Bergby &Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Johan Hjorts vei 42, 5081 BERGEN

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Johan Hjorts vei 42	Johan Hjorts vei 42	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 selger

Selger

Kjærland, Martin

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

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Badet er total renovert.Det er også helsmurt membran på badet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Unik As, Folk As, Bergen Elektro Team

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp ny strøm i hele leiligheten samt byttet sikringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elektro Team

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Martin Kjærland	**2026-08-13**

Identification

Martin Kjærland

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

enova

Energiattest



Adresse	
Johan Hjorts vei 42, 5081 BERGEN	
Dato for energimerking **29.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252293**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139749804**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **911**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,74 kWh/m²	**16 824 kWh**

Johan Hjorts vei 42, 5081 BERGEN

Detaljering

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

Johan Hjorts vei 42, 5081 BERGEN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: 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 3: 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 utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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.

Brukertiltak

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Slettebakken borettslag

Ordensreglement og beboerinformasjon
gjeldende fra oktober 2019

Heftet skal følge leiligheten ved salg/overdragelse



Please contact the office for an English version

Innholdsfortegnelse

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

Fakta om Slettebakken borettslag

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

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

Ordensregler

Sist endret i styremøte 02.10.2019.

1. RO OG ORDEN

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

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

følgende tidsrom:

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

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

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

2. BRUK AV FELLESVASKERIER /UTETØRKING AV TØY

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

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

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

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

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

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

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

3. BRUK AV FELLESROM OG AREALER

Det er totalt røykeforbud i fellesarealer.

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

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

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

fjerne sine gjenstander.

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

4. AVFALLSHÅNDTERING

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

5. BRUK AV ALTANER

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

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

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

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

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

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

6. DYREHOLD

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

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

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

Katter bør holdes inne om natten.

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

7. BRUKSOVERLATING

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

8. PLIKTER

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

Pliktuken innebærer følgende:

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

9. PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på lagets område.

10. BRUDD PÅ ORDENSREGLEMENTET

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

11. ENDRING AV ORDENSREGLEMENTET

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

Sjekkliste

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

AKTUELLE KONTROLLPUNKTER 2019 2020 2021 2022

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

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

Innen 1. desember

Beboerinformasjon

GENERALFORSAMLINGEN

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

STYRET

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

UNDERUTVALG

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

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

VAKTMESTER

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

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

BORETTSLAGETS KONTOR

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

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

BEBOERKONTAKTER

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

beboerkontakt dersom du ønsker å ta opp en sak.

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

BOB BBL

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

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

DUGNAD

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

SKADER

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

VEDLIKEHOLD

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

STENGING AV VANN I LEILIGHETEN

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

SKADEDYR

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

SENTRALVARME

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

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

INNLÅSING

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

BRANNVERN

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

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

PARKERING

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

KABEL-TV/INTERNETT

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

AKTIVITETER

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

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

GATEDØRER

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

Bestemmelser om kattehold

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

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

Bestemmelser om hundehold

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

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

Retningslinjer for dugnad og dugnadsutbetaling

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for beboerkontaktene

Beboerkontaktene har følgende oppgaver

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

Spesielle oppgaver når nye leietakere/borettshavere flytter inn:

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

Valg og funksjon

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



Retningslinjer for parkerings- og garasjeplass

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

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

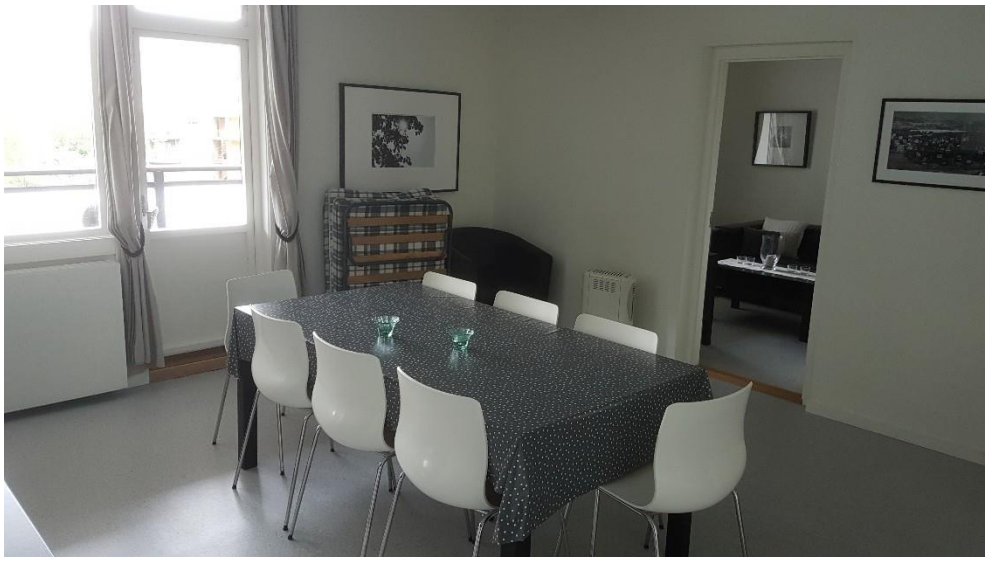
Tildeling av garasje- og parkeringsplass skjer på følgende vilkår:

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

Retningslinjer for bruk av miljølokalene

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

Ved uenighet om tilbakebetaling av depositum avgjøres dette av Styret.



Armkroken, 2017



Det sosiale hjørnet, 2017



Det sosiale hjørnet, 2017

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

GENERALFORSAMLING

Dato: 29. april 2026
Tid: Kl. 1800
Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke, Vilhelm Bjerknes vei 31

Dørene åpnes klokken 17:30.



Foto: Vibeke Olsen

Innholdsfortegnelse

Dagsorden 2
SAK 1: Konstituering 3
SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2025 3
1. Lagets virksomhet 3
2. Styrets arbeid 3
3 Lagets drift og økonomi 13
4 Aktiviteter 14
5 Forutsetning for fortsatt drift 15
6 Arbeidsmiljø 15
7 Likestilling 15
8 Forurensning av det ytre miljø 15
9 Vedlegg: Rapporter fra underutvalg av det ytre miljø 16
SAK 3: Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg 17
SAK 4: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025 18
SAK 5: Vederlag 19
5.1 Til styremedlemmer generelt 19
5.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag 19
5.3 Til valgkomitéen 19
5.4 Til parkeringsutvalget 19
SAK 6: Valg 20
6.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg 20
6.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2026-2027 21
SAK 7: Innkomne forslag 22
SAK 8: Styrets forslag 22
Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt 23

Dagsorden

1. Konstituering

- **1.1. Godkjenning av innkalling**
- **1.2. Antall fremmøtte (antall andeler representert)**
- **1.3. Valg av møteleder**
- **1.4. Valg av referent/protokollfører**
- **1.5. Valg av protokollunderskrivere**
- **1.6. Valg av tellekorps**
- **1.7. Godkjenning av dagsorden**

2. Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2025

3. Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025

5. Vederlag

- **4.1 Styremedlemmer generelt**
- **4.2 Styremedlemmer spesielt**
- **4.3 Valgkomiteen**
- **4.4 Parkeringsutvalget**

5. Valg

- **5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og undervalg**
- **5.2 Styrets innstilling til valgkomite 2026-2027**

6. Innkomne forslag

7. Styrets forslag

SAK 1: Konstituering

SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2025

Rapport fra styret i Slettebakken borettslag for år 2025

1. Lagets virksomhet

1.1. Formål

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

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

1.2. Generelle opplysninger

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

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

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

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

Kontaktinfo:

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

2. Styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning

Verv	Navn	Adresse	Periode	Først valgt
Styreleder	Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54	2025-2026	2008
Nestleder	Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32	2025-2027	2009
Styremedlem	Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2024-2026	2022
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vei 15	2025-2027	2023
Styremedlem	Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes' vei 45	2024-2026	2020
Styremedlem	Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes' vei 57	2025-2027	2023
Styremedlem	Anne Grete Spord	Armauer Hansens' vei 17	2025-2027	2025
1.varamedlem	Aksel K. Vestfossen	Johan Hjorts vei 18	2025-2026	2025

2.2. Andre utvalg og tillitsvalgte

2.2.1 Valgkomite

Anita Holmøyvik	Johan Hjorts vei 26
Siren Næs	Bendixens vei 22
Elisabeth Sinnes	Vilhelm Bjerknes' vei 47

2.2.2 Parkeringsutvalg

Erica Juciene	Johan Hjorts vei 34
Nina Standal (til 01.01.2026)	Johan Hjorts vei 34
Rune Kvinge (til 15.06.2025)	Johan Hjorts vei 50
Helge Lilletvedt (fra 15.06.2025)	Johan Hjorts vei 16

2.2.3 Rørutvalg

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54
Helge Lilletvedt	Johan Hjorts vei 16
Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32

2.2.4 Vedlikeholdsutvalg

Knut Grinde	Vaktmester
Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vei 15
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes' vei 57
Anne Grete Spord	Armauer Hansens vei 17

2.2.5 Miljøutvalg

Vibeke Olsen	Johan Hjorts vei 28
Karin Mathisen (styrets representant)	Johan Hjorts vei 16

2.2.6 Beboerkontakter

Helge Lilletvedt	Johan Hjorts vei 16	A-blokk
		B-blokk
		C-blokk
Jan Henrik Olsen	Johan Hjorts vei 26	D-blokk
Aleksander Grande	Johan Hjorts vei 54	E-blokk
		F-blokk
		G-blokk
Kenneth Hoff	Vilhelm Bjerknes vei 43	H-blokk
Astrid Døssland	Vilhelm Bjerknes vei 49	K-blokk
Torhild Hovland	Vilhelm Bjerknes vei 57	L-blokk
Anne Blystad	Armauer Hansens vei 11	M-blokk
	Armauer Hansens vei 13	M-blokk
	Armauer Hansens vei 15	N-blokk
Borghild Espelid	Armauer Hansens vei 17	N-blokk

2.2.7 Dugnadsledere

For høyblokk	
Brahim Hammami (t.o.m. juni 2025)	Armauer Hansens vei 13
Ingen dugnadsleder etter juni 2025	
For lavblokk	
Berit Bergheim	Johan Hjorts vei 54

2.3. Møtevirksomhet

I 2025 har det vært avholdt 75 styremøter, og 145 saker med undersaker har vært behandlet. Varamedlem deltar på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Av andre møter som er blitt avholdt i 2025, kan nevnes:

- Møter med Unik og BOB angående rørprosjekt, og 11 byggherremøter
- 11 møter i rørutvalget
- Befaringer hos andelseiere angående løsninger for gjennomføring av rørprosjektet m/ oppfølging
- Ferdigbefaringer i fellesarealer i alle lavblokkene m/ oppfølging på rørprosjekt
- Ferdigbefaring renhold fellesarealer i alle lavblokker
- Befaringer og kontroll på utvendige områder som har vært berørt av prosjektet m/ oppfølging
- Møter i vedlikeholdsutvalg
- Møte og befaring med Planavdelingen i Bergen kommune
- Møter med Profinans om inngåelse av forsikringsavtale med Protector
- Møte med HMS-konsulent fra BOB om BevarHMS og revidering av avtalen
- Møte med Motho som installatør for Telia
- Interne møter og Beboermøter med Telia
- Møter med Avitron
- Møter i Elbil-utvalget og Elaway
- Møter med miljøutvalg og planlegging av arrangementer sommer / vinter
- Møter og befaringer på grøntanlegget med dugnadsleder og med Sigurd Sondres trepleie
- Møte med valgkomite
- Møter og befaringer med vaskebyrå Ekogen
- Driftsmøter
- Møter med ansatte
- Møter med beboere om enkeltstående saker

2.4. Faste driftssaker

2.4.1 Overdragelser

Det er blitt godkjent 39 overdragelser av andeler i 2025.

Borettslagsloven bygger på brukereie-prinsippet, og inneholder flere bestemmelser for å hindre at andelene kjøpes opp for spekulasjon eller brukes til utleievirksomhet.

Det har vært flere tilfeller der andeler har blitt kjøpt med formål om å pusse opp og selge videre. Slike overdragelser får ikke styregodkjenning, og kjøper kan ikke ta i bruk andelen, herunder flytte inn eller pusse opp. Eventuelt økonomisk tap for kjøper fordi andelen umiddelbart må videreselges, er kjøpers risiko.

2.4.2 Bruksoverlating (tidligere fremleie)

Det er blitt godkjent 6 søknader om bruksoverlating i 2025.

2.4.3 Skadesaker
Det er registrert 1 forsikringssak i 2025.

Stormen Amy førte natt til 04.10.2025 til at et lønnetre rotveltet og falt ned på parkeringsplassen fremfor H-blokken, og ytterligere to trær ble skadet og måtte felles. I tillegg førte stormen til skader på veggplater/takbeslag i Johan Hjortsvei 24 og Vilhelm Bjerknes' vei 57.

2.4.4 Husorden
Kontoret har i 2025 behandlet saker vedrørende brudd på ordensreglementet. Dersom det forekommer støy etter kl. 23:00 ber man beboerne kontakte politiet. Kontoret/styret bør orienteres i etterkant.

Det er og har vært stor oppussingsaktivitet i borettslaget, og vi ber folk ta hensyn til naboene. Større og langvarige arbeider skal tas innenfor normal arbeidstid. Styret minner om beboers ansvar for skader etc. som oppstår i fellesareal som følge av arbeid med oppussingen. Se «Ordensreglement og beboerinformasjon» gjeldende fra oktober 2019.

2.4.5 Utleielokaler
Utleielokalene i Johan Hjorts vei 44, 46 og 48 har vært utleid til Anita Holmøyvik og Siren Næs. Sletten Farge har leid tilfluktsrommet i D-blokk, og et rom i kjeller i B-blokk har vært leid ut til Elisabeth Holt.

Det sosiale hjørnet i Johan Hjorts vei 48 og Armkroken i Armauer Hansens vei 13 er felleslokaler som leies ut til beboere. Armkroken kan normalt leies til overnatting. Det er TV og internett i Armkroken, og internett i Det sosiale hjørnet. Styremedlem kontrollerer lokalene etter bruk, holder oversikt og sørger for nødvendige innkjøp og ekstra rengjøring ved behov.

Det har til sammen vært 14 stk. utleier i Det sosiale hjørnet og 2 stk. i Armkroken.

NB: Armkroken har fra desember 2023 vært benyttet som kontor for Unik under rørprosjektet fram til høsten 2025.

2.4.6 Søknader om oppussing
Styret behandler løpende søknader om oppussing og ombygging i leilighetene. Søknader må sendes minimum en uke før styremøte.

2.5. Vedlikehold

Organisering av vedlikeholdsarbeid
Vedlikeholdsutvalg, styret og vaktmestere setter opp prioriterte vedlikeholdsoppgaver som kan utføres internt. Vaktmesterne utfører det meste av dette selv, og igangsetter dugnadsarbeid på resten. De attesterer også for utført arbeid og sjekker progresjonen på vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplan
Planen brukes til borettslagets prioritering av nødvendige vedlikeholdstiltak for årene som kommer og brukes aktivt av styre og vaktmester.

2.5.1 Svalganger - høyblokk
Arbeidet med konsoller og dekke-elementer ble avsluttet i september 2021. Det var fortsatt tegn til avskalling av betong, og Stoltz reparerte dette i 2023. Som et ledd i arbeidet med å sikre betongdekker og konsoller mot vanninntrenging, ble alle sluker på svalgangene også skiftet i 2023.

Ved kraftig regnvær er det registrert at en del vann havner på balkongene. Det arbeides med å finne en god løsning på problemet og Løvaas Bygningsteknikk AS er engasjert til dette.

2.5.2 Elektrisk anlegg

Etter kontroll av det elektriske anlegget og oppretting av avvik, er det videre anbefalt utskiftning av hovedtavlene. Disse ble skiftet i AH15-17 tidlig i 2026, og det blir foretatt tilsvarende utskiftning på de resterende etter hvert.

2.5.3 Utskiftninger

I 2025 ble det gjort følgene utskiftninger:

- Taknedløp i blokk L-K-B
- Vaskemaskin til vaskeri F- og K-blokk, AH13 og AH15.
- Lamper over inngangsparti B-blokk
- "Familieseng" med dyner og puter til Armkroken
- Ny branndør er montert i kjeller i AH15 i 2025
- Robotklipper
- Snøfres til Egholm

Vaktmestre foretar utskifting av vinduer der det er konstatert behov for dette. Styret ber beboere passe på så vinduene ikke blir ødelagt av fukt pga. langvarig lufting. I 2025 har det vært skiftet 9 vinduer av vaktmester, og 2 er utført av Glassbjerget.

2.5.4 Fellesinstallasjoner

Ventilasjonsanlegg

Styret minner om at det ikke må gjøres tiltak på ventilasjonskanalene ved en eventuell oppussing. Ventilene som går inn i felles kanal må ikke punkteres eller blendes, og heller ikke må det monteres elektriske vifter i disse ventilene. Det vil ødelegge effekten av ventilasjonsanlegget, noe som fører til dårlig inneklima. Se Vedtektene for Slettebakken borettslag, §2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen. Det ligger også oppdatert informasjon om retningslinjer på hjemmesiden.

Sentralvarmeanlegg

Mange av radiatorkranene i lavblokk er gamle og har tidvis ført til lekkasjer. I 2024 ble det gjennomført utskifting av 135 kraner, og resten ble tatt i 2025, totalt 160 stk. Videre er det skiftet kraner og stengeventiler til radiatorer i oppgangene.

Det er byttet 2 stk. defekte radiatorer i høy- og lavblokk.
Det er skiftet reguleringsmotor i fyrhuset. Denne regulerer temperaturen på anlegget.

Vannledning til sentralvarme høyblokk hadde en lekkasje som førte til stort varmetap. Det ble foretatt lekkasjesøk, og man antok at feilen lå på rør som gikk i grunnen under kjellerdør i AH 11-13. Rørene ble lagt om slik at de nå ligger over døren, og dette har hatt ønsket effekt. Det har også vært behov for å skifte ut vannledning til sentralvarmeanlegg i K-blokk, da denne hadde samme problematikk.

Heis

Det er utført forskriftsmessig service og ettersyn på heisene, 6 ganger årlig, av TK elevator.

Norsk Heiskontroll har gjennomgang av heisene hvert annet år, senest i oktober 2024. Det ble registrert avvik og inngått avtale med TK elevator om oppretting. Bl.a. skulle det legges inn sikringsløsning, såkalt fellbar buffer under motvekt, på alle heisene for å tilfredsstillende høyde/redningsrom mellom stoltak og sjakttopp når stol er i øvre endeposisjon. Dette er et krav som

kom etter at heisene ble rehabilitert, men da det hadde tilbakevirkende kraft, ble dette utført i 2025. I AH 15 ble også defekt følgekabel byttet ut.

2.5.5 Rørprosjektet

På ekstraordinær generalforsamling 05.06.2023 ble det vedtatt å skifte/rørfornye vann og avløpsrør i høy- og lavblokker og samtidig legge til rette for fremtidig felles varmt vann. I tillegg ble det besluttet å rørfornye bunnledninger (avløpsrør under bygningene), skifte kaldtvannsrør og legge dem åpent under tak i kjellerganger, skifte vannledninger mellom blokkene G-F-E og montere utvendige og innvendige stoppekraner, hovedstoppekraner og oppleggskraner.

Kontrakten ble tildelt Unik VVS, og borettslaget har benyttet prosjektleder fra BOB til å følge opp arbeidet. Prosjektet startet opp høsten 2023 med rigging og forberedelse. Arbeidet i høyblokkene og lavblokkene L, K, H og G ble gjennomført i 2024.

Våren 2025 ble de resterende lavblokkene tatt. Arbeidene inne i leilighetene var ferdig til 17. mai (med unntak av privatbestillinger på bad), mens bunnledninger, vannledninger i kjellere og innkassinger i oppgangene ble fullført i juni. Riggområdet på lekeplassen ble ryddet til St. Hans.

Utover høsten ble det utført noe reklamasjonsarbeid og tilbakeføring av grøntareal og uteområder. Det gjenstår fremdeles noe arbeid på grøntareal som skal tas våren 2026.

For å følge opp prosjektet har styret i Slettebakken borettslag og prosjektleder fra BOB gjennomført byggherremøter hver 2-3 uke med prosjektledelsen i Unik. Tema for møtene er bl.a. HMS, framdrift, tekniske avklaringer og endringsarbeider. Det har også vært arena for å ta opp problemstillinger som beboerne har meldt tilbake til styret. Det har vært 35 byggherremøter i prosjektet. I tillegg har det vært møter i Rørutvalget i for- og etterkant av byggherremøtene.

Utover dette har Rørutvalget arbeidet med å kontrollere utført arbeid, følge opp prosjektregnskapet og ferdigstille dokumentasjonen i prosjektet, og forhandle med Unik om sluttoppgjøret.

Generalforsamlingen vedtok en låneramme på inntil kr 84 000 000,-, og av dette er kr 50 000 000,- brukt.

Det ble gjennomført et oppsummeringsmøte i begynnelsen av april 2026.

2.5.6 Ombygging av leilighet og rehabilitering av bad

Ombygging av leilighet og rehabilitering av bad

Det er stor aktivitet når det gjelder oppussing av leiligheter, og styret har fortsatt fått et stort antall søknader om ombygging av kjøkken og bad til godkjenning. Styret bruker mye tid på dette, for det er viktig at arbeidet ikke blir utført i strid med lagets vedtekter og at tiltak ikke gir borettslaget økte kostnader når fellesanlegg og bygningsmasse skal rehabiliteres. Det presiseres at det uansett er den enkelte andelseier som bærer risikoen for egen ombygging og rehabilitering, uavhengig av styregodkjenning. Når borettslaget foretar rehabilitering, må den enkelte andelseier dekke ekstrakostnader som følge av endringer i romdeling, felles installasjoner og plassering av utstyr i opprinnelig plantegning. Dette ble f.eks. aktuelt under rørprosjektet.

Retningslinjer

Det kommer tidvis inn søknader om å flytte kjøkken inn i stue. Dette gjelder hovedsakelig høyblokk. Dette er en type ombygging som krever styregodkjenning da det foreligger en del restriksjoner for hva man kan gjøre og krav til utførelse.

Det skal søkes til styret ved ombygging/utvidelse av våtrom (vedtektene 2-4), og skjema skal fylles ut av tiltakshaver. Der fremgår det også at andelseier har ansvar for vedlikehold av en eventuell utvidelse.

Ved renovering av bad uten utvidelse, er det ikke behov for å skifte sluk, da denne ble fornyet under Rørprosjektet. Dersom bad utvides, skal det monteres 1 sluk i dusj.

Styret har utarbeidet retningslinjer for flytting av kjøkken og rehabilitering av bad og disse er lagt ut på hjemmesiden.

Alle som får innvilget søknad, må signere på at *Retningslinjer for rehabilitering* blir fulgt, og all dokumentasjon på utført arbeid skal leveres kontoret i etterkant. Dette blir oppbevart på boligmappen for andelen. Nåværende andelseier vil alltid stå ansvarlig for tiltak som er utført i leiligheten.

2.5.7 Utvendig anlegg

Grøntanlegg

Grøntanlegget blir vedlikeholdt av vaktmestre og dugnadsarbeidere. Det er laget en vedlikeholdsplan for grøntanlegget, og denne revideres av styret etter befaringer på grøntanlegget og innspill fra dugnadsledere og beboerkontakter. Styrets representanter planlegger arbeidet sammen med dugnadslederne og vaktmestrene.

Det ble i 2024 foretatt en større gjennomgang og kartlegging av alle store trær i borettslaget, 162 i alt, for fremtidig vedlikeholdsplanlegging. Arbeidet ble utført av Sigurd Sondres Trepleie v/ Malcolm Holm. Han vil gi råd til styret om beskjæring og felling.

I forbindelse med stormen Amy falt et tre og ytterligere to store trær ved E- og H-blokk så ødelagt at de måtte felles.

På grøntanlegget har engasjerte beboere siden 2021 prøvd ut et eget prosjekt med blomstereng mellom blokk K og L. I den forbindelse har det vært flere samlinger med kurs i bruk av ljå, stell av mark og informasjon om planter og insekter. Initiativtakerne har også hengt opp plakater på stedet med god informasjon over funn av arter i marken. Offentlige instanser har vist interesse for prosjektet, og Statsforvalteren har i 2025 definert området som slåttemark: https://share.google/fb6lYiJNFHpPtezmT.

Sommeren 2025 ble det for første gang satt opp en hesje til tørk av gress fra marken. Både beboere og naboer til borettslaget deltok, se hjemmesiden. Et spesielt og spennende prosjekt på grøntanlegget vårt.

2.6. Tiltak i nærområdet

2.6.1 Sanering av Slettebakken deponi og videre utvikling og bruk av området

Bystyret vedtok i 2013 at avfallsmassene på Slettebakken skulle saneres fullstendig.

Arbeidet med selve saneringen av bossdeponiet startet i august 2022, og ble ferdig i 2025. Etter dette har det foregått arbeid med tilkjøring og planering av masser.

Styret har siden mulighetsstudien for Slettebakken ble presentert i 2017 fulgt prosessen med fjerning av deponiet og planlegging av fremtidig bruk av området tett. Styret har gitt innspill i de høringer som har vært og deltatt i referansegruppe opprettet av Bergen kommune.

På grunn av justeringer etter offentlig ettersyn var områdeplanen ute på begrenset høring i perioden 06.06 – 01.07.2025. Det kom da frem at planavdelingen foreslår å legge en snarvei til bybanen tvers gjennom borettslaget og flytte avkjørselen til parkeringsplassene ved D og B-blokkene i Vilhelm Bjerknes vei.

Planavdelingen ønsker å legge snarvei mellom blokk E og F, langs lekeplass og ned til hovedvei og videre etablere trapp/ gangvei opp mellom blokk D og G. Alternativt vil planavdelingen legge snarveien over storemarken der det vinterstid er akebakke i dag.

Dagens ferdsel gjennom borettslaget er «tålt bruk» fra våre naboer. Ekspropriasjon av grunn for å lage en offentlig, skiltet vei gjennom borettslaget vil kunne føre til en helt annen trafikk. Det vil medføre støy og innsyn, og være til sjenanse for beboerne langs traseen. En slik gjennomgang vil gå tett på lekeplass og utkjørsler fra garasjer, i tillegg til at den kommer i konflikt med hovedvannledning til blokk E.

Det vil også legge bånd på fremtidig bruk av tomten langt utover det begrensede arealet som blir ekspropriert. I tillegg frykter styret at en snarvei gjennom borettslaget vil føre til at personer som samler seg ved bybanestoppene i større grad vil trekke opp på lekeplassen, slik som vi har sett andre steder langs bybanen. Styret synes ikke at det er riktig at kommunen skal tilrettelegge for at uvedkommende kan slå seg til på borettslagets uteområder.

Styret har ved to anledninger søkt om å få anlegge trapp ned mot hovedvei og fått avslag begge ganger. Vårt anliggende er at lagets beboere skal ha enkel tilkomst til bybanen, og vi mener fortsatt at dette er den beste løsning slik at vi kan beholde råderett over egen grunn.

Når det gjelder forslaget om å flytte utkjørsel mot Vilhelm Bjerknes vei, handler det om at planavdelingen ønsker å legge en ny avkjørsel til bossfyllingstomten med det som følge at borettslagets avkjørsel må flyttes til mellom bosshus og parkeringsplass ved B-blokken. Forslaget fremstår som lite gjennomarbeidet med hensyn til konsekvenser for Slettebakken borettslag, men det fremstår som klart at det kan medføre tap av parkeringsplasser og dårligere sikt ved utkjørsel i Vilhelm Bjerknes' vei.

Styrets representanter har hatt møte og befaring med planavdelingen, der vi har gitt våre innsigelser til planen, muntlig og skriftlig. Styret følger saken videre.

Slettebakken områdereguleringsplan skal vedtas i bystyret i 2026.

2.7. HMS

2.7.1 Årlig kontroll av brannslukkere

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

2.7.2 Brannslukkere til andelseiere

I henhold til forskrift om brannforebygging har styret ansvar for å legge til rette for at det finnes fungerende brannslukningsutstyr i alle leiligheter, og at dette utstyret er i forskriftsmessig stand. Brannslukkere som ble delt ut i borettslagets regi i 2019 er nå over 5 år gamle. Våren 2026 har styret tilrettelagt for utskiftning av utdaterte brannslukkere i borettslaget.

2.7.3 Mål for borettslaget

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bidra til driftssikkerhet i borettslaget.
Borettslaget skal ha et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Borettslagets bygninger, materiell og fellesområder skal vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte, og med minst mulig belastning på det ytre miljø. Vaktmestertjeneste skal utøves effektivt og sikkert.

2.7.4 Risikovurdering

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

2.7.5 Lekeplasser og sosiale soner

Etter årlig hovedettersyn av Lekeplasshjelp AS ble noen av apparatene på den store lekeplassen ved lavblokk stengt. Styret innhentet en ny vurdering fra Skan Kontroll og de fleste av apparatene ble

åpnet igjen. Et av apparatene forble stengt. Vaktmester byttet ut de nødvendige delene, og apparatet har blitt godkjent for bruk etter ny kontroll.

Denne lekeplassen har behov for fornying da apparatene nå er 30 år, og styret planlegger og innhenter tilbud fra leverandører for å fornye dette området av borettslaget.

2.8. Informasjon til beboerne

2.8.1 Informasjon til beboerne

Kontoret har i 2025 sendt ut to ordinære infoskriv. Det har også blitt sendt ut informasjon om rørprosjektet, undersøkelse tv- og internett, dugnad, sentralvarmen, St. Hans, keramikkverksted for barna og tenning av julegran. Informasjon er også gitt på e-post, i app og på hjemmesiden.

Styret oppfordrer beboere som har e-postadresse om å legge den inn på Min side i BOB-appen eller på bob.no. Dette gjør det enklere å motta informasjon raskt og benyttes kun til meldinger fra borettslaget og BOB.

2.8.2 Parkering

Slettebakken borettslag disponerer 162 nummererte parkeringsplasser:

- 97 ved høyblokk (1 handikapparkering, 7 gjesteparkeringer og 2 plasser til motorsykler)
- 65 ved lavblokk (hvorav 6 er ladepunkt til elbil)

Borettslaget disponerer også totalt 76 garasjer:

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

2.8.3 Leieavtaler/pris

Leie av parkeringsplass er kr 140,- per måned. Leie av garasje (liten) ved Lavblokk er kr 270,- per måned og leie av garasje (stor) er kr 330,- per måned. Leie av garasje i høyblokk med plass til to biler er kr 420,- per måned. Leie av garasjeplass for mopeder og motorsykler er kr 70.- per måned.

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

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

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

Leieavtalen kan bli sagt opp ved brudd på bestemmelsene.

2.8.4 Felles ladestasjoner for elbil

Det ble høsten 2025 installert 2 nye ladepunkt ved innkjørsel til K blokk. Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strøm for elbil-lading. Det er nå totalt 6 ladepunkt ved innkjørsel til K blokk. Minner om at det er tillatt å lade **inntil 4 timer fra 08:00 til 22:00**. Etter klokken 22:00 er det tillatt å stå over natten, men bilen må da fjernes senest klokken 08:00 påfølgende dag.

Styret minner om overholdelse av overnevnte regelverk slik at alle beboere kan dra nytte av felles ladestasjoner. Styret vurderer fortløpende behovet for å utvide antall ladeplasser.

Etter en oppdatering i juni 2025, har det vært mulig å se hvor lenge bilene har stått tilkoblet lading inne i Elaway-appen. Dersom bileiere overholder de fire timene som er tillatt å lade (mellom 08.00 - 22.00), vil det være lettere å planlegge lading. Vi ser med glede på at svært mange brukere av ladeanlegget er flinke til å flytte bilen innenfor tidsgrensen.

Det har i perioden fra juni 2025 blitt sendt ut 104 SMS-varsler til bileiere som har stått over tidsgrensen. De fleste glemmer rett og slett at de har bilen sin stående på lading. Styret oppfordrer alle brukere av ladeanlegget til å finne løsninger som gjør at de husker å hente bilen sin innen det har gått fire timer.

Styret oppfordrer også brukere av ladeanlegget til å hente bilen tidligere dersom bilen er ferdig å lade før de fire timene som er tillatt. Det vil gi rom for at flere får ladet bilen sin.

2.9. Leverings- og serviceavtaler

2.9.1 Fjernvarme

Borettslaget har leveringsavtale for fjernvarme med Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS) og avtale om årlig service på sentralvarmeanlegget med Unik VVS AS. Servicen omfatter Enwamatic-filteret som regulerer surhetsgraden på sentralvarmeanlegget og bl.a. hindrer korrosjon og slagg. Unik gjennomfører også årlig kontroll av ekspansjonskar i fyrhus og i AH11 og AH15.

Unik VVS AS er også fast leverandør på øvrige rørleggertjenester.

Det er inngått avtale om Norgespris på fjernvarme ut 2026.

2.9.2 Heiser

Borettslaget har 4 heiser. Disse er oppgradert, og borettslaget har serviceavtale med ThyssenKrupp Elevator AS og kontroll annet hvert år av Norsk Heiskontroll.

2.9.3 TV/bredbånd

Motho har på vegne av Telia arbeidet høsten 2025 og videre inn i 2026 med installasjon av fiber i borettslaget. Dette har kommet noe senere i gang enn først estimert, men er nå fullført i høyblokk, og planlegger å bli ferdig i lavblokk i løpet av mars 2026. Utfordringer med nytt oppsett må meldes direkte hos Telia på nummer nevnt under.

Vi minner om at beboere skal ta direkte kontakt med Telia ved driftsproblemer, dette er ikke kontorets eller styrets ansvar. Avvik registreres på https://www.telia.no/hjelp/driftsmeldinger/ eller Tlf. 924 05 050.

2.9.4 Lekeplasser

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

2.9.5 Internkontroll el-anlegg

Borettslaget har avtale med PG elektro om 5-årig kontroll av anlegget. Avitron Norge AS har avtale om øvrige el.-tjenester for borettslaget.

2.9.6 Renhold

Borettslaget har avtale med Ekogen Renhold AS. Avtalen inkluderer renhold av fellesarealer i oppganger, kjellere og inngangspartier. Det foretas hovedrengjøring i april-mai, med vask av vegger og matteleveranse i vinterhalvåret. I 2025 ble også de utvendige inngangspartiene rengjort.

Arbeidet kontrolleres hvert kvartal av renholdsfirma og styremedlem. Vårrengjøring kontrolleres separat.

Under rørprosjektet har det vært utfordrende å holde fellesarealene så rene som vanlig, da mye utstyr har stått i trappeganger og kjellere, og pågående rehabilitering av bad har medført ekstra mye støv og oppbevaring av bygningsavfall mm. Renholder har tatt det som var mulig underveis, mens en større nedvasking har måttet vente til hele blokken var ferdigstilt. Dette arbeidet var ferdig i september, og har omfattet trappeganger, kjellere og sykkelrom. I tillegg ble barnevognsrommene i lavblokk tømt for hensatt skrot og rengjort. Der tillates kun plassering av barnevogner og rullatorer.

2.9.7 Skadedyr

Borettslaget har avtale med Anticimex AS og VIS forsikring om bekjempelse av skadedyr/insekter. Ta kontakt med vaktmester dersom det oppdages insekter eller skadedyr i fellesareal eller leilighet.

3 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget utføres i henhold til kontrakt med BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

3.2.1 Borettslagets leiligheter

Borettslaget består av i alt 425 leiligheter fordelt slik:

- 24 stk. 1-roms leiligheter
- 92 stk. 2-roms leiligheter
- 246 stk. 3-roms leiligheter
- 63 stk. 4-roms leiligheter

Leilighetene er fordelt på 10 lavblokker og 2 høyblokker.

3.2.2 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I perioden 01.01.25 – 31.12.25 har det blitt omsatt 39 leiligheter:

1 roms:	2	stk.	fra	3 010 000	-	3 020 000	Snittpris:	3 015 000
2 roms:	5	stk.	fra	3 200 000	-	3 550 000	Snittpris:	3 370 000
3 roms:	28	stk.	fra	2 500 000	-	4 320 000	Snittpris:	3 455 893
4 roms:	4	stk.	fra	3 300 000	-	4 200 000	Snittpris:	3 675 000

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Ønsker noen takst på boligen, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Per 31.12.25 er 16 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Juridiske andelseiere har sju av borettslagets boliger, fem av dem tilhører Bergen Bolig og Byfornyelse og to tilhører BBB innvandrer.

3.2.3 Bygningsforsikring mv.

Høsten 2025 sendte styret forsikringsavtalen ut på anbud, og etter en grundig evaluering bestemte styret å inngå forsikringsavtale med Profinans/Protector forsikring fra 01.01.2026. Det vil si

borettslagets bygningsforsikring, forsikring for lagets kjøretøy, og personalforsikringer for ansatte og dugnadsarbeidere. Unntatt er pensjonsforsikring og gruppelivsavtale som fremdeles er i Storebrand.

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

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

Egenandel ved skader var i 2025 satt til kr 10 000,-. Andelseier dekker kostnader til skadevurdering/egenandel i saker der skaden faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt. Forsikringsselskapene har hevet nivået på egenandel, og fra 01.01.2026 er egenandelen kr 15 000,-. Ved skadedyr er egenandelen kr 6 000,-.

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

4 Aktiviteter

4.1 Bomiljø/sosiale aktiviteter

4.1.1 Miljøutvalget

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

Styrerepresentanter organiserte og sto for gjennomføringen av St. Hans på den store lekeplassen i lavblokkområdet som i tidligere år, og for julelystenning der Ulriken janitsjar spilte julemusikk ved lavblokk og høyblokk, begge deler sammen med Vibeke Olsen fra miljøutvalget.

I desember arrangerte Anita Holmøyvik det årlige juleverksted for barn og voksne i keramikkverkstedet.

4.1.2 Dugnad

Borettslaget har et stort grøntområde, som trenger stell i hele sommersesongen.
Vaktmestrene står for klipping av plener, men til busker og bed trengs det flere flittige hender for at anlegget fortsatt skal fremstå som velholdt.

Dugnadslederne organiserer og igangsetter arbeidet. Utført arbeid skal attesteres av dugnadsleder før det går til utbetaling ved årets slutt. Dugnadslistene må leveres kontoret senest 10.oktober.

Som tidligere år er satsene kr 100 per måned per leilighet og innbetales over fellesutgiftene. De som har hatt anledning til å delta på dugnadsarbeid, har kunnet ta ut et skattefritt beløp tilsvarende det innbetalte beløpet, dvs. kr 1200 pluss kr 1000 per familiemedlem over 13 år.

Dugnadssatser

Dugnadsleder	Kr 220 per time
Voksen:	Kr 200 per time
Ungdom 16 – 18 år:	Kr 150 per time
Ungdom 13 – 15 år:	Kr 100 per time

Dugnadsleder Berit Bergheim har attestert på dugnadslister for lavblokkene og Brahim Hammami for høyblokk. Etter at Brahim Hammami flyttet fra borettslaget i juli 2025, har høyblokkene vært uten dugnadsleder. Den årlige ryddeaksjonen med containere ble gjennomført i september.

5 Forutsetning for fortsatt drift

Styret kjenner ikke til at det foreligger forhold som tilsier noe annet enn fortsatt drift av borettslaget i fremtiden.

6 Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og har tilstrebet et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte:

- Kontormedarbeider Pernille Rasch-Olsen Raa
- Vaktmester Knut Grinde
- Vaktmesterassistent Soner Gökceoglu

Borettslaget har obligatorisk tjenestepensjon for de ansatte gjennom Storebrand. Ordningen blir administrert via BOB BBL.

7 Likestilling

Styret har i 2025 bestått av 5 kvinner og 3 menn. Det er 3 ansatte, 1 kvinne og 2 menn.

8 Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurenser det ytre miljø. Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering av papir og plast er gjennomført for hele borettslaget. Kildesortering av glass/metall er tilrettelagt med containere.

Fra 2025 er sortering av matavfall innført, først i høyblokk og etter at Unik var ferdig, i lavblokk. Matavfall er gratis å levere og kan spare oss for store beløp om restavfallet blir redusert tilsvarende.

Veisalting medfører utfordringer for miljøet. For vintersesongen 2025/26 er salt for det meste erstattet med sand på borettslagets private veier.

Styret i Slettebakken borettslag

9 Vedlegg: Rapporter fra underutvalg av det ytre miljø

Rapport fra Miljøutvalget 2025

Miljøutvalgets medlemmer i 2025: Vibeke Olsen og styrets representant Karin Mathiesen!

Miljøutvalg og styret har sammen arrangert sankthans og julegrantenning!

St.hans 23/6
Vi hadde sankthansfeiring på lekeplassen ved lavblokkene.
Kafeen solgt kaker, kaffe og lodd.
Vi hadde hoppeslott og ponniridning for barna.
Til slutt var det loddtrekning med premier.

Julegrantenning søndag 30/11!
Vi inviterte Ulriken janitsar til å spille julesanger mens julegranene ble tent. Det var bra oppmøte både ved lavblokkene og høyblokkene.

Vi hadde også noen eventer i borettslagets blomstereng i år som i fjor.

***

Rapport fra parkeringsutvalg lavblokk 2025

I år var det plutselige endringer i parkeringsutvalget mitt i 2025.

I Mai hadde styret møte med utvalget. Rune Kvinge sluttet. Han flyttet og
høyblokkene mistet sine to representanter.

Samtidig begynte Erika Juciene i lavblokk området, sammen med Nina Standal.
Nina slutter etter 2025, etter over 10 år i vervet.

Vi vil gjerne appellere til beboerne om å melde seg da Erika står alene fra Januar 2026.

Noen gjengangere parkerer over natten eller i mange timer ved blokkene.
Vi henstiller alle til å ta hensyn til p.regler i bolig området. For sikkerhet og trivsel.

Det har vært en del kjøretøy knyttet til rehabilitering parkert i området.
Det tilrådes at det legges mob.nr. vinduet om man må stå parkert utover 30min.

11 Antall kjøretøy fikk 1-.gangs varsel
1 bilen kjøretøy fikk 2- gangs varsel .

(Nina Standal) & Erika Juciene
For Parkeringsutvalget Slettebakken BRL

SAK 3: Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg

Styret vil presentere forslag for struktur for styret og komitéer/utvalg i henhold til vedtak på Generalforsamlingen 2025.

SAK 4: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025

Slettebakken Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	32 542 854	27 918 597	32 620 400	33 723 000
A konto innbetalt energi		3 093 708	3 093 708	3 094 000	3 094 000
Andre inntekter	3	349 149	121 256	112 000	178 000
Sum inntekter		**35 985 711**	**31 133 561**	**35 826 400**	**36 995 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 453 654	1 413 264	1 728 000	1 700 500
Dugnad		79 130	81 510	120 000	120 000
Styrehonorar	5	628 000	637 650	681 000	702 000
Andre honorarer	6	84 150	81 000	81 000	81 000
Arbeidsgiveravgift		323 396	313 537	367 500	367 500
Avskrivninger	7	528 413	511 828	260 000	530 000
Andre kostnader fellesanlegg		166 869	423 582	0	0
Felles strøm og varme		712 235	728 183	700 000	670 000
Kostnader fellesmåling energi		2 272 676	2 585 255	3 094 000	3 094 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 928 197	5 380 096	5 910 000	6 551 000
Andre driftskostnader	8	3 299 942	3 038 244	3 475 200	3 463 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	236 946	145 291	172 500	677 500
Vedlikehold	10	1 502 791	688 472	1 870 000	3 520 000
Rehabilitering	11	23 755 176	46 313 393	29 210 000	0
Forretningsførsel		506 506	483 389	510 000	539 000
Revisjonshonorar		50 275	47 838	51 000	58 000
Andre konsulenthonorarer		222 355	2 875	70 000	50 000
Kontingent		140 956	140 494	140 500	161 750
Forsikring		1 017 253	830 138	750 000	882 000
Sikringsfond		0	30 292	0	0
Tap på fordringer		1 974	0	0	0
Sum driftskostnader		**42 910 893**	**63 876 332**	**49 190 700**	**23 167 450**
Driftsresultat		**-6 925 183**	**-32 742 771**	**-13 364 300**	**13 827 550**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		221 639	202 523	0	0
Andre renteinntekter		2 295	33	0	0
Andre finansinntekter		4 477	274	0	0
Sum finansinntekter		**228 412**	**202 830**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		4 026 276	2 490 720	4 802 000	3 508 000
Andre rentekostnader		691	0	0	0
Sum finanskostnader		**4 026 967**	**2 490 720**	**4 802 000**	**3 508 000**
Resultat av finansposter		**-3 798 556**	**-2 287 890**	**-4 802 000**	**-3 508 000**
Resultat		**-10 723 738**	**-35 030 661**	**-18 166 300**	**10 319 550**
Til/fra annen EK		-10 723 738	-35 030 661	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum disponeringer		-10 723 738	-35 030 661	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	82 189 909	82 189 909
Parkeringsplasser	7	83 506	102 063
Tomt	12, 13	4 266 372	4 266 372
Andre driftsmidler	7	1 684 423	1 826 978
Sum varige driftsmidler		**88 224 210**	**88 385 322**
Sum anleggsmidler		**88 224 210**	**88 385 322**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		240 753	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 093 486	2 924 250
Andre fordringer		52 273	434 174
Sum fordringer		**1 386 511**	**3 358 424**
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		3 475	1 985
Innestående bank		7 326 697	1 801 502
Skattetrekk		54 617	61 129
Sum bankinnsk. og kontanter		**7 384 789**	**1 864 616**
Sum omløpsmidler		**8 771 301**	**5 223 040**
SUM EIENDELER		**96 995 511**	**93 608 361**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		42 500	42 500
Sum innskutt egenkapital		**42 500**	**42 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 102 652	13 826 391
Sum opptjent egenkapital		**3 102 652**	**13 826 391**
SUM EGENKAPITAL		**3 145 152**	**13 868 891**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	85 441 829	68 637 626
Borettsinnskudd	13	3 975 700	3 975 700
Depositum		13 500	13 500
Sum langsiktig gjeld		**89 431 029**	**72 626 826**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	367 899
Leverandørgjeld		1 730 327	5 254 481
Skyldige off. myndigheter		200 648	208 502
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		775 689	763 824
Påløpne renter		520	0
Annen kortsiktig gjeld		1 712 146	517 938
Sum kortsiktig gjeld		**4 419 329**	**7 112 645**
SUM GJELD		**93 850 358**	**79 739 471**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 995 511**	**93 608 361**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bergen,
Styret for Slettebakken Borettslag

Kari Dømbe Haldorsen Styrets leder	Kristian Reed Styremedlem	Karin Mathisen Styremedlem
Ole Magnus Urhaug Styremedlem	Hildegunn Reime Styremedlem	Anne Grete Spord Styremedlem

Ida Iselin Eriksson
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	29 673 444	25 185 288	29 670 000	30 708 500
3804	Utleie garasjeplasser	204 522	210 978	184 000	198 000
3810	Utleie lokaler	238 836	203 478	239 000	270 000
3812	Utleie parkeringsplasser	202 452	191 403	190 000	209 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 000	510 000	510 000	510 000
3816	TV/Internett	1 713 600	1 616 700	1 826 500	1 826 500
3820	Elektrisk anlegg	0	750	900	1 000
Sum felleskostnader		**32 542 854**	**27 918 597**	**32 620 400**	**33 723 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	127 372	53 149	54 000	120 000
3846	Utleie av felleslokale	17 842	20 515	25 000	25 000
3849	Diverse inntekter	15 000	15 000	15 000	15 000
3885	Andre inntekter	188 935	32 592	18 000	18 000
Sum andre inntekter		**349 149**	**121 256**	**112 000**	**178 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,60

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	627 000	606 000	606 000	627 000
5331	Avsetning styrehonorar	1 000	31 650	75 000	75 000
Sum styrehonorar		**628 000**	**637 650**	**681 000**	**702 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	84 150	81 000	81 000	81 000
Sum andre honorar		**84 150**	**81 000**	**81 000**	**81 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Sykkelstativ	Gressklipper	Feiemaskin	Eggholm multiklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	67 027	45 006	17 432	365 262
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	67 027	45 006	17 432	365 262
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 027	45 006	17 432	365 262
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2009	2011	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Sykkelstativ	Kjøkken	Sykkelstativ	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	45 814	22 791	28 872	56 200
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 814	22 791	28 872	56 200
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 814	22 791	28 872	56 200
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Møbler	Mur	Levegg utendørs sittegruppe	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	32 690	157 005	46 848	37 844
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	32 690	157 005	46 848	37 844
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	32 690	157 005	46 848	37 844
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2011	2011	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Glassrekkverk	Snøfreser	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	54 188	21 944	38 668	38 668
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	21 944	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	54 188	0	38 668	38 668
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	54 188	21 944	38 668	38 668
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	IPC Foma Varmtvann spyler	Vaskemaskin	Kjemikalieskap	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01	25 411	39 446	25 994	21 900
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 411	39 446	25 994	21 900
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 411	39 446	25 994	21 900
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin Schulthess Topling 8120	Vaskemaskin Schulthess Topline 8120	Vaskemaskin Schulthess Topline	Tørketrommel TA8320
Anskaffelseskost pr.01.01	39 977	40 202	40 477	30 344
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 977	40 202	40 477	30 344
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 977	40 202	40 477	30 344
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Karusell (2019)	Dusj og garderobe fyrhus	Tørketrommel Schultess TA 8350	Info-skjerm (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	40 287	266 516	30 344	33 282
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 287	266 516	30 344	33 282
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	8 857	505	1 664
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 287	57 637	30 344	33 282
Bokført verdi pr.31.12	0	208 878	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	23	0	0

	Sykkelstativ (2020)	P-plass (2020)	Tørketrommel Schultess TA 9340	Elride Cargo 3 (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	38 155	185 568	36 722	40 399
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 155	185 568	36 722	40 399
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 815	18 556	7 344	7 406
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 031	102 062	36 722	40 399
Bokført verdi pr.31.12	18 123	83 505	0	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	0	0

	Oppvaskmaskin (2020)	Egholm 2100 kostedel (2021)	Egholm 2100 sidekost (2021)	Brøyteplog (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	41 131	42 762	33 643	138 548
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 131	42 762	33 643	138 548
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 855	8 552	6 728	27 709
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 131	34 210	26 915	103 910
Bokført verdi pr.31.12	0	8 552	6 728	34 637
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	2

Dokumentet er elektronisk signert

K

	Servitec 60 vakuumrørutlufter (2022)	Toyota Hilux SX21814 (2022)	El-bil infrastruktur (2022)	Lekeplassutstyr (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	87 469	545 000	349 712	335 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	87 469	545 000	349 712	335 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 493	77 857	69 942	67 074
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	64 144	254 549	211 707	233 500
Bokført verdi pr.31.12	23 324	290 450	138 004	101 874
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	2	2

	Skilt BRL (2022)	Benker (2023)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240	Egholm 2150 (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	30 375	89 461	42 088	575 439
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 375	89 461	42 088	575 439
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 075	17 892	8 417	115 087
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 609	46 654	20 636	231 103
Bokført verdi pr.31.12	9 765	42 806	21 451	344 335
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	3	3

	Løvblåser (2023)	Honda gressklipper (2024)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9242	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	31 752	17 239	42 206	46 745
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 752	17 239	42 206	46 745
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 350	3 447	8 441	9 348
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 034	5 832	14 772	10 128
Bokført verdi pr.31.12	15 717	11 406	27 433	36 616
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	4	4

Dokumentet er elektronisk signert

	Robotklipper Husqvarna (2025)	Vaskemaskin Schultess Topline prime	Snøfreser 2025	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	88 557	51 458	86 095	47 063
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	88 557	51 458	86 095	47 063
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 855	1 715	1 434	784
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 855	1 715	1 434	784
Bokført verdi pr.31.12	79 701	49 743	84 660	46 279
Anskaffelsesår	2025	2025	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5	5

	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0
Årets tilgang	47 063	47 063
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 063	47 063
Årets av- og nedskr. pr.31.12	784	9 412
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	784	9 412
Bokført verdi pr.31.12	46 279	37 650
Anskaffelsesår	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	18 359	20 775	20 000	30 000
5901	Gaver ansatte	8 020	1 015	1 500	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	5 019	3 339	4 000	4 000
5903	Gaver til beboere	2 994	8 039	10 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	0	0	6 000	6 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	57 799	34 114	45 000	45 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	10 685	8 352	10 000	10 000
5995	Andre sosiale kostnader	2 143	2 313	3 000	3 000
6300	Møtekostnader	3 800	7 710	20 000	20 000
6325	Renovasjon Boligselskap	2 420	1 571	1 500	0
6326	Snømåking og salting	47 958	25 886	20 000	20 000
6335	Containerleie/ -tømming	195 927	117 994	120 000	120 000
6336	HMS	22 520	83 583	90 000	90 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	7 932	2 454	7 500	7 500
6346	Radon	10 350	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	826 249	697 958	700 000	700 000
6362	Maskiner og utstyr	1 343	4 718	90 000	110 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	5 000	5 000
6370	Garasjer	0	4 090	5 000	5 000
6372	Heis	82 866	111 051	130 000	70 000
6375	TV/Internett	1 709 568	1 567 664	1 826 500	1 826 500
6377	Vakthold	3 207	3 207	5 000	5 000
6390	Andre driftskostnader	224	0	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	84 398	166 115	113 000	119 000
6400	Leie maskiner og utstyr	726	0	0	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	19 426	17 200	17 000	17 000
6630	Egenandel ved skade	18 035	10 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	13 964	8 800	0	0
6800	Kontorkostnader	8 381	7 033	15 000	15 000
6860	Kursutgifter	0	2 000	25 000	25 000
6900	Telefonutgifter	8 126	14 487	12 000	12 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	4 584	0	4 500	4 500
6940	Porto	1 100	1 081	1 000	1 000
6975	Annonse & marknadsføring	0	0	0	10 000
7000	Drivstoff	26 154	32 070	30 000	30 000
7020	Vedlikehold transportmiddler	61 315	26 378	50 000	50 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 530	1 962	1 700	1 700
7740	Øreavrunding	-6	-2	0	0
7770	Bankgebyr	878	692	0	0
7779	Andre gebyr	3 637	3 250	0	3 000
7782	Kostnader bomiljø	28 312	41 344	51 000	51 000
Sum driftskostnader		**3 299 942**	**3 038 244**	**3 475 200**	**3 463 200**

Dokumentet er elektronisk signert

N

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	17 133	0	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	35 293	24 942	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	28 195	68 304	60 000	60 000
6506	Porttelefoni	0	666	0	0
6510	Verktøy og redskap	19 256	12 697	20 000	20 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	77 638	0	0	0
6540	Inventar	9 400	4 972	10 000	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	16 367	0	20 000	525 000
6553	Abonnement og lisenser	33 665	33 711	37 500	37 500
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**236 946**	**145 291**	**172 500**	**677 500**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	256 997	3 273	400 000	250 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	129 367	60 694	150 000	450 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	347 112	269 899	500 000	650 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	110 277	103 699	225 000	170 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	4 832	150 000	250 000
6606	Vedlikehold heis	374 228	44 250	0	150 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	110 023	73 494	110 000	130 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	5 000	80 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	3 094	70 000	90 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	10 480	800	0	0
6614	Vedlikehold maling	304	631	160 000	200 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	11 116	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	164 002	112 690	100 000	1 100 000
Sum vedlikehold		**1 502 791**	**688 472**	**1 870 000**	**3 520 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

Rørrehabiltering		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	902 737	510 000	0
9036	Honorar annen teknisk bistand	0	18 750	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	762 625	1 275 000	700 000	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	0	14 625	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	936 296	2 203 311	2 500 000	0
9205	Prisstigning kontrakter	1 405 206	1 361 991	2 500 000	0
9290	Totalentreprise	20 651 049	40 536 979	23 000 000	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**23 755 176**	**46 313 393**	**29 210 000**	**0**

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	82 189 909	4 266 372
Anskaffelseskost pr.31.12	82 189 909	4 266 372
Bokført verdi pr.31.12	82 189 909	4 266 372
Anskaffelsesår	1962	2020

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	89 417 529	72 613 326
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	86 456 281	86 456 281

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	16 845 000	
Nedbetalt tidligere	13 563 379	
Nedbetalt i år	349 724	
Lånesaldo 31.12		2 931 897
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2003	9 740 000	
Nedbetalt tidligere	5 769 311	
Nedbetalt i år	423 158	
Lånesaldo 31.12		3 547 531
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2005	60 700 000	
Nedbetalt tidligere	28 891 184	
Nedbetalt i år	2 435 074	
Lånesaldo 31.12		29 373 742
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2035		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 4,90%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	29 576 500	
Låneopptak 2025	22 237 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 224 841	
Lånesaldo 31.12		49 588 659
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2055		
Sum langsiktig gjeld		**85 441 829**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 714 413

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13551306	30	8 558	256 740
	9	8 343	75 087
	22	8 247	181 434
	2	8 020	16 040
	150	7 293	1 093 950
	66	7 189	474 474
	24	7 080	169 920
	5	6 935	34 675
	21	5 937	124 677
	44	5 698	250 712
	4	5 515	22 060
	22	5 348	117 656
	1	5 261	5 261
	1	5 109	5 109
	22	4 355	95 810
	2	4 174	8 348
Lån Husbanken 13551435	30	10 355	310 650
	9	10 095	90 855
	22	9 978	219 516
	2	9 704	19 408
	150	8 824	1 323 600
	66	8 698	574 068
	24	8 567	205 608
	5	8 391	41 955
	21	7 184	150 864
	44	6 895	303 380
	4	6 673	26 692
	22	6 471	142 362
	1	6 366	6 366
	1	6 182	6 182
	22	5 270	115 940
	2	5 051	10 102
Lån Husbanken 13556283	30	85 743	2 572 290
	9	83 589	752 301
	22	82 621	1 817 662
	2	80 346	160 692
	150	73 062	10 959 300
	66	72 021	4 753 386
	24	70 932	1 702 368
	5	69 480	347 400
	21	59 485	1 249 185
	44	57 089	2 511 916
	4	55 250	221 000
	22	53 580	1 178 760
	1	52 709	52 709
	1	51 184	51 184
	22	43 634	959 948
	2	41 819	83 638

Dokumentet er elektronisk signert

R

Lån Fana Sparebank 3411.86.67567	30	144 751	4 342 530
	9	141 115	1 270 035
	22	139 481	3 068 582
	2	135 640	271 280
	150	123 343	18 501 450
	66	121 586	8 024 676
	24	119 747	2 873 928
	5	117 296	586 480
	21	100 423	2 108 883
	44	96 378	4 240 632
	4	93 273	373 092
	22	90 454	1 989 988
	1	88 983	88 983
	1	86 409	86 409
	22	73 662	1 620 564
	2	70 598	141 196

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**-1 889 605**	**6 195 084**
Periodens resultat	-10 723 738	-35 030 661
Årets avskrivninger	528 413	511 828
Årets investeringer	-367 302	-106 191
Opptak lån	22 237 000	29 576 500
Avdrag lån	-5 432 797	-3 036 164
Endring i disponible midler	**6 241 576**	**-8 084 687**
Disponible midler 31.12.	**4 351 971**	**-1 889 603**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0023 årsregn...

Name	Date	Name	Date
Spord, Anne Grete	**2026-03-28**	**Urhaug, Ole Magnus**	**2026-04-02**
Identification		Identification	
Spord, Anne Grete		Urhaug, Ole Magnus	
Name	Date	Name	Date
Reed, Kristian	**2026-03-27**	**Eriksson, Ida Iselin**	**2026-04-02**
Identification		Identification	
Reed, Kristian		Eriksson, Ida Iselin	
Name	Date	Name	Date
Haldorsen, Kari Dømbe	**2026-04-02**	**Reime, Hildegunn**	**2026-03-27**
Identification		Identification	
Haldorsen, Kari Dømbe		Reime, Hildegunn	
Name	Date		
Mathisen, Karin	**2026-04-02**		
Identification			
Mathisen, Karin			

Signicat

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Slettebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: HBARX-K80ET-DJTOJ-YGQFG-8USRE-0MW0I

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HBARX-K80ET-DJTOJ-YGQFG-8USRE-0MW0I

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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 85.165.xxx.xxx
2026-04-08 19:11:49 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HBARX-K80ET-DJTOJ-YGQFG-8USRE-0MW0I

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

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

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

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

SAK 5: Vederlag

5.1 Til styremedlemmer generelt

Styrehonorar

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på kr. 560 000. Dette utgjør en økning fra 2025 på kroner 17 344. Økningen utgjør 3,2 %, som er omtrentlig tilsvarende økningen i konsumprisindeksen for 2025.

Valgkomiteen foreslår at varamedlemmer får en fast sum på kr. 1300 pr. møte. Varamedlem kan honoreres utover dette etter samme retningslinjer som for styremedlemmer generelt.

Rørutvalgets aktivitet har vært noe lavere i perioden enn i foregående periode. Valgkomiteen vil likevel anerkjenne det ekstra arbeidet med rørfornyingen, og foreslår en engangsgodtgjørelse på kr 51 000 til fordeling blant medlemmene.

Bergen 24.03.2026

Anita Holmøyvik
Valgkomiteens leder

Siren Næs

Elisabeth Sinnes

5.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag

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

5.3 Til valgkomitéen

Styret foreslår følgende vederlag til valgkomiteen:
Kr 27 350,- til fordeling. (For 2024 var vederlaget kr 26 500.)

5.4 Til parkeringsutvalget

Styret har følgende forslag til vederlag til parkeringsutvalg:
Kr 10 850,- til hvert medlem for utført arbeid i perioden. Styret legger ellers til grunn at det generelt skal gjelde at det utbetales et forholdsmessig honorar dersom utøvelsen av vervet er mindre enn normalt. (For 2024 var vederlaget kr 10 500.)

I tillegg foreslås det et tillegg til Erika Juciene på kr 5 400 da hun har utøvd vervet alene etter at Nina Standal trådde ut.

SAK 6: Valg

6.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Valgkomiteen har bestått av Anita Holmøyvik, Siren Næs, Elisabeth Sinnes.

Komiteens innstilling til styret
Kari D. Haldorsen velges inn som styreleder for perioden 2026-2027.
Karin Mathisen velges inn som styremedlem for perioden 2026-2027.
Morgan Selstø velges inn som styremedlem for perioden 2026-2028.
Aksel Kvamme Vestfossen velges inn som 1. varamedlem for perioden 2026-2027.
Mariann Gjerde velges inn som 2. varamedlem for perioden 2026-2027.

Styrets sammensetning 2026-2027

Styreleder

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54	2026-2027 (gjenvalg)

Styremedlemmer

Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2026-2027 (gjenvalg)
Morgan Selstø	Vilhelm Bjerknes vei 53	2026-2028 (ny)
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes vei 57	2025-2027 (ikke på valg)
Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32	2025-2027 (ikke på valg)
Anne Grete Spord	Armauer Hansens vei 15	2025-2027 (ikke på valg)
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vei 15	2025-2027 (ikke på valg)

Varamedlem

Aksel Kvamme Vestfossen	Johan Hjorts vei 18	2026-2027 (gjenvalg)
Mariann Gjerde	Armauer Hansens vei 17	2026-2027 (ny)

Komiteens innstilling til parkeringsutvalg

Valgkomiteen foreslår felles parkeringsutvalg for lavblokk og høyblokk

Erika Juciene	Johan Hjorts vei 34	2026-2027 (gjenvalg)
Inger Elisabeth Nilsen	Vilhelm Bjerknes vei 53	2026-2027 (ny)
Frank Nybø Olsen	Johan Hjorts vei 44	2026-2027 (ny)
Maria E. L. Frias	Johan Hjorts vei 30	2026-2027 (ny)

Bergen 24.03.2026

Anita Holmøyvik
Valgkomiteens leder

Siren Næs

Elisabeth Sinnes

6.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2026-2027

Medlemmer	**Valgt**
Anita Holmøyvik	2024
Siren Næs	2026
Elisabeth Sinnes	2026

SAK 7: Innkomne forslag

Det er ikke kommet inn forslag.

SAK 8: Styrets forslag

Det er ingen forslag fra styret.

Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

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

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

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

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

Vel møtt!

Kari D. Haldorsen
Styreleder

Vennligst klipp av og benytt adgangstegnet under

Deltaker på generalforsamling i Slettebakken borettslag 29. april 2026 kl. 18.00.

Navn:_____ Andelsnr:_____

☐ Jeg møter som andelseier.

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

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver):_____

Obs! Kun én fullmakt per deltaker!

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Johan Hjorts vei 42
5081 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
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 12/08/2026

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 etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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: 911
Hjemmelshaver:	Martin Kjærland
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	98
Byggeår:	1960
Tomt:	38 101 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Martin Kjærland
Befaringsdato:	06.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. 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 borettslaget:
Styretsleder: Kari Dømbe Haldorsen
Kontaktperson: Kari Dømbe Haldorsen

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 950 147 024
Navn/foretaksnavn: SLETTEBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 30.09.1959

Takstobjektet:
3-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 6,9m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på 2m².

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

El. Anlegg: Sikringsskapet 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 rekvirent.

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, leiligheten er oppgradert i 2026 med blant annet:

- Oppgradert våtrom.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt rør-i-rørsystem.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Lagt nye overflategulv.
- Montert nye innerdører og listverk.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
2. Etasje	71	0	0	7
Ekstern bod	0	2	0	0
SUM BYGNING	71	2	0	7
SUM BRA	73			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(5,2m²), bad/vaskerom(5,3m²), soverom(12,2m²), soverom(7,8m²), stue(26,5m²), kjøkken(10,1m²).

BRA-e:

Ekstern bod(2m²).

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

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:

Ingen, nøkler utlevert.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

12/08/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

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 er nylig ferdigstilt og fremstod uten bruksslitasje.

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

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder (våtrommet er nylig ferdigstilt og har ikke vært i bruk). 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, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ 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.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2007 med unntak av på kjøkkenet hvor vinduet er fra 1987.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2007.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på det eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punktert vindusrute og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduer som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 6,9m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

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 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 iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 2 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.

Merknad/vurdering av avvik:
I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

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 inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt ada dette krever spesialkompetanse.

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).

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på det eldste vinduet må dette jevnlig kontrolleres for punktert vindusrute og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på det eldste vinduet vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduer som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

6.3 Ventilasjon

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Johan Hjorts vei 42

Nabolaget Slettebakken - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

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

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	6 min 2.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
NTG Brann Stadion	6 min

Ladepunkt for el-bil

Slettebakken Borettslag	3 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

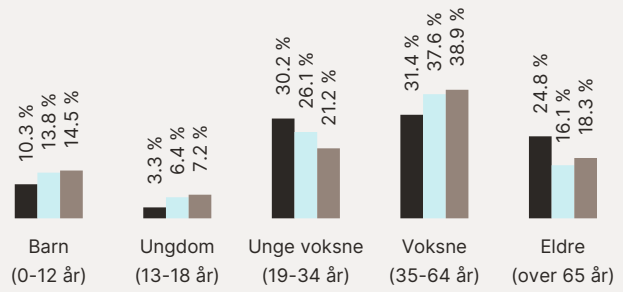
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Slettebakken Menighets barnehage (... 23 barn	5 min 0.4 km
Tveitevannet barnehage (1-5 år) 15 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Sletten Post i butikk	11 min 0.9 km
Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	12 min 1 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 92/100

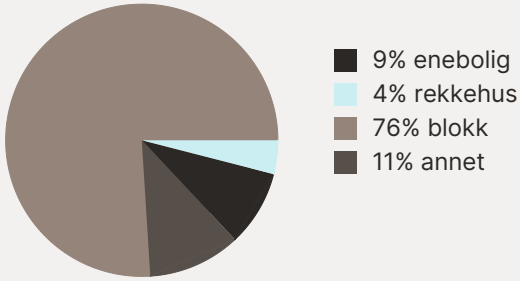
Trafikk
Lite trafikk 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Slettebakken kunstgress Aktivitetshall, fotball	3 min 0.2 km
Fysak Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Bergen Tennis Arena Treningssen...	7 min
Sammen Fantoft	14 min

Boligmasse



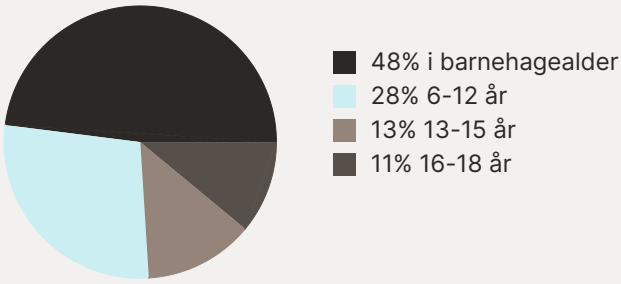
«Mye i nærheten, sentralt, selv om det ikkje er midt i byn.»

Sitat fra en lokalkjent

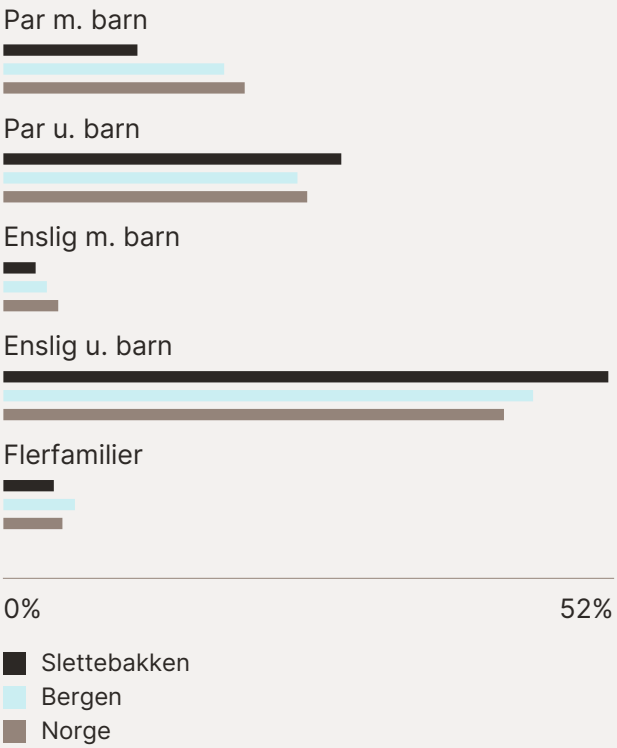
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

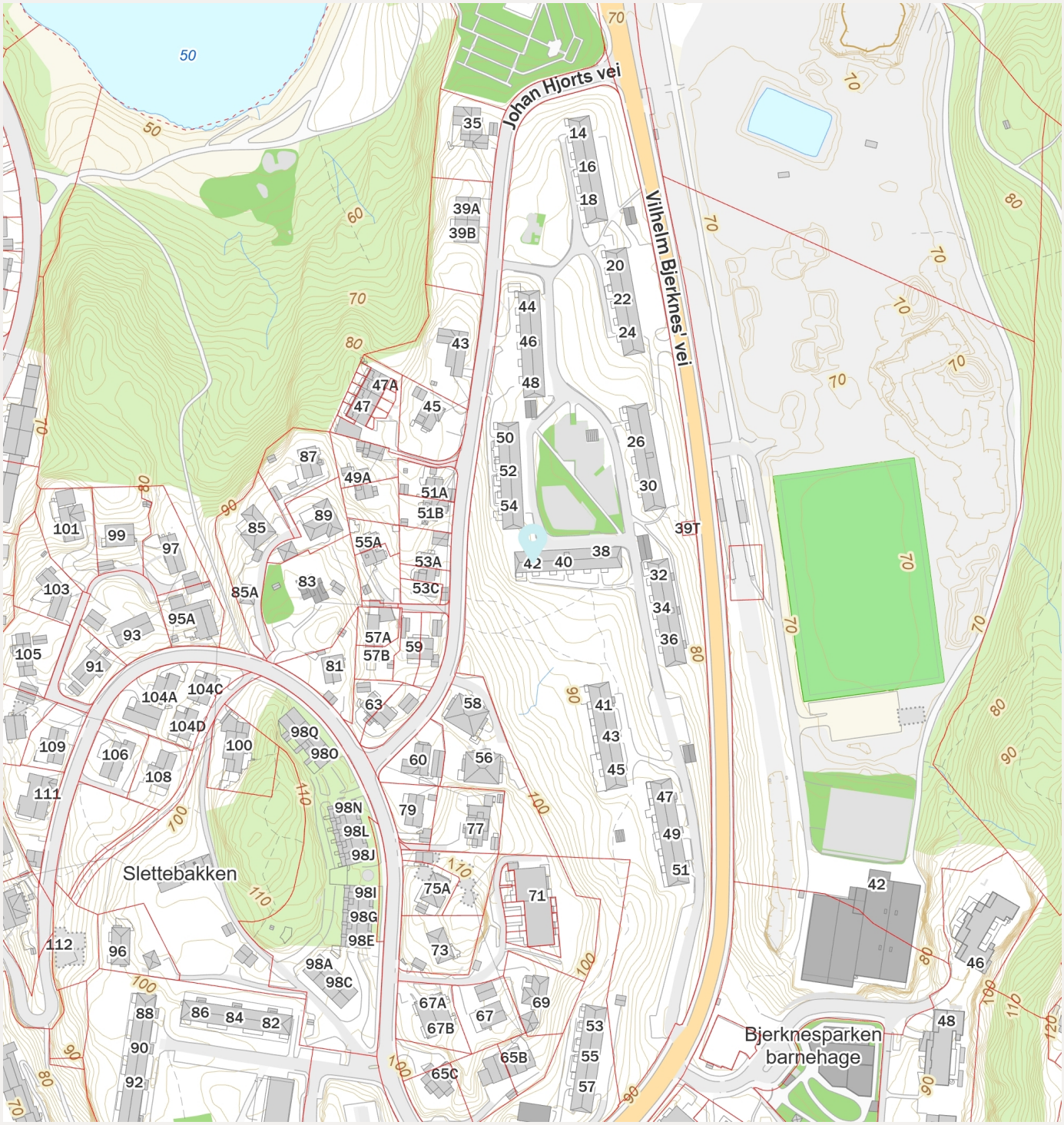


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 160/911/0/0
Utlistet 04. august 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
260818814	Grunneiendom	0	Ja	38 100,8 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1957		71,8 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	19,0 %
66340000	34	Årstad. Gnr. 160, bnr. 184 mfl., Områdereguleringsplan Slettebakken	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.06.2026	202220540	8,9 %
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.01.1957		0,2 %
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.11.2014	201203685	< 0,1 % (3382,6 m²)
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		< 0,1 % (3382,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520600	780 - Felles grøntareal	15,0 %
66340000	1110 - Boligbebyggelse	6,3 %
10520600	191 - Garasjeanlegg	2,5 %
10520600	710 - Felles avkjørsel	1,4 %
66340000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	1,1 %
66340000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,8 %
66340000	2010 - Veg	0,5 %
10520600	790 - Annet fellesareal	0,1 %
66340000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %
10520601	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %
10520601	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (12,9 m²)
10520600	322 - Gangvei	< 0,1 % (3,3 m²)
66340000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (2,9 m²)
66340000	2017 - Sykkelveg, -felt	< 0,1 % (2,2 m²)
66340000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,0 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
66340000	10 - Rekkefølgekrav	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/1059	300301540-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.02.2013	201220710
160/913	300560745-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	15.05.2026	202415348
160/1084	301181589	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/921	301181255	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/1084	139239881	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	17.03.2023	-
160/1084	301181250	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	02.07.2025	202229238
160/956	300241725	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	01.09.2011	201120190

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 04. august 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Dato: 04.08.2026 Adresse: Johan Hjorts vei 42

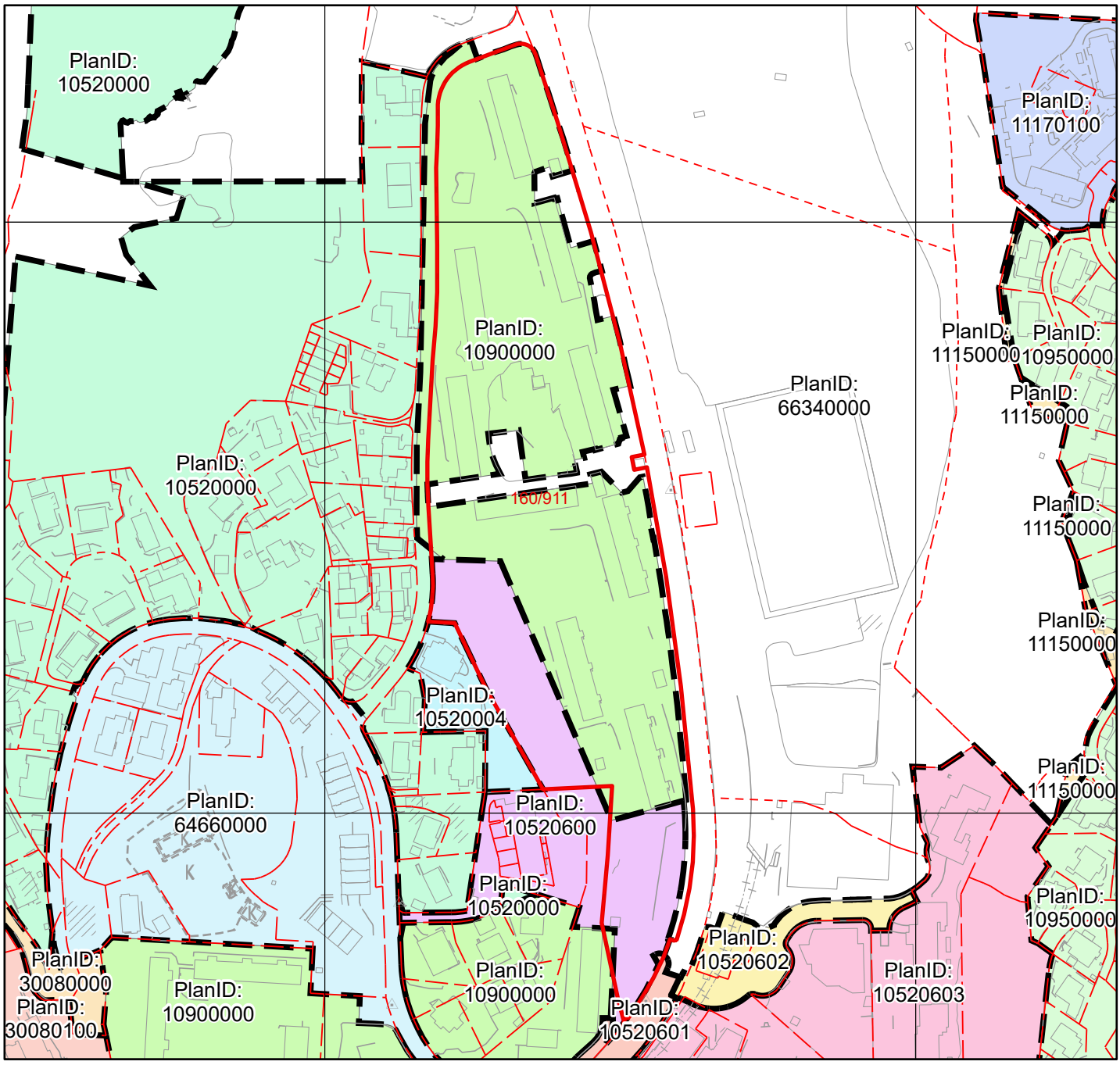
N

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): 10520004, 10900000, 10520000, 10520600, 10520601, 66340000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

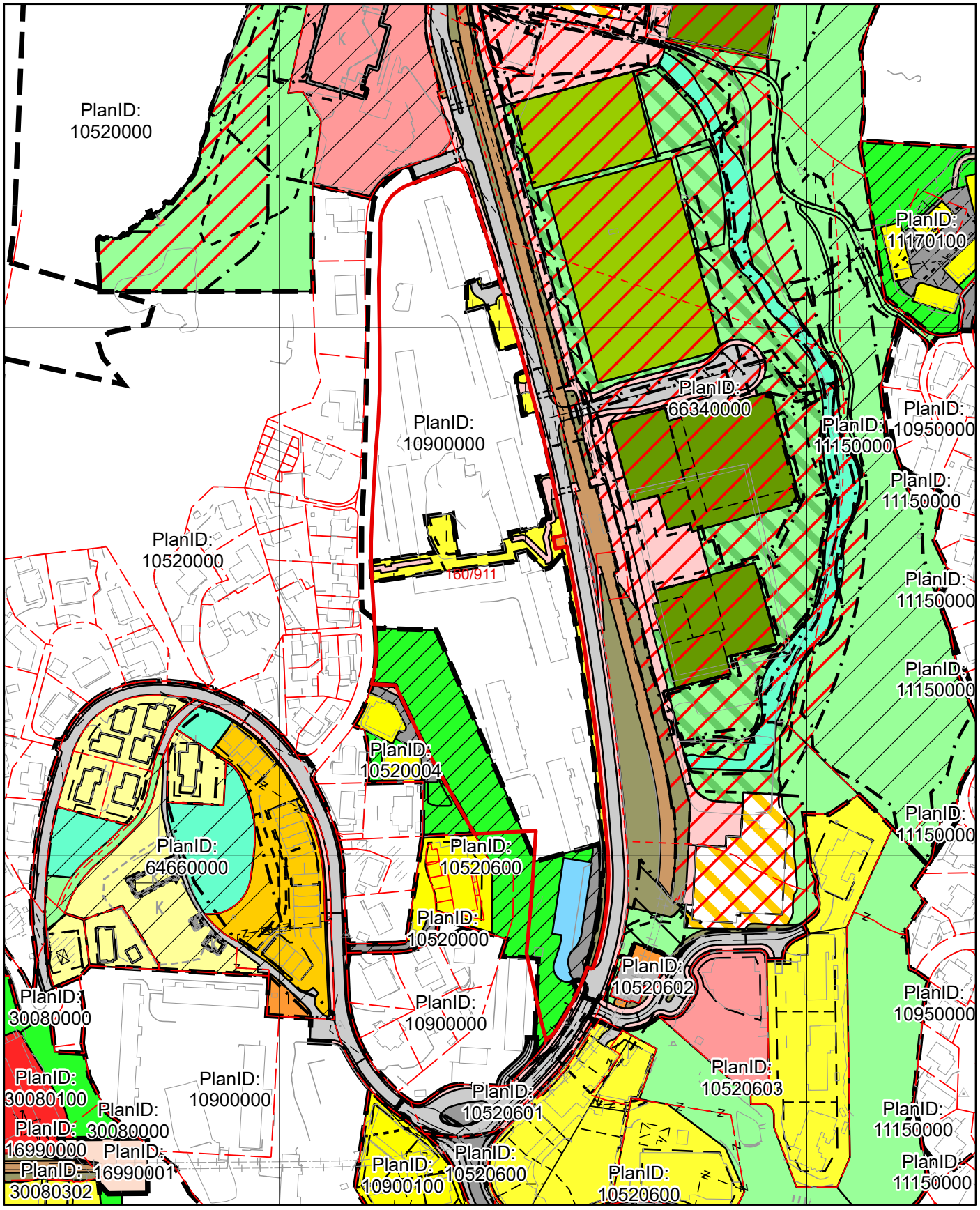
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Dato: 04.08.2026 Adresse: Johan Hjorts vei 42

PlanID(er): 10520004, 10900000, 10520000, 10520600, 10520601, 66340000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Båndleggingsone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Garasjeanlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Sporvei / forstadsbane
- Annet friområde
- Område for anlegg i grunnen
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1164 - Kirke, religionsutøvelse
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1430 - Idrettsstadion
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2080 - Parkering
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3002 - Blå/grønnstruktur
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Reguleringsplan på grunnen

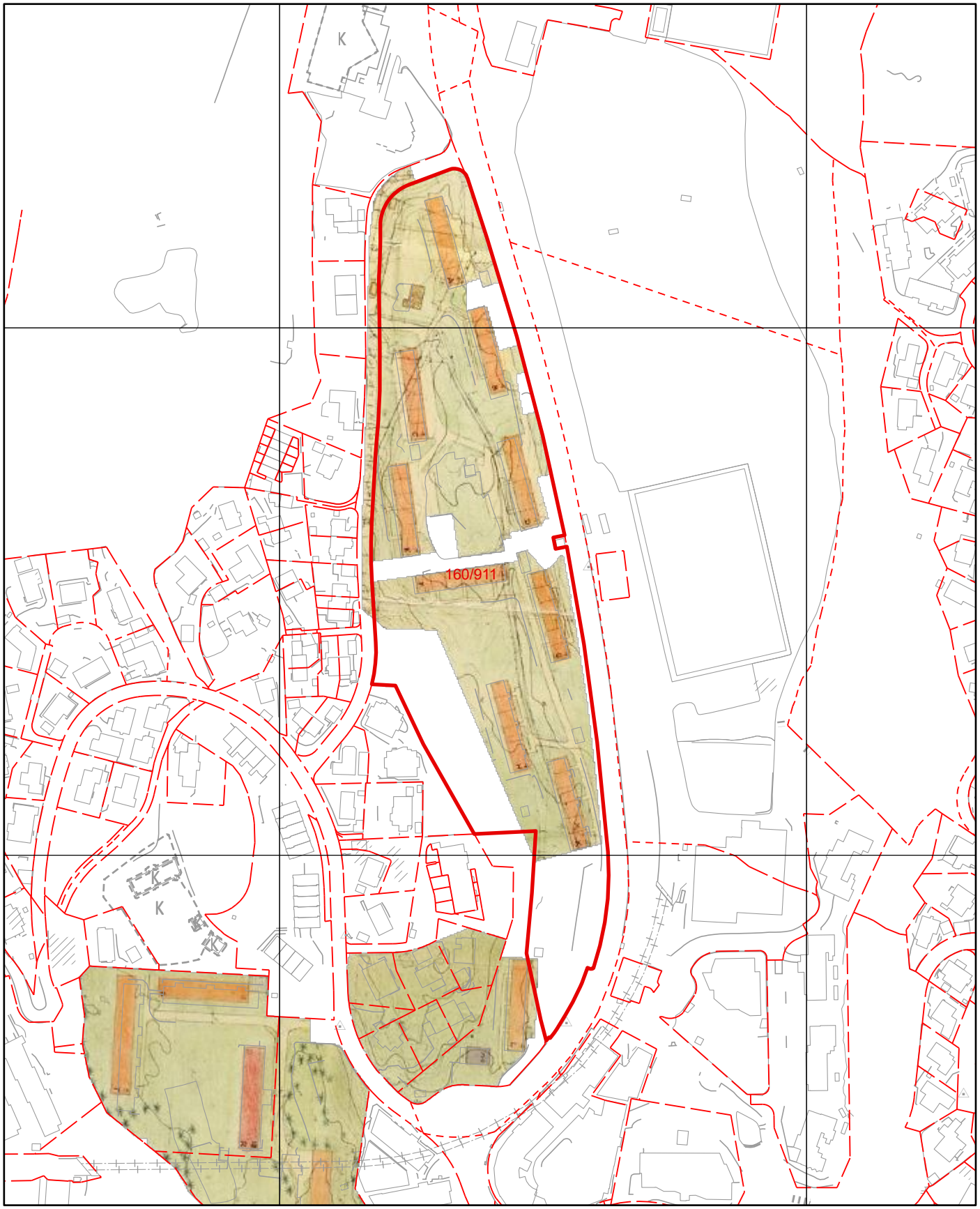
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Dato: 04.08.2026 Adresse: Johan Hjorts vei 42

PlanID(er): 10520004, 10900000, 10520000, 10520600, 10520601, 66340000

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

Eiendomsflate



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

BG. FORM.

1426 / 59

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV

SØRE SLETTEBAKKEN

ENDRET BEBYGGELSESPLAN MÅL. 1:1000.

BYPLANSJEFEN I BERGEN DEN 15. OKTOBER 1958.

Alternativ IIA

KORRIGERT 6. MAI 1959.

Olav Thon.

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

Olav Thon.

- NY BOLIGBEBYGGELSE
- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL FJERNES
- TILLATT REGULERT BEBYGGELSE SOM BEHOLDES
- FELLESAREAL
- AREAL FOR BEBYGGELSE
- GARASJER

M 1:1000

Ekv. 1m

Det bekreftes at kartkopien / avskriften er i overenstemmelse med departementets stadfestelse av 30 / 9 1959

Byplansjefen i Bergen den 11 mai 1959

Bergen oppmålingsvesen september 1958

BYPLANSJEFEN. BERGEN
Int. 1498 / 59
Dato 8 / 10 1959.

X-21/86

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

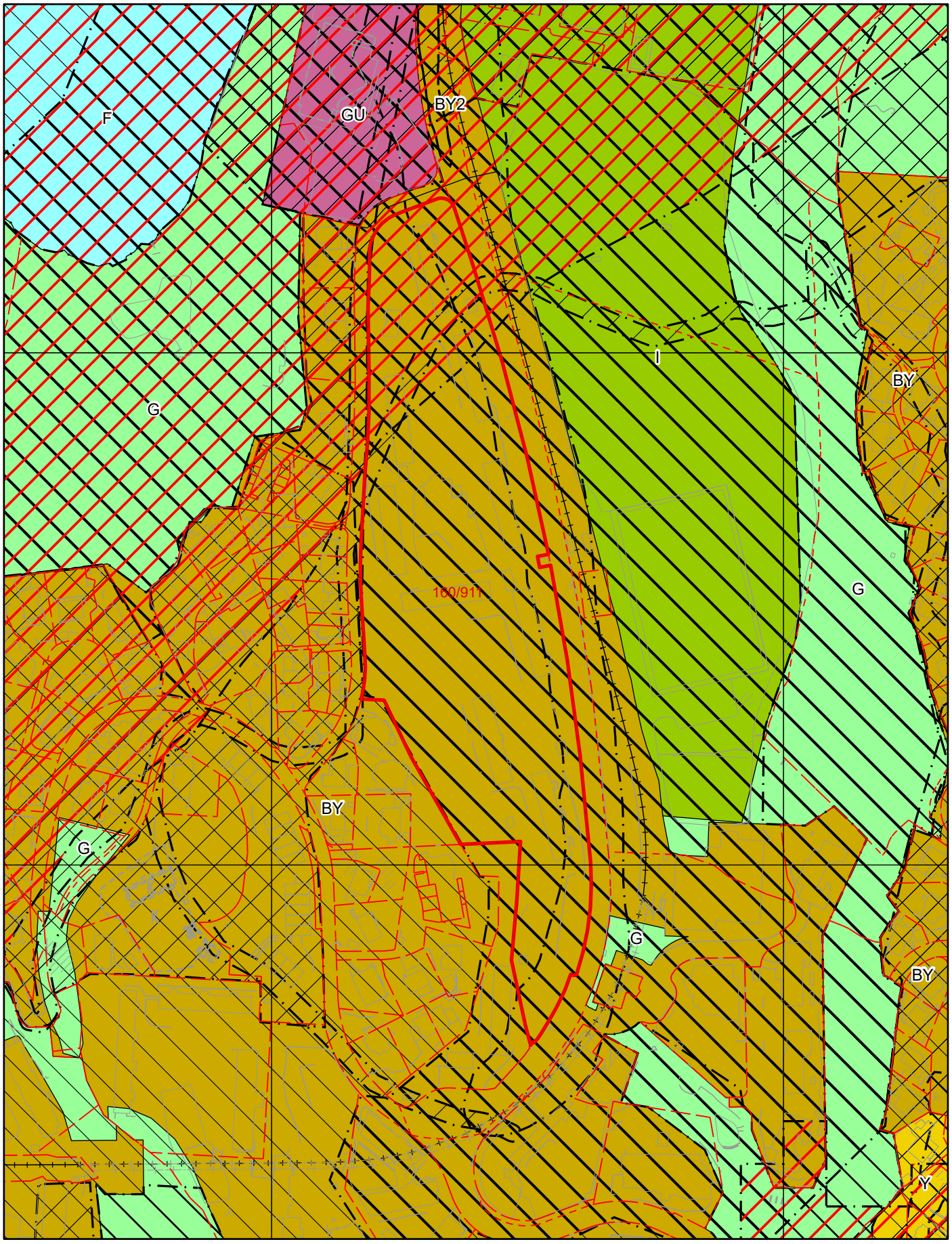
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 04.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Adresse: Johan Hjorts vei 42

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Gjennomføringsone


Infrastruktursone


Støysone grønn


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Idrettsanlegg


Grav- og urnelund

Grønnstruktur

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

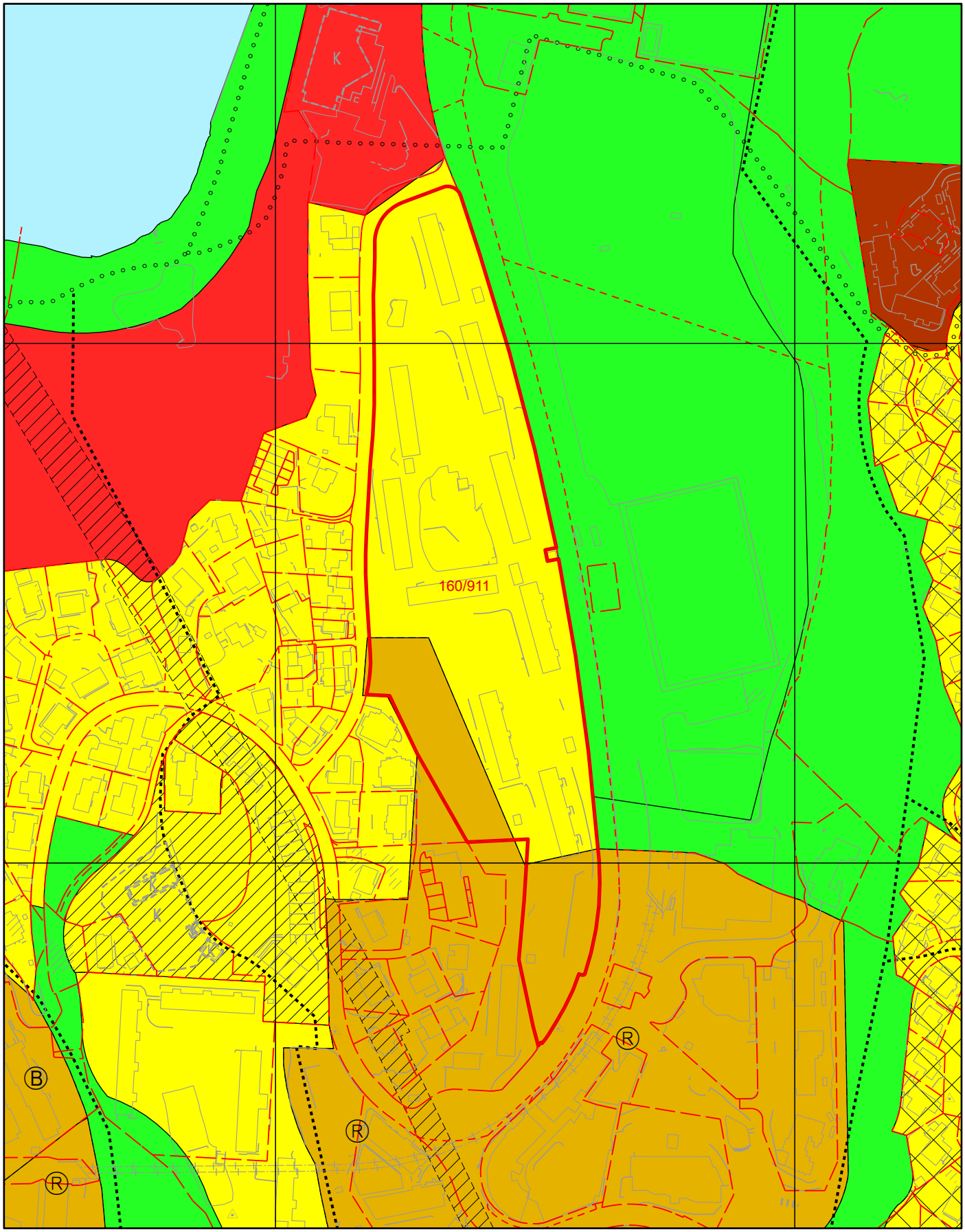
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 04.08.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/911
Adresse: Johan Hjorts vei 42

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Idrettsanlegg (N)

Park-/turveg (N)

Vannareal for alment friluftsliv (N)

Slettebakken Borettslag

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Slettebakken borettslag

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke, Vilhelm Bjerknes vei 31
Dato: 29.04.2026

Møtet ble åpnet av: Styreleder Kari D. Haldorsen.

Til stede fra styret:
Kari D. Haldorsen
Hildegunn Reime
Karin Mathisen
Ole Magnus Urhaug
Kristian Reed
Ida Iselin Eriksson
Anne Grete Spord
Aksel K. Vestfossen

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak Innkallingen enstemmig godkjent

1.2. Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	57
+ Antall godkjente fullmakter:	7
= Antall stemmeberettigede:	64

Antall andre til stede	4

1.3. Valg av møteleder

Forslag til møteleder:	Helge Lilletvedt
Vedtak:	Helge Lilletvedt valgt som møteleder

1.4. Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent:	Ida Iselin Eriksson
Vedtak:	Ida Iselin Eriksson valgt som referent

1.5. Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver:	Vibeke Olsen og Anne Blystad
Vedtak:	Vibeke Olsen og Anne Blystad valgt som protokollunderskrivere

1.6. Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps:	Vibeke Olsen, Bjørn Broholm Einarsen og Astrid Døssland
Vedtak:	Vibeke Olsen, Bjørn Broholm Einarsen og Astrid Døssland valgt som tellekorps

1.7. Godkjenning av dagsorden

Dagsorden var sendt ut i innkallingen til Generalforsamlingen.

Vedtak:	Dagsorden godkjent

2. Rapport til orientering fra styret og underutvalg

Rapporten fra styret og underutvalg var sendt til beboere i forkant av Generalforsamlingen. Det ble gjort en muntlig redegjørelse med mulighet for spørsmål.

Behandling:	Tatt til orientering

3. Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg

Styret ved Anne Grete Spord presenterte struktur for styret og komitéer/utvalg i henhold til vedtak på Generalforsamlingen 2025. Nødvendige oppdateringer er gjort på borettslagets nettside.

Behandling:	Tatt til orientering

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Årsregnskap og revisors beretning var sendt til beboere i forkant av generalforsamlingen. Det ble gjort en muntlig gjennomgang med mulighet for spørsmål.

Vedtak:	Årsregnskapet enstemmig godkjent

5. Vederlag

5.1. Styremedlemmer generelt

Leder av valgkomiteen Anita Holmøyvik presenterte komiteens forslag til styrehonorar.

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på 560 000,-. Dette utgjør en økning fra 2025 på kroner 17 344,-. Økningen utgjør 3,2 prosent som er tilsvarer økningen i konsumprisindeksen for 2025.

Varamedlemmer får en fast sum på kroner 1 300,- pr. møte. Varamedlemmer kan honoreres ut over dette etter de samme retningslinjer som styremedlemmer generelt.

Rørutvalgets aktiviteter har vært noe lavere i perioden enn i foregående periode. Valgkomiteen vil likevel anerkjenne det ekstra arbeidet med rørfornyingen, og foreslår en engangsgodtgjørelse på kroner 51 000,- til fordeling blant medlemmene.

Forslag til styrehonorar:	Kr. 560 000,-
Vedtak:	Enstemmig vedtatt
Forslag til honorar varamedlem:	Kr. 1 300,- per møte
Vedtak:	Enstemmig vedtatt
Forslag til engangssum til fordeling mellom rørutvalgets medlemmer:	Kr. 51 000,-

Vedtak:	Enstemmig vedtatt

5.2. Styremedlemmer spesielt, styrets forslag

Forslag til telefongodtgjørelse for styremedlemmer ved behov:	Inntil kr. 1 200,- per kvartal
Vedtak	Enstemmig vedtatt
Forslag til honorar for utførelse av andre oppgaver for borettslaget enn det som inngår i ordinært styrearbeid	Kr. 200,- per time
Vedtak:	Enstemmig vedtatt

5.3. Til valgkomiteen, styrets forslag

Forslag til vederlag til valgkomitéen til fordeling	Kr. 27 350,-
Vedtak	Enstemmig vedtatt

5.4. Til parkeringsutvalget, styrets forslag

Forslag til vederlag til medlemmer i parkeringsutvalget	Kr. 10 850,-
Forslag til ekstra vederlag til Erika Juciene	Kr. 5 400,-

Styret legger ellers til grunn at det generelt skal gjelde at det utbetales et forholdsmessig honorar dersom utøvelsen av vervet er mindre enn normalt.

Vedtak:	Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Leder av valgkomiteen Anita Holmøyvik presenterte komiteens forslag til nytt styre og parkeringsutvalg.

Innstilling til styre

Styreleder

Innstilling:	Kari D. Haldorsen (gjenvalg)
Vedtak:	Enstemmig valgt som styreleder for perioden 2026–2027.

Styremedlemmer

Innstilling:	Karin Mathisen (gjenvalg)
Vedtak:	Enstemmig valgt for perioden 2026–2027
Innstilling:	Morgan Selstø (ny)
Vedtak:	Enstemmig valgt for perioden 2026–2028

Varamedlem

Innstilling første vara:	Aksel Kvamme Vestfossen (gjenvalg)
Vedtak:	Enstemmig valgt som første vara for perioden 2026–2027
Innstilling andre vara:	Mariann Gjerde (ny)
Vedtak:	Enstemmig valgt som andre vara for perioden 2026–2027

Følgende personer ble valgt:

Verv	**Navn**	**Periode** (fra–til)
Styreleder	Kari D. Haldorsen	2026–2027
Styremedlem	Karin Mathisen	2026–2027
Styremedlem	Morgan Selstø	2026–2028
Varamedlem	Aksel Kvamme Vestfossen	2026–2027
Varamedlem	Mariann Gjerde	2026–2027

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv	Navn	Periode (fra–til)
Styreleder	Kari D. Haldorsen	2026–2027
Styremedlem	Karin Mathisen	2026–2027
Styremedlem	Ida Iselin Eriksson	2025–2027
Styremedlem	Anne Grete Spord	2025–2027
Styremedlem	Hildegunn Reime	2025–2027
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	2025–2027
Styremedlem	Morgan Selstø	2026–2028
Varamedlem nr. 1	Aksel Kvamme Vestfossen	2026–2027
Varamedlem nr. 2	Mariann Gjerde	2026–2027

Innstilling til Parkeringsutvalg
Valgkomiteen foreslår et felles parkeringsutvalg for lavblokk og høyblokk.

Innstilling	Erika Juciene (gjenvalg) Inger Elisabeth Nilsen (ny) Frank Nybø Olsen (ny) Maria E.L. Frias (ny)
Vedtak:	Erika Juciene, Inger Elisabeth Nilsen, Frank Nybø Olsen, Maria E.L. Frias er enstemmig valgt til parkeringsutvalget for perioden 2026–2027.

6.2 Styrets innstilling til valgkomite 2026–2026

Innstilling	Anita Holmøyvik (gjenvalg) Siren Næs (ny) Elisabeth Sinnes (ny)
Vedtak:	Anita Holmøyvik, Siren Næs og Elisabeth Sinnes er enstemmig valg til valgkomiteen for perioden 2026–2027.

7. Innkomne forslag

Det var ikke kommet inn forslag.

8. Styrets forslag

Det var ingen forslag fra styret.

Generalforsamlingen ble hevet 29. april 2026 kl. 19:50

Helge Lilletvedt (møteleder)

Ida Iselin Eriksson (referent)

Vibeke Olsen (protokollunderskriver)

Anne Blystad (protokollunderskriver)

Bergen, 6. mai 2026

Vedtekter

for Slettebakken borettslag org nr 950 147 024, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 17. april 1962, endret på generalforsamling 20. april 1988, 19. mars 1998, 13. april 2005, 12.05.2011, 23.04.2018, 09.04.2019, 18.06.2020, 23.04.2024 og den 05.06.2025 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Slettebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også ved oppsetting av parabol. Det tillates kun frittstående, små parabolantenner som ikke er synlig fra utsiden. Varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner som bryter fasadeplatene, tillates ikke. For at søknad om for eksempel innvendige ombygninger, terrasse, gjerde eller parabol skal kunne behandles i styret, må det være vedlagt målsatte skisser i plan og snitt.
Samtykke må innhentes ved innvendige ombygninger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Felles rør og ledninger skal være tilgjengelig ved en eventuell utskifting. Styret skal orienteres ved endring/ombygging av våtrom.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, altandører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, vannstopper med sensor, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4. Nye innstikk eller andre endringer på hovedstammen tillates ikke. Det samme gjelder ventilasjonsanlegget, herunder tilkobling av elektriske avsug i eksisterende ventilasjonskanal.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 4 andre medlemmer med ett varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Styret skal ha rett til å utpeke et medlem til valgkomiteen dersom et medlem går ut av komiteen i valgperioden.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets

eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.