

PROAKTIV



JOHAN HJORTS VEI 40





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SLETTEBAKKEN

Nyoppusset og lekker 3-roms leilighet i 3. etasje med nytt bad fra 2025, solrik balkong, og herlig utsikt. Oppvarming inkl. i fellesutg.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 160, bnr. 911, andelsnr. 107, org.nummer 950147024 i SLETTEBAKKEN BORETTSLAG

Prisantydning: 4.250.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 207.357,-

Totalpris: 4.476.153,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1960

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser, samt mulighet for leie av garasje og parkeringsplass. Tildeles etter ansiennitet. Mulighet for elbillading.

Tomt: 38166.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.508,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, kom. avgifter, felles forsikring, utvendig vedlikehold, gartner/snøbrøyting, internett (fiber) og tv levert av Telia, oppvarming via radiator, vaktmester og trappevask.

Energimerke: Energiklasse: grønn, C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	18	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	138		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

“Fra dag en opplevde vi Kristin Svarstad tillitsskapende og tilgjengelig. Vi fikk gode råd underveis, mens det samtidig ble lyttet til våre innspill. Vår erfaring er at hele salgsprosessen ble gjennomført på en faglig sterk og svært profesjonell måte. Og vi satte stor pris på at det ble gjort med smittende godt humør”.

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretakende og trygt”

Elisabeth Solberg

“Kristin er en usedvanlig dyktig eiendomsmegler som vi virkelig kan anbefale på det varmeste”

“Vi har både kjøpt, og solgt flere eiendommer med Kristin som eiendomsmegler. Hun innehar særdeles høy faglig dyktighet i alle ledd av salgsprosessen. Profesjonell, ryddig, pålitelig, arbeidsom, tillitsfull og imøtekommande. Det er allikevel evnen til å knytte bånd og relasjoner som er spesielt med Kristin. Med sin smittende latter og vinnende vesen er Kristin en eiendomsmegler av de sjeldne!”.

Steinar Strand Hansen

“Proaktiv yter enda litt mer enn andre eiendomsmeglerfirma vi har brukt tidligere! Vi er veldig fornøyd, og anbefaler Proaktiv til alle som vil ha et bekymringsløst salg”

“Proaktiv, ved megler Kristin Svarstad, var suverene fra start til slutt. En grundig gjennomgang ved befaring, med gode råd for å gjøre boligen enda mer salgbar. God kontakt underveis, og alltid tilgjengelig for spørsmål og råd. Privatvisninger og hoved-visning ble håndtert på en profesjonell og god måte. God markedsføring til riktig kundegruppe førte til stor pågang fra interessenter, og boligen ble solgt etter første fellesvisning til en pris vi var svært godt fornøyd med”.

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

“Vi er veldig fornøyd med megler Kristin som vi benyttet ved siste eiendomssalg. Hun er vel for øvrig også den eneste megleren vi har vært borti ved eiendomsoverdragelser hvor vi opplevde integritet og profesjonalitet som forventet”.

Halfdan Nitter

“Som kjøper var vi veldig godt fornøyd med oppfølgingen vi fikk fra Proaktiv”

“Ble gjennom hele prosessen godt informert på alle steg fra budrunde til overtagelse protokoll ble signert. Meglerne vi traff gjennom kjøpsprosessen kunne jobben sin til fingerspissen, var hyggelig og hjelpsom med alt vi lurte på. Vil absolutt også vurdere Proaktiv til de som skal selge”.

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

“Dei tilpassa seg alle særheter med mitt boligkjøp. Eg befannt meg i Oslo og måtte få ting ordna via slekt og meglar. Heilt fram tom. overtagelsen”.

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

“Vi opplevde at mekleren hadde god innsikt i markedet, gav gode råd, inngav trygghet og profesjonalitet gjennom hele prosessen”.

Ingar Benjamin Nordby

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler/Partner/Jurist:
Kristin Svarstad Berg



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Jurist
Mobil: 91 65 60 12
E-post: ks@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Kristin har juridisk embetseksamen fra Universitetet i Bergen og har jobbet som megler hos oss siden 2006.

Gjennom flere år i bransjen har hun opparbeidet seg bred erfaring innen salg av brukteiendom, og megler like gjerne i distriktene som i sentrum.

For Kristin handler megling om tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere. Hun er overbevist om at utførelse av megling med ekte entusiasme, kombinert med faglige råd, alltid gir det beste resultatet.

Johan Hjorts vei 40 er omkranset av et grønt og frodig fellesareal, tilbaketrukket på populære Slettebakken, med nærhet til natur, kollektivtransport og servicetilbud.

Her bor du i rolige omgivelser, skjermet fra den mest hektiske bypuls, samtidig som sentrum aldri er langt unna. Det er nettopp denne balansen som gjør området attraktivt for mange.

Beliggenheten er ypperlig for deg som jobber på Haukeland sykehus, Haraldsplass eller Odontologen, eller har arbeidsplass langs Bybanen.

Eier har siden overtagelse i 2020 gjennomført omfattende modernisering, fornying og oppgradering, og resultatet er virkelig flott. Lettvegger er fjernet,

tak er senket, gulv er skiftet, nye vegger er lektet ut, kjøkken revet og erstattet med ny innredning og hvitevarer fra Ikea, luftig romdeler er montert i stue, alle overflater er malt og badet rommet ble rehabilitert i forbindelse med rørfornyning i borettslaget i 2025. Resultatet er en gjennomført lekker leilighet med flotte kvaliteter. Oppvarming via radiator holder strømkostnaden lav, og fiber + tv er inkl. i fellesutg.

Mulighet for leie av parkeringsplass og lading av elbil.

Megler/Partner/Jurist
Kristin Svarstad Berg



SLETTEBAKKEN

Kommune: Bergen / Område: Årstad

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

I Johan Hjorts vei 40 er det lett å lande i hverdagen. Området ligger grønt og tilbaketrukket til på populære Slettebakken, med nærhet til både natur, kollektivtransport og servicetilbud. Her bor du i rolige omgivelser, skjermet fra den mest hektiske bypulsen, samtidig som sentrum aldri er langt unna. Det er nettopp denne balansen som gjør området så attraktivt for mange. Unge som eldre.

Leiligheten du nå kan bli den heldige eier av ligger i tredje etasje, med et åpent preg rundt bebyggelsen og god avstand mellom byggene. Rundt boligene brer borettslagets store, parklignende grøntområder seg ut – særdeles velholdte og gjennomførte, med frodig beplantning, vakre trær, gangstier og benker plassert mellom plenene. På våren blomstrer de japanske kirsebærtrærne i nydelige rosatoner og gir uteområdene et helt spesielt preg. Her finnes også lekeplasser for de minste, godt skjermet mellom



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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Slettebakken Borettslag	3 min
-------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



byggene. Hele området oppleves trygt, rolig og oversiktlig, med en atmosfære som gjør at mange blir boende lenge.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bybanestoppet på Slettebakken ligger få minutters gange unna, med hyppige avganger både mot sentrum og Flesland. HVL nås enkelt med bybanen, mens bussen som stopper like nedenfor boligområdet kjører videre forbi Haukeland Universitetssjukehus, Haraldsplass og Odontologen på vei

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

mot sentrum. For mange er nettopp dette en stor del av kvaliteten ved å bo her – hverdagen flyter enklere uten behov for bil.

Beliggenheten er også attraktiv for deg som jobber ved Haukeland Universitetssjukehus, Haraldsplass eller Odontologen. Samtidig ligger barnehager, skoler og flere dagligvarebutikker lett tilgjengelig i nærområdet.

Ved bybanestoppet finner du flere aktivitetstilbud, med blant annet kunstgressbane, volleyballbaner, Fysak aktivitetspark og Bergen Tennisarena like i nærheten. Sletten Senter ligger også lett tilgjengelig, med butikker, servicetilbud og det meste man trenger i hverdagen samlet på ett sted. Her finner du også det populære søndagsåpne bakeriet, perfekt for rolige helgemorgener. For den som er glad i trening og aktivitet er det også fint å vite at Fantoft ligger bare ett bybanestopp unna, med Sammen sine trenings- og aktivitetstilbud. For mange er det likevel naturen som setter rammen rundt livet her. Tveitevannet ligger like nedenfor boligområdet, med fine turveier og grønne omgivelser som brukes året rundt. Mange går også videre herfra mot Storetveitmarken, et populært område for både rolige ettermiddagsturer og løpeturer. Fra boligområdet går det



også gangveier videre opp mot Birkelundstoppen, Nattlandsfjellet og Ulriken. Her er det enkelt å ta på seg turskoene hjemme og gå rett ut i grønne omgivelser.

Kombinasjonen av den sentrale beliggenheten, roen man nesten forbinder med landet, og nærheten til både bydelssentrumet og naturen, er noe av det som gjør at så mange bor godt her – og blir boende lenge.

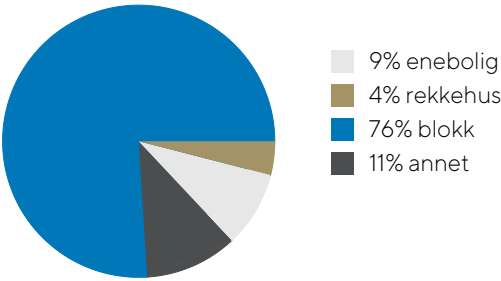
Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



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

BARNEHAGER

Bjerknesparken barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Slettebakken Menighets barnehage (1-5 ... 22 barn	5 min 0.4 km
Tveitevannet barnehage (1-5 år) 16 barn	8 min 0.6 km



Livet på Slettebakken

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger:Espen Orheim Engeset

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten i 2020 etter endte studier.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Hadde akkurat fått meg jobb på Kokstad, men var samtidig opptatt av nærhet til byen. Med bybanen i begge retninger rett utenfor døren var denne leiligheten midt i blinken.

Hvorfor skal du flytte?

Neste kapittel skal skrives i Molde sammen med min samboer.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Jeg kommer faktisk ikke på noe som jeg ikke er fornøyd med, hadde det ikke vært for at jeg skulle flytte til Molde hadde jeg blitt boende.

Hva har du likt best med området?

Nærheten til byen, samtidig som man føler seg tilbaketrukket. Vil også trekke frem alle de fine turmulighetene. Har hatt utallige runder rundt Tveitevannet, og har pågående en personlig konkurranse fra ytterdør til Ulrikens topp i alle årene jeg har bodd her. Bestenotering er det kun fremtidig kjøper som får vite!



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Høsten er nydelig i nabolaget fordi det er fine hager og mange trær. Storetveitmarken og Tveitevannet er fin hele året, men kan være helt spesiell om høsten.

Høst og vinter er også veldig fin innetid og radiatorvarmen gjør at jeg har det lunt og varmt i hele leiligheten. Det nyter vi, gjerne med familie eller venner, som det er god plass til. Når det en sjelden gang legger seg snø, er det nydelig i nabolaget.

Våren er jeg ekstra glad i, både fordi livet våkner rundt i fellesområdene til borettslaget, men også pga fuglesangen.

Om sommeren er det jo fint overalt, men jeg er glad i å sitte ute og spise, og ikke minst benytte meg av alle turløypene som nabolaget har å by på.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Sentral, tilbaketrukket, moderne

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL JOHAN HJORTS VEI 40

Vi starter utendørs – leiligheten har en solrik og skjermet balkong, og borettslaget har virkelig flotte fellesarealer.

Parkering

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. Tildeling av garasje- og parkeringsplasser følger disse reglene: Som andelseier får du plass i den delen av borettslaget du tilhører – enten høyblokk eller lavblokk. Det finnes én søke- og én bytteliste både for lavblokk og for høyblokk. Hvis du ikke er fornøyd med plassen du har fått, kan du enten takke nei og bli stående på ventelisten, godta plassen og melde deg på byttelisten. Byttelisten gir deg prioritet over søkelisten.

Borettslaget har 6 felles ladestasjoner plassert ved innkjørsel til K blokk. Anlegget eies av borettslaget, og selve driftsløsningen kommer fra Elaway. Dette er felles ladestasjoner som skal komme alle beboere til gode, og ikke individuelle parkeringsplasser. Lading er forbeholdt beboere i Slettebakken borettslag, og abonnement tegnes på <https://portal.elaway.io> Maks 4 timer lading mellom 08:00 – 22:00. (Etter klokken 22:00 er det tillatt å stå over natten, men bilen må da fjernes senest klokken 08:00 påfølgende dag.) Når bilen er fulladet eller 4 timer har passert skal den flyttes til individuell parkeringsplass. Ledig kapasitet kan sjekkes i Elaway appen, men det er ikke mulighet for å reservere lading for et gitt tidspunkt

Fra Oktober 2025 går vi fra spotpris til Norgespris på strømforbruk vedrørende elbil lading. Pris for bruk av ladeanlegget inkluderer en månedskostnad på kr 59. For selve ladingen faktureres Norgespris på 0,5 kr per kWh inkludert mva pluss et påslag for nettleie og driftskostnader på kr 1,00

per kWh.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Byggemåte:

Tak - takkonstruksjon av taksperr med sutak og tekking av folie eller takpapp. Renner og nedløp er av plast. Yttervegger - murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt. Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm. En finert ytterdør, med brannklasse B30 og lydisolering 35dB til felles gang. Leiligheten har en altandør med 2-lags isolerglass i trekarm. Det er utgang fra stue til en 6,7 kvm altan. Altanen har rekkverk av glass og metall, og høyden er høyere enn 1,00 meter. Gulvene er belagt med laminat. Veggene er belagt med malt gips. Takene er belagt med malt gips. Eier opplyser at yttervegger foret ut og takene senket i 2020.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik etter NS 3600

TG3: Store eller alvorlige avvik.





TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (3) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Ingen.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Vinduer - eldre
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken (måler 7,9 kvm) > Overflater og innredning

Boligen har fått følgende TG-IU:
Ingen.

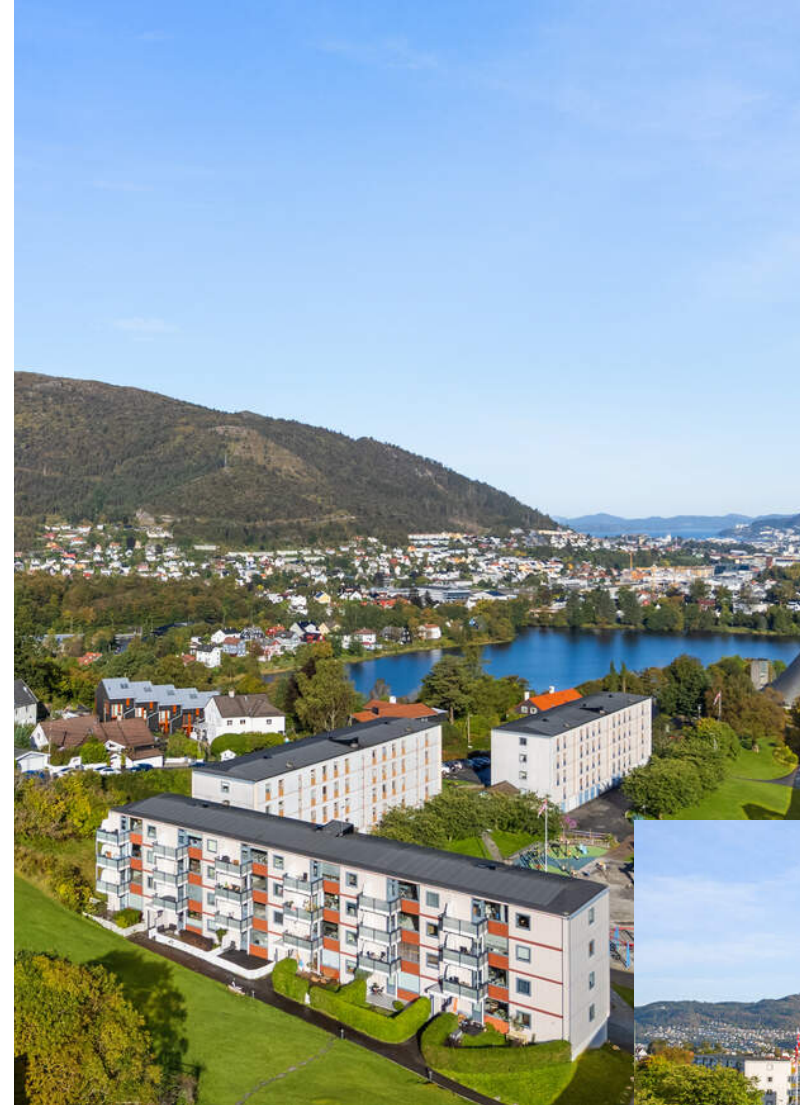
Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



SLETTEBAKKEN BORETTSLAG

Borettslaget har nydelige fellesareal, frodig og grønt, innholdsrike lekeplasser og koselige møteplasser for lagets beboere. Alt blir godt ivaretatt av vaktmester og gartner.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder følgende:

Soverom 1 (måler 9,3 kvm), soverom 2 (måler 12,9 kvm), gang (måler 5,4 kvm), kjøkken (måler 7,9 kvm), stue (måler 26,6 kvm), bad (måler 5,3 kvm).

Andelen disponerer to boder i kjeller. Bod 1 (måler 1,3 kvm), bod 2 (måler 1,3 kvm).

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 70 kvm

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Noen leiligheter er fine. Noen må du pusse opp. Noen trenger litt fornying og noen kan du flytte rett inn i. Dette er en slik leilighet. Eier har siden overtagelse i 2020 gjennomført omfattende modernisering, fornying og oppgradering, og resultatet er virkelig flott. Lettvegger er fjernet, tak er senket,

gulv er skiftet, vegger er lektet ut, kjøkken revet og erstattet med ny innredning og hvitevarer fra Ikea, luftig romdeler er montert i stue, alle overflater er malt og baderommet ble rehabilitert i forbindelse med rørfornyng i borettslaget i 2025.

Resultatet er en gjennomført lekker leilighet med virkelig flotte kvaliteter.

Fra fellesgangen i byggets tredje etasje kommer du inn i en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Allerede her merker man den gjennomgående stilen som preger leiligheten – moderne, lun og gjennomført. Overflatene er holdt i lyse fargetoner med slettmalte vegger, himling med spotter og enstavs laminatgulv som binder rommene fint sammen.

Videre åpner leiligheten seg opp mot stuen - et rom som oppleves både luftig og behagelig å være i. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utsyn mot det vakre treet og borettslagets frodige grøntareal. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet har en fin flyt videre ut til altanen på 6,9 kvm. Her ute kan solen nytes i rolige omgivelser, med utsyn over de grønne områdene rundt bebyggelsen.

Kjøkkenet ligger i et eget rom, noe mange setter stor pris på. Det gir en naturlig inndeling mellom rommene og lar både kjøkken og stue få sine egne kvaliteter. Kjøkkeninnredningen er moderne og gjennomført, med glatte fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt stålvaske, induksjonstopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, samt kjøle- og fryseskap. Ved vinduet er det laget en hyggelig



ROI
WESTSTAFF MEDIA

Garderobeskap vil bli stående igjen til ny eier.



sitteplass som kan friste med både sjøgløtt og utsikt mot Ulriken – et naturlig sted å starte dagen med morgenkaffen mens byen våkner utenfor.

Leiligheten har to fine soverom på henholdsvis 9,3 og 12,9 kvadratmeter, plassert på hver sin side av boligen. Det gir en planløsning som fungerer godt både for par, familier, studenter som ønsker å leie ut et rom, og den som ønsker gjesterom eller hjemmekontor. Det ene soverommet vender mot Ulriken, det andre mot sør. Hovedsoverommet er innredet med garderobeskap som vil bli stående igjen til ny eier. Begge rommene oppleves rolige og gode, med plass til ønsket sengestørrelse og øvrig møblement.

Badet ble renovert i 2025 og er moderne, delikat og svært gjennomført. Rommet er helfliset og innredet med baderoms møbel med servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusj med mørke glassflater som gir rommet et eksklusivt preg. Det er opplegg for vaskemaskin, i tillegg til varmekabler i gulvet og avtrekksventilasjon i himling.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder i felles kjeller på henholdsvis 1,3 og 1,3 kvadratmeter.

Dagens eier har hatt 6 gode år i denne leiligheten, og hadde nok ikke flyttet hadde det ikke vært for at neste kapittel skal skrives i Molde med ny samboer. Naboer, nabolaget, det veldrevne borettslaget og nærheten til byen er kvaliteter som kommer til å bli savnet. Vi er helt sikker på at ny eier kommer til å bli like begeistret for denne boligen som dagens eier er.

Oppvarming

Elektrisk med radiatorvarme (inkl. i fellesutgifter) og varmekabler i gulv på badet.

Info strømforbruk

Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. 4 500 kWh.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem



energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.









KJØKKEN

Legg merke til den koselige sitteplassen ved vinduet.





Fra kjøkkenvinduet kan du glede deg over sjøgløtt og vakker utsikt mot Ulriken.



NYTT, MODERNE OG
STILRENT.





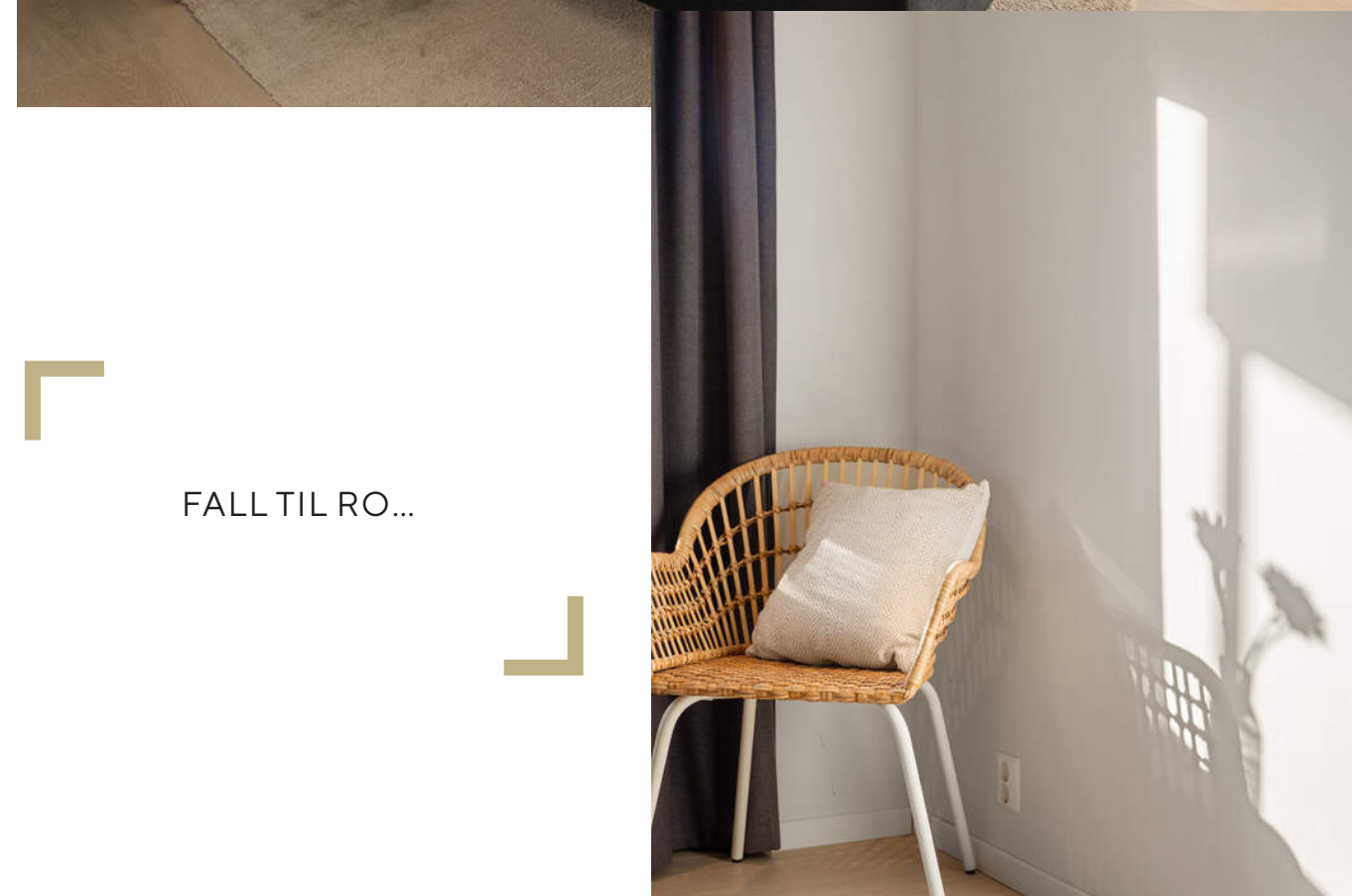
BADEROM

Nytt i 2025 - utført i regi av borettslaget i forbindelse med rehabilitering av felles rør mm. Alt er utført av fagfolk.





SOVEROM



FALL TIL RO...



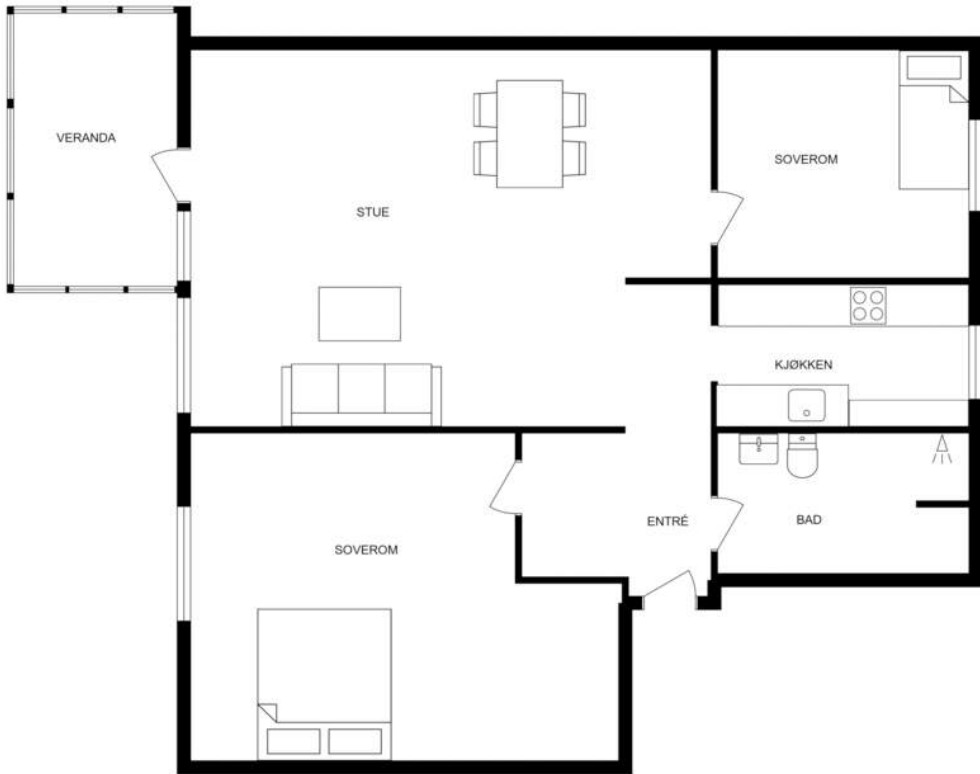
SOVEROMMENE LIGGER
PÅ HVER SIN ENDE AV
LEILIGHETEN.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

38 166,70 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og prydbusker/beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om borettslaget

Slettebakken borettslag består av 425 boenheter fordelt på adressene Armauer Hansensvei 11-17, Vilhelm Bjerknes vei 41-57 og Johan Hjorts vei 14-54.

Felleskostnader pr. mnd

7.508,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, kom. avgifter, felles forsikring, utvendig vedlikehold, gartner/snøbrøyting, internett (fiber) og tv levert av Telia, oppvarming via radiator i perioden 15. september til 15. mai, vaktmester og trappevask.

Andel fellesgjeld

207.357,- pr. 23. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13551306
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 6 835,94
Total saldo lån: 2 748 306,00
Innfrielsesdato: 30.12.2032

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13551435
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 8 271,31
Total saldo lån: 3 325 389,00
Innfrielsesdato: 30.12.2032

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13556283
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,07%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 69 861,54
Total saldo lån: 28 087 115,00
Innfrielsesdato: 30.06.2035

Bank: Fana Sparebank
Lånenr.: 3411.86.67567
Lånebeskrivelse: Fana Sparebank
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,90%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 122 388,39
Total saldo lån: 49 205 019,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055

Andel fellesgjeld pr. 23.09.2026: 207 357,-
Total fellesgjeld for Slettebakken Borettslag pr. 23.09.2026: 83 365 829,00

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 35 985 711,-
Driftsutgifter til sammen kr. 42 910 893,-.
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 6 925 183,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 3 145 152,-.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og medlemmer må melde sin interesse innen 01.10.2026 kl. 10:00. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Katte- og hundehold i borettslag er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Det skal søkes styret/kontoret i borettslaget om lov til å anskaffe katt og hund. Søknaden skal godkjennes før anskaffelse. Se prospekt for utfyllende informasjon vedr. dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Protector Forsikring ASA
Polisenummer 4241963

Sikringsordning

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Kjerneinformasjon

Formuesverdi primær

936.879,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.747.515,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: strøm, innboforsikring, og fellesutgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

To innvendige boder er tatt i bruk som areal på soverom. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt (begge soverom er godkjent, men deler av areal på soverom er på byggetegninger beskrevet som bod). Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål,

med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Det foreligger ferdigattest for Fasadeendring Blokk/bygård/terrassehus, datert 16.07.2009.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1959/8764-5/106 20.10.1959 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/8764-8/106 20.10.1959 FORBUD MOT
NÆRINGSVIRKSOMHET
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

1959/8764-9/106 20.10.1959 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

1959/8764-10/106 20.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om jordskråninger til fordel for kommunen
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

1959/8764-11/106 20.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om ledninger
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

1959/8764-12/106 20.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om fordeling av ansvar ved vannsig m.v.
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

1959/8764-13/106 20.10.1959 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om besettning av leiligheter
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

1960/10120-1/106 09.12.1960 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om felles vegg

1975/25653-1/106 28.11.1975 OBLIGASJON
Beløp: NOK 3 965 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7214926
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR
BORETTSINNSKUDD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F
1987/5725-1/106 20.02.1987 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1987/7858-1
1988/1848-1/106 19.01.1988 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1988/1849-1
1988/42982-1/106 12.12.1988 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1988/42983-1
1989/25093-1/106 28.07.1989 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1989/25094-1
1990/37128-1/106 20.12.1990 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1990/37094-1
2002/1150-1/106 11.01.2002 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter kr. 17:142.000,- til Den norske Bank
Gårdsnummer 160, Bruksnummer 911 i 4601 BERGEN
kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 22.09.2026 12:12 – Sist oppdatert 22.09.2026 12:10
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 4 av 6
ASA
2004/29392-1/106 01.09.2004 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/29391-1
2009/894528-1/200 23.11.2009 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
Veket for
Beløp: NOK 60 700 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

1976/990127-2/106 03.09.1976 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
OVERFØRINGSLINJER OG KABLER I BERGEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1994/28476-1/106 27.10.1994 LEIEAVTALE
Leie fra dato : 11.10.1993
Leietid : 3 år
Leiebeløp : NOK 48 000 pr. år
Rettighetshaver: NATLAND DATAAS
ORG.NR: 952 522 779
Bestemmelser om regulering av leien
LEIEOBJEKT: 130 M2 KONTORLOKALER
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

2007/506288-1/200 25.06.2007 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 16 845 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

2007/506324-1/200 25.06.2007 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 9 740 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

2009/801733-1/200 23.10.2009 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 60 700 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 911 F

2024/1246465-1/200 21.03.2024 15:15
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 84 000 000
Panthaver: FANA SPAREBANK
ORG.NR: 937 896 859
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse, felles grøntareal mm.

Reguleringsplaner på grunnen:
109000000 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 %
109000000 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)
105200000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN 3 - Endelig vedtatt arealplan 22.05.1950 < 0,1 % (3382,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
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)

663400000 2011 - Kjøreveg < 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan
652700000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen
652700000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål
Byfortettingssone BY 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
652700000 KpAngittHensynSone H570_4 Historiske veifar 3,6 %
652700000 KpAngittHensynSone H570_3 Fantoftåsen 0,1 %
Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
652700000 KpFareSone H390_2 Luftkvalitet - gul sone 18,6 %
Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen
652700000 KpGjennomføringSone H820_4 Omforming Slettebakken 99,8 %
Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
652700000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 20,9 %

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
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 lgangsettingstillatelse 02.07.2025 202229238
160/921 301181255 - Garasjeuthus anneks til bolig lgangsettingstillatelse 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 lgangsettingstillatelse 02.07.2025 202229238
160/956 300241725 - Garasjeuthus anneks til bolig Meldingssak registrer tiltak 01.09.2011 201120190

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feirvesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 250 000,00 (Prisantydning)

207 357,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 457 357,00 (Kontraktsum totalt)

207 357,00 (Andel av fellesgjeld)

4 457 357,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 466 853,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 476 153,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt

på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommande har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Espen Orheim Engeset

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 84 689 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 59 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 600, Kommunale opplysninger kr 3 655, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 23 500, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 6 500, Spørring i grunnboken kr 420, Tilretteleggingsgebyr kr 15 990, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 500
Utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6 900, Foto (faktura fra fotograf) kr 6 000, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 9 000
Sum vederlag kr. 144 354
Sum utlegg og andre utgifter kr. 33 970
Totalt kostnadsoverslag kr. 178 324
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Andelsleilighet

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 911

Andelsnummer 107

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 23.09.2026

Rapportdato: 30.09.2026

Oppdragsnr.: 12127-2275

Eiendomsverdi ref nr: GA1359

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 2 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 3 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 4 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1960, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger, og i følge eier er alle overflater pusset opp i 2020, kjøkkenet byttet i 2020 og baderommet pusset opp i 2025.

Andelsleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak - takkonstruksjon av takserr med sutak og tekking av folie eller takpapp.

Renner og nedløp er av plast.

Yttervegger - murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen er tilkoblet offentlig vann- og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

To boder er tatt inn i soverommene. Dette er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt.

Deler av kjøkken er tatt inn i baderom. Vi kan ikke se at dette er søknadspliktig endring.

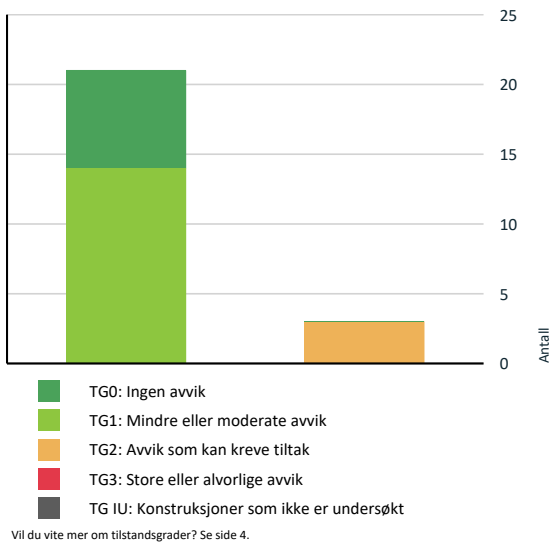
Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer - eldre** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken (måler 7,9 kvm) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Leiligheten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer - eldre

Beskrivelse

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 1 Vinduer - nyere

Beskrivelse

Mot sør har leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm. Vindu er utvendig belagt med aluminiumsbeslag.

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 7 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har en finert ytterdør, med brannklasse B30 og lydisolering 35dB til felles gang.

Døren har kikkehull.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Leiligheten har en altandør med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 8 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har utgang fra stue til en 6,7 kvm altan.

Altanen har rekkverk av glass og metall, og høyden er høyere enn 1,00 meter.



INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er belagt med malt gips.

Takene er belagt med malt gips.

I følge eier ble yttervegger foret ut og takene senket i 2020.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum 3 etg over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 9 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvite slette og profilerte lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrommet.

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 10 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.



3. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

I et lite område utenfor våtsonen er gulvet tilnærmet flatt. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at membran går 15mm opp på dørterskel, og da kan fall på gulvet utenfor våtsonen være mindre enn 1:100.

3. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. I gulv er det en plastsluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 11 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med underskap, dusj, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Rommet har spotter i tak og lys i speil.



3. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i vegg. Over vaskemaskin/tørketrommel er det ventil i vegg.



3. ETASJE > BAD (MÅLER 5,3 KVM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, baderommet er nytt.

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 12 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 7,9 KVM)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har et Ikea kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, vask, micro, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, steikeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



3. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 7,9 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingsskap er plassert i underskap på kjøkkenet.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent, men i følge eier er alle rør i bygningen fornyet i 2025.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Skulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert, men i følge eier er alle rør i bygningen fornyet i 2025.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av plast: 50 år
-Sluk av plast: 30-50 år
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler og avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Leiligheten har en ca. 100 liters Høiax varmtvannstank plassert i underskap på kjøkkenet.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har en radiator i stue, som er koblet til bygningens varmeanlegg.

Vannbåren varme er ikke synlig, og er vurdert ut visuell befarng av synlige deler i leiligheten.



Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 15 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i gang.

Hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A, 3 kurser på 15A og 5 kurser på 10A.

Det er mottatt samsvarserklæring på nyinstallasjon i stue, gang og soverom fra 2020. Installasjon på badet er fornyet i 2025, samsvarserklæring er mottatt for arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

- Innhent dokumentasjon om mulig.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har en dørtelefon med døråpner til bygningens ytterdør på gateplan.



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

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 16 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektroaglig person.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

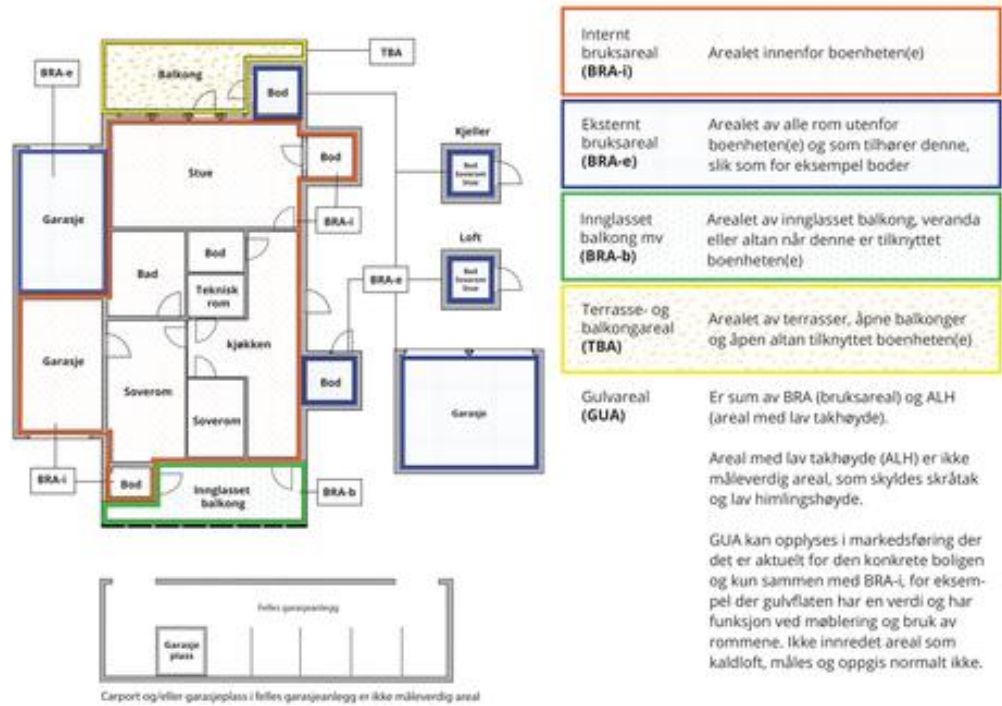
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	70			70	7
Kjeller		3		3	
SUM	70	3			7
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom 1 (måler 9,3 kvm), soverom 2 (måler 12,9 kvm), gang (måler 5,4 kvm), kjøkken (måler 7,9 kvm), stue (måler 26,6 kvm), bad (måler 5,3 kvm)		
Kjeller		Bod 1 (måler 1,3 kvm), bod 2 (måler 1,3 kvm)	

Kommentar

Takhøyde i stue måler ca. 2,50 meter.

Eier opplyser at leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Sum av rom måler ca. 67,7 kvm.

Innvendige vegger, sjakter, påforinger, pipeløp mm. måler ca. 2,6 kvm.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: To boder er tatt inn i soverommene. Dette er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt.

Deler av kjøkken er tatt inn i baderom. Vi kan ikke se at dette er søknadspliktig endring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad pusset opp 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 19 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Espen Orheim Engeset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	911		0	38166.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Johan Hjorts vei 40							
Hjemmelshaver							
Slettebakken Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/SLETTEBAKKEN BORETTSLAG	950147024	H0302	BOB	Engeset Espen Orheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
107	14 397 31.12.2025	207 357 23.09.2026

Kommentar

Felleskostnader utgjør kr 7 508,- pr. mnd.

Oppdragsnr.: 12127-2275

Befaringsdato: 23.09.2026

Side: 20 av 23

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Slettebakken i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport, idrettsanlegg, kjøpesenter med diverse butikker og servicetilbud, og turmuligheter rundt Tveitevannet.

Fra eiendommen tar det ca. 15 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 10 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting. Eiendommen ligger i kommunedelplanÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS. Eiendommen er regulert i plan ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Borettslagets eiendom måler 38 166,70 kvm.

Eiendommen er opparbeidet med internveier, plener, biloppstillingsplasser og lekeplasser.

Eiendommen er organisert som borettslag, med til sammen 425 andeler/leiligheter fordelt på 9 blokker.

Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til andel

Heftelser:
- pantedokument

Opplysninger fra borettslaget:
- registrering av borettslagsandel

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN
Gnr 160 - Bnr 911
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2026	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Eier	23.09.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.09.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	25.09.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	25.09.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.09.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.09.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gjensidige

Side: 23 av 23

28 Sep 2026

Johan Hjorts vei 40

Protector Forsikring ASA-24

Engeset, Espen Orheim

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

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble totalrehabilitert. Unik fungerte som totalleverandør. Hadde med seg følgende underleverandører: AOG Bygg AS, Malerfirma K Nilsen AS og Monsen elektro AS.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

UNIK AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt opp ny strøm til stue, kjøkken, og soverom.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Pihl Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektro ifm. rehabilitering av bad

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Monsen Elektro AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornyingsprosjekt i regi av borettslag.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

UNIK AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?

Fjernet i 2020.

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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 sjananse for eiendommen eller nrområdet?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Foreslått gangvei gjennom fellesområder som er ute til politisk høring.

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

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Borettslaget har protesert på gangvei som er foreslått gjennom fellesarealer.



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73246465

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Espen Orheim Engeset	2026-09-28

Identification

 Espen Orheim Engeset



Energiattest



Adresse Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN	
Dato for energimerking 28.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-360594
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139749804
Gårdsnummer 160	Bruksnummer 911
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0302



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1960	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 134,55



Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN

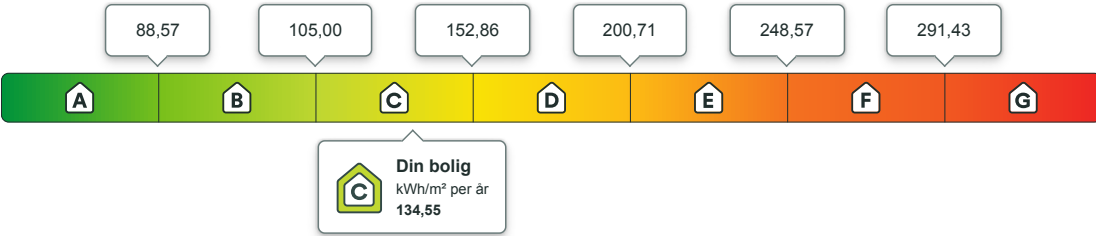


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 14 467,63	kWh/m² per år 131,25
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 17: 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 ivarettatt 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 18: 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 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: 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.

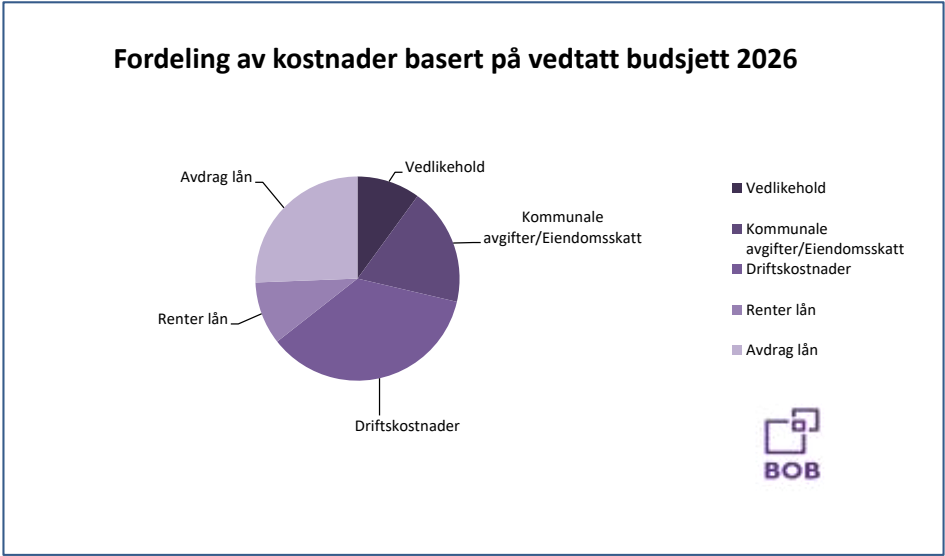
Tiltak 23: Montering tetningslister

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.

Boligselskapets navn	23	SLETTEBAKKEN BORETTSLAG (0023)
Budsjett år	2026	

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

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



BOB BBL
januar 2026

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: Konstituering3

SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 20253

1. Lagets virksomhet.....3

2. Styrets arbeid.....3

3 Lagets drift og økonomi.....13

4 Aktiviteter14

5 Forutsetning for fortsatt drift15

6 Arbeidsmiljø.....15

7 Likestilling15

8 Forurensning av det ytre miljø15

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 generelt19

5.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag.....19

5.3 Til valgkomitéen19

5.4 Til parkeringsutvalget19

SAK 6: Valg20

6.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg20

6.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2026-202721

SAK 7: Innkomne forslag22

SAK 8: Styrets forslag22

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

1.1.1. Formål

Slettebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne **bruksrett** til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 følgende 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 prosjektrekskapet 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 grønntanlegget, og denne revideres av styret etter befaringer på grønntanlegget og innspill fra dugnadsledere og beboerkontakter. Styrets representanter planlegger arbeidet sammen med dugnadslederne og vaktmestrene.

Det ble i 2024 foretatt en større gjennomgang og kartlegging av alle 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 grønntanlegget 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/fb6IYIJNFHpPtezml>.

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 grønntanlegget 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 moped 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 rørleggjertjenester.

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.

Slettebakken borettslag Generalforsamling 2026

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 rums:	2	stk.	fra	3 010 000	-	3 020 000	Snittpris:	3 015 000
2 rums:	5	stk.	fra	3 200 000	-	3 550 000	Snittpris:	3 370 000
3 rums:	28	stk.	fra	2 500 000	-	4 320 000	Snittpris:	3 455 893
4 rums:	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 innvandrere.

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

Slettebakken borettslag Generalforsamling 2026

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

Hvis skaden gjelder bygningsmassen med de overnevnte spesifikasjoner, skal borettslagets forsikring benyttes. 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 avlønnnes 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 forurensar 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

Arsoppgjørrapport

Slettebakken Borettslag
2025

Dokumentet er elektronisk signert

A

Resultatregnskap 2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
	Note				
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

B

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

Resultatrapport 2025 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

C

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

Balanserapport 2025 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

D

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

Balanserapport 2025 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

E

Balanse pr. 31.12.2025		
		Slettebakken Borettslag
		Alle beløp i NOK
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	

Balanserapport 2025 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

F

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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

G

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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

H

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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

I

	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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

J

	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
	Sykelstativ (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

	Servitec 60 vakuumrørutlifter (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

	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		

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

M

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 forsikringssskader	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 transportmidler	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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

O

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

P

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	
Låneoptak 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
--------------------------------	------------

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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

Q

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

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

S

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			



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

T



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

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

© 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
Århus
Bergen

Drammen

Hamar

Molde

Stavanger

Trondheim

Tysnes

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Penneo

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

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

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




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

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://euti.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 tillitsjenester, se <https://euti.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.

W

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 trådte 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 vel 15	2025-2027 (ikke på valg)
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vel 15	2025-2027 (ikke på valg)

Varamedlem

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

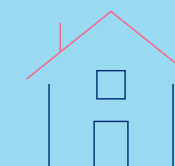
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Johan Hjorts vei 40, 5081 BERGEN. Gnr. 160, bnr. 911, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260120
Megler: Kristin Svarstad Berg , mobil: 91656012, e-post: ks@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

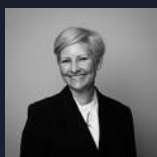
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Kristin Svarstad Berg

Megler/Partner/Jurist
916 56 012
ks@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no