

aktiv.

Armauer Hansens vei 6, 5081 BERGEN

**Lekker og innflytningsklar 3-roms
leilighet fra 2019 | Fantastisk
utsikt | Garasjeplass m/ lader |
Heis |**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 135 140,-
Total ink omk.: Kr 5 485 140,-
Felleskostn.: Kr 2 783,-
Selger: Tone Merete Jansen
Henning Sudmann

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 3943.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 160, bnr. 915
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1503260068

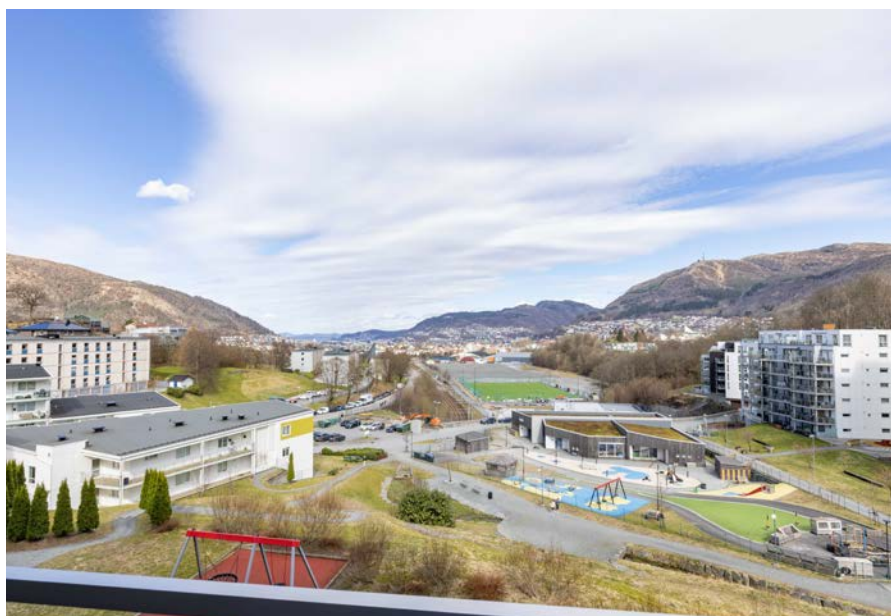
Lekker og innflytningsklar 3-roms leilighet fra 2019 | Fantastisk utsikt | Garasje plass m/ lader |

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning og Victoria Giske har gleden av å presentere denne lekre leiligheten i Armauer Hansens vei 6! Her bor du i grønne og flotte omgivelser, samtidig meget sentralt. Leiligheten er fra 2019, har gjennomgående god standard og moderne løsninger - pakk sakene dine og flytt rett inn.

Høydepunkt:

- Råflott og påkostet kjøkken
- Koselig, privat altan
- Felles takterrasse
- Balansert ventilasjon
- Flotte utsiktsforhold og vakre solnedganger
- Fast parkeringsplass i garasje m/ ELbillader
- Få min. gange til buss, bybane, butikk og treningssenter
- Gangavstand til Sletten Senter med nesten 30 ulike butikker/tilbud
- Sykkelavstand til Haukeland, Høyskolen og Haraldsplass

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding! :)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Energiattest	70
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod (5,2 m²).

3. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré/gang (8,6 m²), soverom 1 (9,4 m²), soverom 2 (5,8 m²), bad (4,3 m²), bod/teknisk rom (3,5 m²), stue/kjøkken (35,9 m²).

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderoreskap.

Takhøyde:

Ca. 2,52 meter målt i stue/kjøkken.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3943.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiet har flotte opparbeidete fellesarealer med gressplener, prydbusker, blomster, murer, lekeplass og felles takterrasse. Adkomst via offentlig vei.

Beliggenhet

Armauer Hansens vei 6 ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Slettebakken - like mellom Fantoft og Nattlandsfjellet. Beliggenheten gir en god kombinasjon av skjermet bomiljø, grønne omgivelser og nærhet til byen. Fra området har man utsikt mot nærliggende byfjell som Løvstakken og Ulriken, og grøntområder - samtidig som hverdagsfasiliteter ligger svært lett tilgjengelig.

Fra boligen er det kort avstand til både kollektivtransport og servicetilbud. Få minutt gange til nærmeste busstopp, og «Slettebakken bybanestopp» ligger også innenfor kort gangavstand, og gir rask forbindelse til Bergen sentrum, Haukeland universitetssjukehus og Flesland.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Sletten Senter, som ligger i kort avstand, med et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol og øvrige servicetilbud. I tillegg finnes Meny på Fantoft eller KIWI Birkelundstoppen innen rimelig gang- eller sykkelavstand.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærområdet, blant annet på Fantoft, Storetveit og Landås. Dette gir et bredt tilbud for ulike aldersgrupper innen kort avstand.

For den aktive byr området på mange muligheter! Det er kort vei til Tveitevannet og Storetveitmarken, samt gode turstier videre opp mot Nattlandsfjellet og Ulriken. I tillegg finnes det flere idrettsanlegg og aktivitetstilbud ved Slettebakken og Sletten, inkludert haller, baner og treningssentre. For eksempel Fysak aktivitetshall, Bergen Tennis Arena og Sammen Fantoft treningssenter.

Til Bergen Sentrum og Flesland er det henholdsvis ca. 15 minutter og 20 minutter med bil.

Adkomst

Fra Bergen Sentrum: Kjør inn på Fjøsangerveien (E39 sørgående retning). Følg Fjøsangerveien sørover forbi Minde / Kristianborg / Wergeland. Ta av mot Slettebakken / Landås. Følg skilting opp mot Slettebakken boligområde. Kjør inn på Vilhelm Bjerknes' vei, og forbi Sletten Senter. Sving inn på Armauer Hansens vei. Følg veien til nummer 6.

For kollektivtransport: Ta buss til "Sletten Snuplass", eller bybanen til "Slettebakken".

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Slettebakken skole
- Bjørgvin Montessoriskole
- Nattland skole
- Paradis skole
- Storetveit skole
- NTG-U Bergen
- Langhaugen videregående skole
- NTG Brann Stadion
- Universitetet i Bergen
- Høgskulen på Vestlandet
- Handelshøyskolen BI

Barnehager:

- Bjerknesparken barnehage
- Tveitevannet barnehage
- Sammen Nerigard barnehage
- Øvrebø barnehage
- Kidsa Slettebakken

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNN OG FUNDAMENTER:

- Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.
- Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.
- Tilbakefylt med drenerende masser.

ETASJESKILLERE:

- Etasjeskillere av betong.

YTTERVEGGER:

- Bærekonstruksjoner i stål og betong.
- Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindsperre.
- Ytterkledning av stående trekledning og fasadeplater (pusset og malt).
- Det er solcellepanel på deler av fasade som gir noe strømforsyning til fellesareal.

VINDUER:

- Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

DØRER:

- Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass.
- Elektronisk dørlås fra Yale Doorman på ytterdør.

TAKKONSTRUKSJON:

- Flat takkonstruksjon.
- Utvendig tekket med folie el.l membrantekking.
- Det er solcellepanel på deler av tak som gir noe strømforsyning til fellesareal.

FELLES TRAPPER:

- Felles trapper av betongelementer med flislagte trinn og håndløpere i malt stål.

HEIS:

- Personheis (1000 kg / 13 pers).

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport av takstmann Patrick Bang, datert 20.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019, og selgerne har bodd i boligen de siste 12 månedene. Boligselgerne har kjøpt boligselgerforsikring.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Kommentar: Høsten 2021 ble det meldt om at en leilighet i første etasje hadde observert noen skjeggkre. Alle leiligheter i sameiet fikk da satt inn feller, for kartlegging av problemet, og det ble lagt ut åte som tiltak på nyåret 2022. Dette ble også gjort i fellesareal. Saken ble beskrevet som løst på sameiets årsmøte i juni 2022. Kjenner ikke til at det har vært noe problem etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut forgiftet åte, ikke skadelig for husdyr (katt/hund) eller mennesker.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Ja

Kommentar: Kjenner ikke til noen feil, men det har vært sjekket ut avløp på "høyre stamme i blokken" på grunn av noe tregt avløp fra enkelte leiligheter. Vår leilighet var en av dem som "stilte seg til disposisjon" for å bli sjekket ut, fordi vi hadde opplevd litt treghet. Andre leiligheter hadde også opplevd ulyder, og direkte problemer med avløp.

Slik vi har forstått ble det ikke funnet noe spesielt, men hos noen ble det observert at jevnlig vedlikehold kunne bli bedre (det var synlig fett og rusk i avløp). Det ble gjennomført spyling av rør i alle leiligheter som NORVA24 var inne i.

Vi har selv opp gjennom årene hatt rutine for å utføre mekanisk rens av alle sluk, og vi har brukt avløpsrens jevnlig. Og ellers vært flinke og ikke kastet fett i avløp. Dette blir alle seksjonseiere i sameiet oppfordret til, for at vi skal unngå problemer med rør og avløp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: NORVA24

Beskrivelse av arbeidet: Tilsyn, og spyling av rør.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- Ja

Kommentar: I nærområdet vårt har vi det "gamle bossdeponiet på Sletten". Her har det vært lagt frem en del planer fra kommunen og det har vært høringer/infomøte i senere år. Slik vi har forstått skal bystyret avgjøre hva som skal komme på området, i løpet av

2026.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- Ja

Kommentar: ISBITMASKIN PÅ KJØLESKAP:

Vi har et Samsung French Door kjøleskap, som vi regner som integrert (selv om det ikke direkte er bygget inn) på grunn av kjøkkenets utforming. Det er ingen problemer med selve kjøleskapet eller frysedelen. Det har derimot vært litt vansker med isbitmaskinen på skapet.

Dette har vi funnet en grei måte å håndtere på:

Problemet er at isbitmaskinen bygger opp is rundt selve skuffen som står inne i kjøleskapet, og plutselig fryser skuffen fast. Dette har vært forsøkt utbedret x 3, innen utløp av 5 års-garantien på skapet (sist 2024). Siste gangen ble elementet som skal sørge for avising byttet ut. Dessverre er dette en kjent svakhet på isbitmaskinen, og det har ikke vært mulig å få orden på. Vi har derimot funnet en måte å håndtere dette på. Vi lar isbitmaskin-funksjonen være avslått. Og når vi ønsker isbiter, skrur vi på funksjonen for en dag og lager opp isbiter og oppbevarer dem i fryseren. (Tømmer skuffens innhold over i en stor zip-pose).

MIKROBØLGEOVN:

På den integrerte mikrobølgeovnen fra Electrolux, er displayet ikke helt i orden. Dette har derimot ikke noe å si for funksjonen til mikrobølgeovnen. Det er trolig kretskortet til displayet som er defekt, og tallene vises bare ikke helt fullstendig der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Samsung

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over - vi har fått service på isbitfunksjonen på kjøleskapet fra Samsung, innen garantien på kjøle-/fryseskapet. Sist i 2024. Angående mikrobølgeovnen er det forsøkt å ta strømmen til apparatet, og slik forsøke en reset av apparatet. Det korrigerer ikke feilen med visning på displayet. Og det bekrefter mistanken om at det trolig er en feil på kretskortet til displayet.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

-Ja

Kommentar: Vi har observert en enkel tynn "krakelering" i malingen i taket i stuen. Den strekker seg over cirka en meter. Vi vet ikke hva dette er, eller skyldes.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning og Victoria Giske har gleden av å presentere Armauer Hansens vei 6!

Etter å ha parkert på fast plass i garasjen og satt bilen på lading, tar du enkelt heisen tørrskodd opp til 3. etasje. Her møtes du av en innbydende inngang, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko i garderobeskapet.

ENTRÈ/GANG (8,6 m²):

Her ønskes du velkommen av en lys og romslig entre. Det er god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe med speilfronter. En-stavs parkett på gulv og malte flater gir et moderne og helhetlig uttrykk, mens innfelte spotter sørger for behagelig belysning.

SOVEROM 1 (9,4 m²):

Hovedsoverommet fremstår som romslig og funksjonelt, med plass til dobbeltseng og en smart, plassbygd garderobeløsning langs veggen som utnytter rommet optimalt. Her er det en lun atmosfære, med en-stavs parkett og malte flater, samt gjennomtenkt belysning med både takpunkt og spotter over seng.

SOVEROM 2 (5,8 m²):

Boligens andre soverom er fleksibelt og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Rommet har garderobeskap med speilfronter og samme gjennomgående stil som resten av boligen, med parkett og malte flater.

BAD (4,3 m²):

Badet er delikat og helfliset fra 2019, med moderne løsninger og god funksjonalitet. Her finner du baderomsmøbel med heldekkende servant, speilskap med belysning og praktisk veggskap, i tillegg til vegghengt toalett. Dusjsonen har innfellbare glassdører og er utstyrt med både takdusj og hånddusj. Geniale dusjhyster til såpe og shampoo som er lekkert "gjemt" for et sømløst og ryddig inntrykk. Gulvvarme gir god komfort, og rommet har innfelte spotter i himlingen.

INNVENDIG BOD/VASKEROM (3,5 m²):

En praktisk innvendig bod gir gode oppbevaringsmuligheter, og rommer også tekniske installasjoner som ventilasjonsaggregat, fordelerskap og sikringskap. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

STUE/KJØKKEN (35,9 m²):

Boligens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen, som

oppleves lys, romslig og moderne. Kjøkkenet fra 2019 har stilrene, glatte fronter fra Epoq, benkeplate i slitesterkt komposittmateriale og en praktisk kjøkkenøy som gir både arbeidsflate og sosial sone. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp fra Electrolux samt oppvaskmaskin fra Bosch, og et stort kjøleskap (m/ french doors) med både fryser, vann, sprudlevann og isbitmaskin. Kjøkkenøyen har til og med egen "heis" til kjøkkenmaskinen, og integrert gulvstøvsuger!

Skal du storhandle, men vil helst bestille varene? Da er det perfekt at sameiet har et felles kjølerommet i underetasjen, som fortrinnsvis skal brukes til Meny's innkjøpsordning.

Stuedelen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra er det utgang til altan, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet. En-stavs parkett og malte flater binder rommet sammen og skaper et moderne uttrykk.

Boligen er også utstyrt med viftekonvektor, og balansert ventilasjon fra Flexit.

TAKHØYDE:

God takhøyde på ca. 2,52 meter i stue/kjøkken bidrar til en luftig og behagelig romfølelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
- Avløpsrør av plast.
- Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
- Balansert ventilasjon.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Porttelefon.

OPPVARMING:

- Viftekonvektor i stue/kjøkken.
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
- El. varmekabler på bad.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Ingen forhold som har fått TG2 eller TG3.

TG IU (ikke undersøkt):

3. etasje > Bad (4,3 m²):

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg/naboleilighet.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende ikke medfølger leiligheten:

- To eikefarget hyller (en i stue, og en på soverom 1)
 - "Trollhassel" over spisebordet
 - "Spotter" over bilder i stuen
 - Lagringshylle i boden/på vaskerommet
 - Skap og skohylle inne i garderobeskapet i gangen
- Nattbord (F-hyller på soverom 1) følger i utgangspunktet ikke med, men kan følge mot tillegg om ønskelig.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende hvitevarer.

- Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger, også kjøleskapet som ikke er integrert.

TV/Internett/Bredbånd

- TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.
- Beboerne kan selv velge mellom TV og internett, eller bare internett.

Parkering

- Fast parkeringsplass m/ebillader i felles garasjeanlegg.
- Gjesteparkering: Det er to plasser i garasjen, i bakken ned mot garasjen, og ved siden av bosscontainerne.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003233518

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- HELP forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Viftekonvektor i stue/kjøkken.
- El. varmekabler på bad.
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

- Selgerne melder om 5546kWh i forbruk i 2025. En dyrere måned var januar med 686 kWh. En rimeligere måned var august med 276 kWh.

- Dette forbruket er basert på dagens eiers bruk, og vil kunne variere avhengig av bruksmønster.

- Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 350 000

Omkostninger kjøper

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

133 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

135 140 (Omkostninger totalt)
147 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
149 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 485 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 497 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 499 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 422 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter har 4 terminer per år. Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsskatt

Kr 6 772 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 298 920 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 195 681 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

70/2706

Felleskostnader inkluderer

- TV og internett: kr. 384,-
- Driftskostnader: 2 399,-

Sum felleskostnader: kr. 2 783,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 783

Kommentar fellesgjeld

Slettebakken Sameie har ikke lån pr. 30.03.2026.

Det er pr. nå ingen planlagte prosjekter i sameiet, eller planer om å øke felleskostnad/ta opp fellesgjeld, melder styreleder 14.04.2026.

Sameiet

Sameienavn

Slettebakken Sameie

Organisasjonsnummer

923186336

Om sameiet

Slettebakken Sameie (org.nr. 923186336) er et sameie som består av 38 boligseksjoner. Sameiet ligger på eiendommen gnr. 160, bnr. 915. Forretningsfører for selskapet er BOB BBL. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiet har et felles kjølerommet i underetasjen skal fortrinnsvis brukes til Meny's innkjøpsordning.

Sameiet har fem gjesteparkeringer utenfor blokken, og en inne i garasjen.

Sameiet har en flott, felles takterrasse som beboerne kan bruke.

Styreleder: Morten Kleppe Skudal
Styreleders e-post: mkskudal@gmail.com

Styret har svart følgende på spørsmål om nabovarsel: "Angående nabovarsel, så har vi mottatt noe for arbeid på naboblokkene. Mulig at det arbeidet er ferdig. Ellers, så foregår det en del arbeid på gamle Slettebakken Deponi, mellom Fysak Slettebakken og Bergenshallen".

Link til følgende planer:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/offentlige-planer-under-arbeid/slettebakken-omradereguleringsplan>

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025, og årsregnskap for år 2024.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (kr. 145 300,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (kr. 166 179,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Det ble vedtatt å kjøpe ut solcelleanlegget for kr. 250 000,- (dette oppgjort).
- Driftskostnadene ble økt med 10% fra 1. januar 2025.
- Kostnaden for TV-/internett-abonnementet økte med 30 kr pr. enhet fra 1. mars 2025.
- Fellesutgiftene for TV og internett øker til 384 kr fra 1. april 2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Indeksjustering og uforutsett vedlikehold kan medføre at felleskostnadene må økes.
- Utskifting av deler til solcelleanlegget, som invertere med en forventet levetid på 12-15 år, kan medføre kostnader.
- Styret vurderer å innhente nye priser på vedlikeholds- og serviceavtaler, som kan påvirke kostnadene.
- Eventuell utskifting av defekte kulelagre på avtrekksviften utenfor garanti kan medføre kostnader.

Det er ingen planlagte prosjekter i sameiet i nær fremtid, eller planer om å øke felleskostnad/ta opp fellesgjeld, melder styreleder 14. april 2026.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 915, seksjonsnummer 22 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/160/915/22:

26.05.1954 - Dokumentnr: 3394 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver Slettebakksvei 178

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:915

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1971 - Dokumentnr: 6072 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:915

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1971 - Dokumentnr: 6072 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:915

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1973 - Dokumentnr: 2909 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettigheter og plikter iflg. kommunalt skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:915

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2019 - Dokumentnr: 662609 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/2706

01.01.2020 - Dokumentnr: 89187 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:160 Bnr:915 Snr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.09.19, vedrørende "nybygg bolig".

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.09.2019.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "boligbeb. - blokkbebyggelse" iht. reguleringsformål (reguleringsplaner på grunnen), med følgende planinfo:

PlanID: 10520603

Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 86,5 %

PlanID: 10520603

Reguleringsformål: Park

Dekningsgrad: 12,6%

PlanID: 10520600

Reguleringsformål: Gangvei

Dekningsgrad: 0,8%

PlanID: 10520600

Reguleringsformål: Kjørevei

Dekningsgrad: 0,1%

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10520603

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR
Ikrafttrådt: 18.02.2016
Dekningsgrad: 99,0%

PlanID: 10520600
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR
Ikrafttrådt: 25.10.2010
Dekningsgrad: 1,0%

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 87,4%

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Grønnstruktur
Dekningsgrad: 12,6%

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Omforming Slettebakken
Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Stille områder - grønn sone
Dekningsgrad: 12,6%

Kommunedelplan(er):
PlanID: 9730000
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100,0%

Arealformål i kommunedelplan:
PlanID: 9730000
Arealformål: Byggeområde
Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000 (Planlegging igangsatt)

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 11150000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSOMRÅDE

PlanID: 10900100 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING

PlanID: 30740000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 11 BNR 5, ØVRE NATTLAND

PlanID: 10900000 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE

PlanID: 10520602 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES' VEI

PlanID: 10520601 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR

PlanID: 16990001 (Endelig vedtatt arealplan)

Plannavn: ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN

PlanID: 71490000 (Planlegging igangsatt)

Plannavn: ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN

PlanID: 66340000 (Planforslag)

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

160/1059 - Endring: Tilbygg - Garasjeuthus anneks til bolig - Rammetillatelse - 19.02.2013

Andre opplysninger:

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 990 Betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter

2 190 Interiørveiledning/styling

24 900 Markedspakke

8 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk.

6 750 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 100 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

6 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

6 400 Utlegg fotograf

Totalt kr: 147 970

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning

Eiendomsmegler / Partner

aleksander.lenning@aktiv.no

Tlf: 916 50 495

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

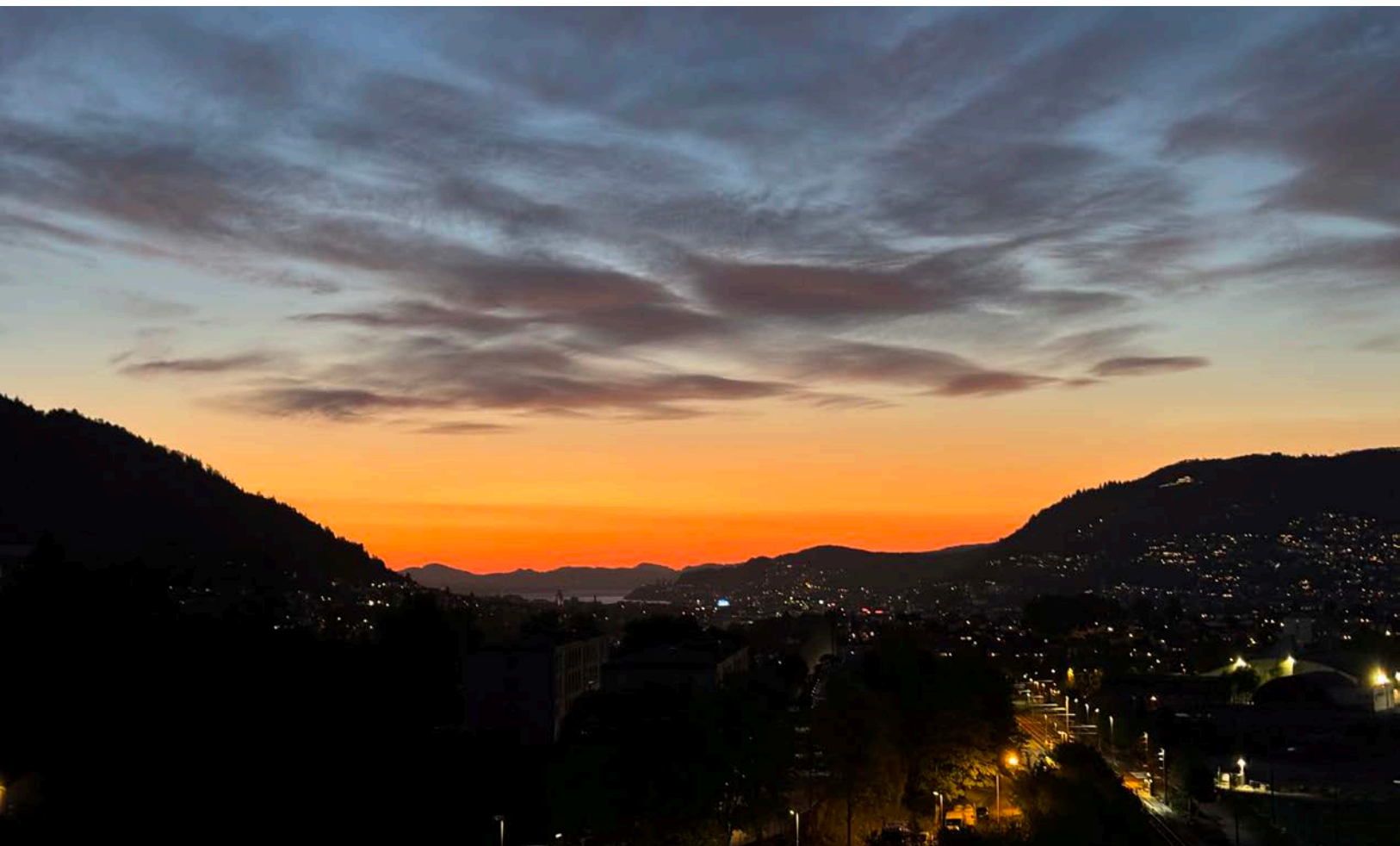
15.04.2026



Armauer Hansens vei 6

-

































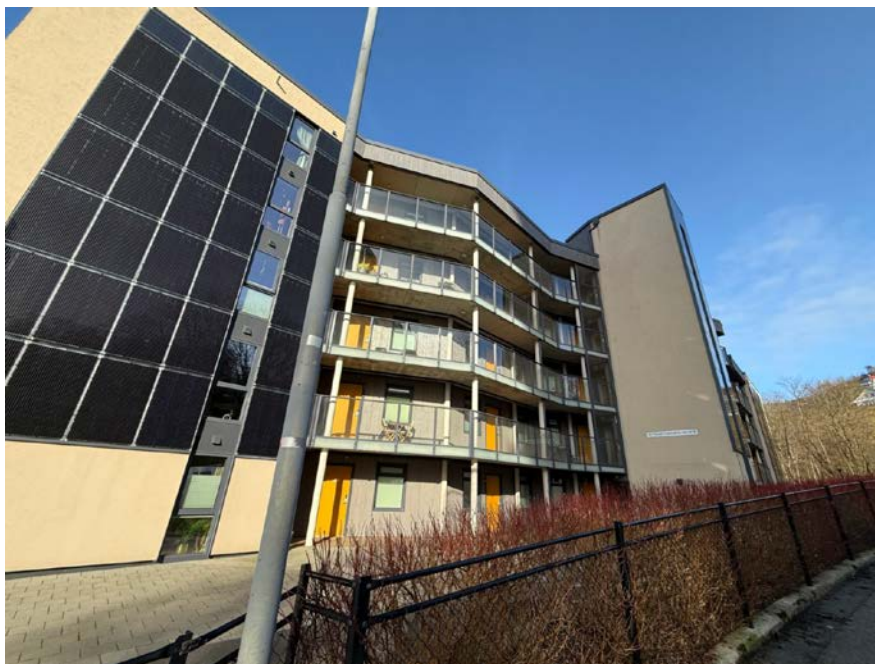


Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Selveierleilighet (i blokk)
- 📍 Armauer Hansens vei 6 , 5081 BERGEN
- 📖 BERGEN kommune
- # gnr. 160, bnr. 915, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3280

Eiendomsverdi ref nr: UY2718

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG
TAKST** AS
Ingeniør & Takstmann

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 3. etasje. SSB-nr: H0306.
Altan på 6,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Ekstern bod på 5,2 m².
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

STANDARD

Leiligheten har en normal, moderne standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter TEK17 (Byggteknisk forskrift) og vurderes i henhold til de kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Levetidsbetraktninger i rapporten bygger på Byggforskeriets Byggforvaltning 700.320, som angir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

Det må påregnes normalt vedlikehold av bygningsdeler over tid, og anbefalte rutiner og intervaller framgår av FDV-dokumentasjonen som følger bygget.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Armauer Hansens vei 6 på Sletten. Området er et etablert boligstrøk med sentral plassering i Bergen. Det er kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, med bussholdeplass like ved med ruter mot sentrum og Haukeland universitetssjuehus. Bybanens linje 1 stopper på Sletten med hyppige avganger mot Bergen sentrum og Flesland. Lokale servicetilbud er lett tilgjengelige ved Sletten senter, som innehar et variert utvalg av butikker, helsetjenester og bibliotek. Området gir god tilgang til rekreasjonsmuligheter ved Tveitevannet og Storetveitmarken, samt turstier mot Natthandsfjellet og Ulriken. Eiendommen ligger sentralt plassert i forhold til både handel, service, arbeidsplasser og turområder.

TOMT

Sameiet har flotte opparbeidete fellesarealer med gressplener, prydbusker, blomster, murer, lekeplass og felles takterrasse

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Elbillader.

BESRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengestein på fjell. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med drenerende masser.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av betong.

Yttervegger:

Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadevegger i isolert trekonstruksjon med vindspærre. Ytterkledning av stående trekledning og fasadeplater (pusset og malt). Det er solcellepanel på deler av fasade som gir noe strømforsyning til fellesareal.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:

Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass. Elektronisk døråls fra Yale Doorman på ytterdør.

Takkonstruksjon:

Flat takkonstruksjon. Utvendig tekket med folie el. i membrantekking. Det er solcellepanel på deler av tak som gir noe strømforsyning til fellesareal.

Felles trapper:

Felles trapper av betongelementer med flislagte trinn og håndløpere i malt stål.

Heis:

Personheis (1000 kg / 13 pers).

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré/gang (8,6 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 1 (9,4 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

Beskrivelse av eiendommen

Soverom 2 (5,8 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Bad (4,3 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Innvendig bod (3,5 m²)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Fordelerskap til rør-i-rør, ventilasjonsaggregat og sikringskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Stue/kjøkken (35,9 m²)

En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning. Viftekonvektor. Utgang til altan.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Felles oppvarming av varmtvann/tapevann.
Balansert ventilasjon.
Sikringskap med automatsikringer.
Porttelefon.

OPPVARMING

Viftekonvektor i stue/kjøkken.
El. varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

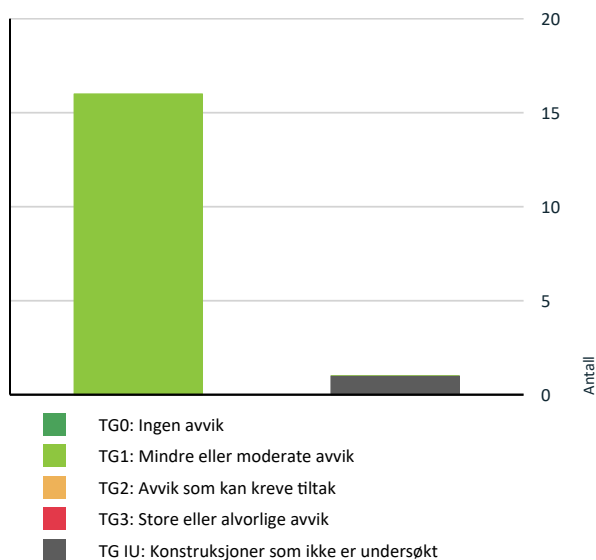
Selveierleilighet (i blokk)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Merk at det ble gjort tilvalg med opplegg for vaskemaskin i bod/teknisk rom ifb. med bygging. Rommet er vurdert som bod/teknisk rom ut i fra en helhetsvurdering.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad (4,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

**Byggeår**

2019

Anvendelse**Standard**

Leiligheten har en normal, moderne standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med malte dørbblad og isolerglass.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman på ytterdør.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 6,8 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Altanen er oppført i betongkonstruksjoner. Glassrekkverk med stålprofiler. Stående kledning i nedre del.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,12 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik utover normal brukslitasje.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedører til soverom og innvendig bod. Glassdør mellom gang og stue/kjøkken.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD (4,3 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

3. ETASJE > BAD (4,3 M²)

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (4,3 M²)

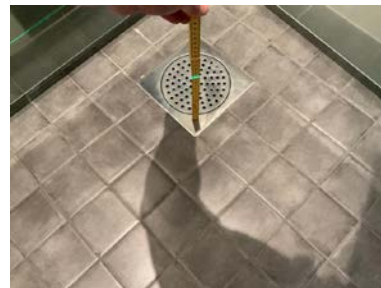
1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 35 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ca. 1/100 fall utenfor dusjsone. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.



3. ETASJE > BAD (4,3 M²)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggeteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD (4,3 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD (4,3 M²)

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

3. ETASJE > BAD (4,3 M²)

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot yttervegg/naboleilighet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (35,9 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, benkeplate i komposittmateriale og underlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Glassplater over benkeplate og belysning/stikkunder overskap. Kjøkkenøy.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Electrolux
- Mikrobølgeovn fra Electrolux
- Induksjonstopp fra Electrolux
- Oppvaskmaskin fra Bosch

Kjøleskap med frysedel og isbitmaskin (side-by-side)

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN (35,9 M²)

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Pex-rør: 25-75 år



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Tilstandsrapport



TG 1 Viftekonvektor

Beskrivelse

Viftekonvektor fra Olimpia Splendid.

Felles varmtvann via varmesentral.

Viftekonvektor og varmtvann faktureres etter forbruk. Felles varmesentral forsynes via varmepumpe.



Varmesentral

Beskrivelse

Felles oppvarming av varmtvann/tapevann.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målertavle.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 9 kurser på 15A og 1 kurs på 10A.

Tilstandsrapport

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt enkel visuell kontroll.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



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

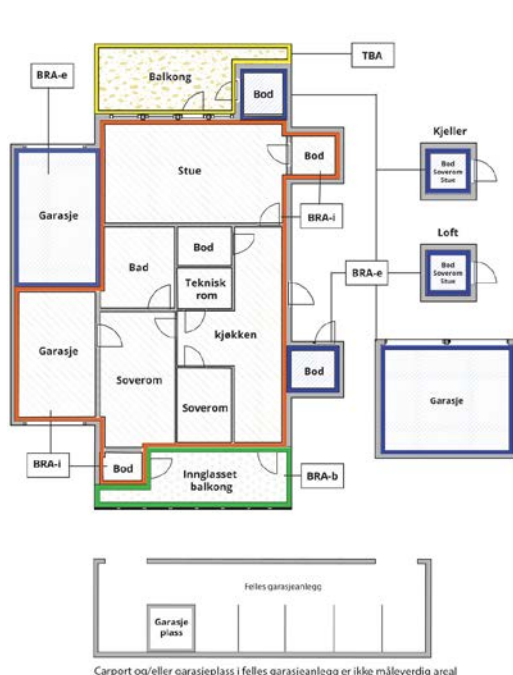
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

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
Underetasje		5		5	
SUM	70	5			7
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang (8,6 m ²), soverom 1 (9,4 m ²), soverom 2 (5,8 m ²), bad (4,3 m ²), bod/teknisk rom (3,5 m ²), stue/kjøkken (35,9 m ²)		
Underetasje		Ekstern bod (5,2 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger, sjakter o.l. utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,52 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Merk at det ble gjort tilvalg med opplegg for vaskemaskin i bod/teknisk rom ifb. med bygging. Rommet er vurdert som bod/teknisk rom ut i fra en helhetsvurdering.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i blokk)	66	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	915		22	3943 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Armauer Hansens vei 6

Hjemmelshaver

Sudmann Henning, Jansen Tone Merete

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no. Bergenskart.no. Bilder fra befaring. Seiendom.no.		Informasjon er hentet fra nevnte kilder. Dokumentasjon fra befaringen er lagret internt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Henning Sudmann

Tone Merete Jansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Armauer Hansens Vei 6

5081 Bergen

4601-160/915/0/22



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Høsten 2021 ble det meldt om at en leilighet i første etasje hadde observert noen skjeggkre. Alle leiligheter i sameiet fikk da satt inn feller, for kartlegging av problemet, og det ble lagt ut åte som tiltak på nyåret 2022. Dette ble også gjort i fellesareal. Saken ble beskrevet som løst på sameiets årsmøte i juni 2022. Kjenner ikke til at det har vært noe problem etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut forgiftet åte, ikke skadelig for husdyr (katt/hund) eller mennesker.



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Kjenner ikke til noen feil, men det har vært sjekket ut avløp på "høyre stamme i blokken" på grunn av noe tregt avløp fra enkelte leiligheter.

Vår leilighet var en av dem som "stilte seg til disposisjon" for å bli sjekket ut, fordi vi hadde opplevd litt treghet. Andre leiligheter hadde også opplevd ulyder, og direkte problemer med avløp.

Slik vi har forstått ble det ikke funnet noe spesielt, men hos noen ble det observert at jevnlig vedlikehold kunne bli bedre (det var synlig fett og rusk i avløp).

Det ble gjennomført spyling av rør i alle leiligheter som NORVA24 var inne i.

Vi har selv opp gjennom årene hatt rutine for å utføre mekanisk rens av alle sluk, og vi har brukt avløpsrens jevnlig. Og ellers vært flinke og ikke kastet fett i avløp.

Dette blir alle seksjonseiere i sameiet oppfordret til, for at vi skal unngå problemer med rør og avløp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: NORVA24

Beskrivelse av arbeidet: Tilsyn, og spyling av rør.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

I nærområdet vårt har vi det "gamle bossdeponiet på Sletten". Her har det vært lagt frem en del planer fra kommunen og det har vært høringer/infomøte i senere år. Slik vi har forstått skal bystyret avgjøre hva som skal komme på området, i løpet av 2026.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

ISBITMASKIN PÅ KJØLESKAP

Vi har et Samsung French Door kjøleskap, som vi regner som integrert (selv om det ikke direkte er bygget inn) på grunn av kjøkkenets utforming.

Det er ingen problemer med selve kjøleskapet eller frysedelen.

Det har derimot vært litt vansker med isbitmaskinen på skapet.

Dette har vi funnet en grei måte å håndtere på:

Problemet er at isbitmaskinen bygger opp is rundt selve skuffen som står inne i kjøleskapet, og plutselig fryser skuffen fast.

Dette har vært forsøkt utbedret x 3, innen utløp av 5 års-garantien på skapet (sist 2024).

Siste gangen ble elementet som skal sørge for avising byttet ut. Dessverre er dette en kjent svakhet på isbitmaskinen, og det har ikke vært mulig å få orden på.

Vi har derimot funnet en måte å håndtere dette på.

Vi lar isbitmaskin-funksjonen være avslått. Og når vi ønsker isbiter, skrur vi på funksjonen for en dag og lager opp isbiter og oppbevarer dem i fryseren. (Tømmer skuffens innhold over i en stor zip-pose).

MIKROBØLGEOVN

På den integrerte mikrobølgeovnen fra Electrolux, er displayet ikke helt i orden.

Dette har derimot ikke noe å si for funksjonen til mikrobølgeovnen.

Det er trolig kretskortet til displayet som er defekt, og tallene vises bare ikke helt fullstendig der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Samsung

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over - vi har fått service på isbitfunksjonen på kjøleskapet fra Samsung, innen garantien på kjøle-/fryseskapet. Sist i 2024. Angående mikrobølgeovnen er det forsøkt å ta strømmen til apparatet, og slik forsøke en reset av apparatet. Det korrigerer ikke feilen med visning på displayet. Og det bekrefter mistanken om at det trolig er en feil på kretskortet til displayet.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Vi har observert en enkel tynn "krakelering" i malingen i taket i stuen. Den strekker seg over cirka en meter. Vi vet ikke hva dette er, eller skyldes.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Armauer Hansens vei 6, 5081 BERGEN

Dato for energimerking

13.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-280819

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300658724

Gårdsnummer

160

Bruksnummer

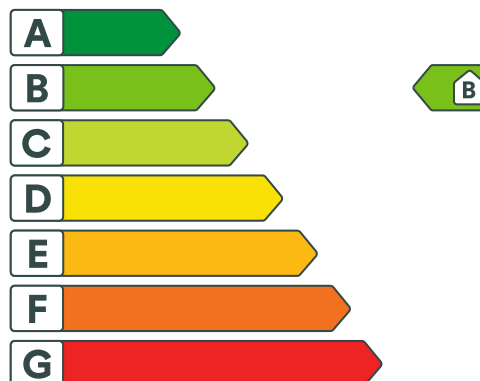
915

Seksjonsnummer

22

Bruksenhetsnummer

H0306



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,8 m²

Oppvarmet bruksareal

70,8 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

72,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

71,40 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 793 kWh

Ordensregler for Slettebakken Sameie.

1. FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Slettebakken sameie, skal vedtatte husordensregler følges. Et godt bomiljø er avhengig av at det er balanse mellom den enkeltes interesser og fellesskapets interesser, og at det er en balanse mellom å vise hensyn og omsorg samtidig som man viser raushet og toleranse for andre. Husordensreglenes formål er å bidra til et godt og trygt bomiljø, men til sist er det beboernes holdninger og handlinger som er avgjørende for at dette lykkes. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene.

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

2. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Slettebakken sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

3. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN

Nye beboere skal ta kontakt med styret for endring av navn til porttelefonen ved inngangspartiet. Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for Slettebakken sameie.

4. HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJONEN / LEILIGHETEN

Støy

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl. 22 til kl. 06 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, ferdsel på svalgangene og i trappen, vaskemaskiner og o.l. Beboere oppfordres til å plassere høytalere opp fra gulvet. Husk at det er lytt, og i betongen forplanter lyden seg til mange naboer. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer gjerne ved oppslag ved inngangen til 1. Etasje.

Tepper og tørking av tøy

Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og svalganger bør unngås. Tørking av tøy på terrasser og balkonger bør skje uten at det er til sjenanse / synlig for naboene. Beboere oppfordres til å bruke et lavt tørkestativ.

Terrasser og balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Røyking, gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser, eller private parabolantenner. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Oppussingsarbeid, boring, banking etc. Må ikke skje mellom kl 20 og kl 07.

Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufterventiler i leiligheten bør være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse. Det er ikke tillatt å lagre giftig eller brannfarlig gods på eget område med mindre dette er fullt forsvarlig sikret.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Restavfall, plast og papp, og papir kastes i nedgravde containere på området. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i containerne. Alt husholdningsavfall skal sorteres i tråd med BIR sin sorteringsguide. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes opp i en containersjakt og containerne må ikke fylles opp så mye at avfall er synlig helt oppe ved lukeåpning.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e.l. på eiendommens fellesarealer.

7. FELLESOMRÅDER

Innvendig

Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. skal ikke stå i oppgangene. Disse må enten tas med inn i egen leilighet / bod eller låses inn i felles sykkelboder på området. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder. Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander i bodkorridorene i underetasjen. Løse gjenstander som står / oppbevares i oppganger eller kjellerganger vil bli fjernet *uten forvarsel* for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander. Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

Kjølerommet i underetasjen skal fortrinnsvis brukes til Menys innkjøpsordning, og det skal ikke oppbevares annen mat, drikke mv. der. Teknisk rom i garasjen skal være ulåst til enhver tid og skal bare brukes til felles tekniske formål.

Utvendig

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener.

For øvrig

Dersom det oppdages feil eller skader på bygg eller fellesanlegg, så skal styret straks varsles fortrinnsvis ved epost til styreleder.

8. BILFRIE OMRÅDER

Området utenfor fasaden skal være bilfrie. Det er kun tillatt å kjøre på området i forbindelse med transport av syke og funksjonshemmede, flyttransport, transport av møbler, hvitevarer og andre store / tunge varer. Annen kjøring og parkering på gang er ikke tillatt. Kjøring på området ved hovedinngangen er til stor sjenanse for naboer og potensielt farlig for barn som leker på uteområdene. Sameiets bommer skal til enhver tid holdes lukket og låst. Lås både ved innkjøring og utkjøring. Se eget skilt som gjelder gangveier ved inn- og utkjøring.

9. GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING

Regler for bruk av garasjeanlegget

1. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull.
2. Farten skal være lav.
3. Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
4. Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn-og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.
5. Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn garasjeboden rommer. Gjenstander, løsøre, søppel på parkeringsplasser vil bli fjernet *uten forvarsel* for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander.
6. Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.
7. Feilparkerte biler blir fjernet *uten forvarsel* for seksjonseiers regning.
8. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledninger til lading av el-bil eller andre elektroniske installasjoner.
9. Bilvask er tillatt på utsiden ved garasjeport.

Regler for bruk av gjesteparkeringsplasser

1. Gjesteparkeringsplassene skal bare brukes av gjester. Det er to plasser i garasjen og i bakken ned mot garasjen og ved siden av bosscontainerne.
2. Beboere har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplassene i over 3 timer pr. Døgn. Dette gjelder også husstander som har mer enn en bil eller som disponerer yrkestransportbiler for ulike firmaer eller taxiselskaper.
3. Feilparkerte biler / biler som eies av beboere, blir borttauert *uten forvarsel* for seksjonseiers regning.

Styret kan når som helst innføre ordningen med parkeringsselskaper og parkeringsbevis.

10. GJESTER

Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende inngang til blokken. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringers på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Loddselgere, og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

Gjester hos beboere skal informeres om det tekniske ved bygget. f. eks hvordan åpne ytterdører, slik at vi unngår at gjester utløser alarmer.

11. TAKTERRASSE

Forlat området i en slik stand som du selv ønsker å komme til. Vi ønsker et trivelig fellesområde for alle, og det er derfor nødvendig at en rydder opp etter seg. Vask bord om en har spist mat på området. Det avfall du har hatt med opp skal også taes med ned igjen. Bosspann på taket skal ikke brukes til matavfall da dette kan tiltrekke seg fugler.

Stoler som settes på takterrasse er ment for alle. Generelle regler for støy gjelder også her.

Det er ikke tillatt å røyke på takterassen.

Bruk av felles grill skal skje med varsomhet og den skal rengjøres etter bruk slik at den er klar for neste bruker.

12. EIERSEKSJONSLOVEN OG VEDTAKELSE AV HUSORDENSREGLENE

Eierseksjonsloven gjelder for sameiet. I tilfelle husordensreglene er annerledes enn loven, skal husordensreglene ha prioritet foran loven.

Husordensreglene skal vedtas av sameiermøtet. Inntil det har skjedd, er disse husordensreglene å anse som en oppfordring fra styret om hvordan man skal forholde seg.

VEDTEKTER

for

Slettebakken sameie,
(org. nr. 923 186 336)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11. Juni 2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Slettebakken sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.06.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr. 915 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 – 5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Boligselskapets navn	477	Slettebakken sameie
Budsjett år	2026	

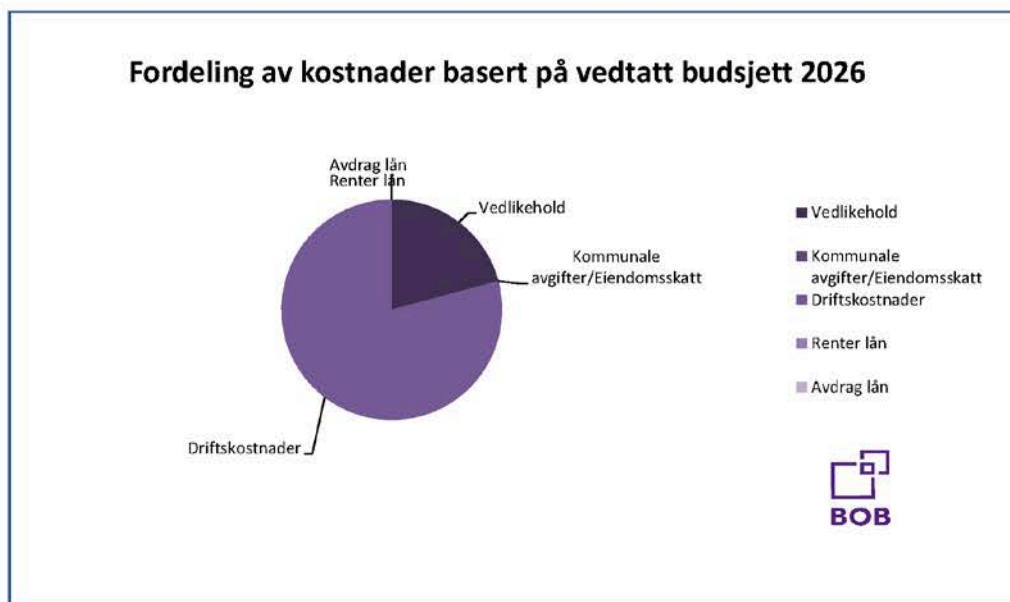
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	245 000	18 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	931 805	69 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	164 195	12 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 341 000	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
desember 2025

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

STYRET I SLETTEBAKKEN SAMEIE

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
Styrets innstilling: innkalling godkjennes
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
Styrets innstilling: Helene er møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
Styrets innstilling: Erik er referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden
Styrets innstilling: Dagsorden godkjennes.

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

Rapport ligger vedlagt.

Styrets innstilling: Rapporten tas til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Styrets innstilling: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

4. Vederlag til styremedlemmer

Styrehonorar vedtas på årsmøtet etterskuddsvis. Årsmøtet skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte juni 2024 til og med ordinært årsmøte 2025.

Styrets innstilling til vedtak:

Styreleder får utbetalt 80 000,-

Styremedlemmer får utbetalt 10 000,-

5. Valg av styre

Helene Paulsen stiller ikke til gjenvalg som styreleder. Hun kan vurdere å bli stille til gjenvalg dersom ingen andre stiller.

Signe Gjærum stiller ikke til gjenvalg som styremedlem.

Øystein Rotevatn stiller ikke til gjenvalg som styremedlem.

Morten Kleppe Skudal blir sittende som styremedlem

Henning Sudmann blir sittende som styremedlem

Erik Hallberg er varamedlem og stiller til valg som styremedlem

På årsmøtet må det velges styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Dette må velges på årsmøtet.

Styrets innstilling til vedtak: Erik Hallberg trer inn som styremedlem.

6. Andre/Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Rapport fra styret i SLETTEBAKKEN SAMEIE for 2025

Organisasjons nr. 923 186 336

1. Styret

Styret har hatt følgende sammensetning i 2024:

Styreleder Helene Paulsen

Styremedlem Henning Sudmann

Styremedlem Signe Gjærum

Styremedlem Morten Kleppe Skudal

Styremedlem Øystein Rotevatn

Varamedlem Erik Hallberg

2. Styrets arbeid i perioden 2023/2024

a) Årsmøte i sameiet

Årsmøtet ble avholdt 10. juni 2024 med 12 seksjonseiere.

På dette møtet ble styret valgt.

b) Styremøter

Det er i 2024/2025 avholdt fire styremøter.

c) Solcelleanlegget

Styret har forespurt Eviny om det er mulig å reforhandle avtalen. Eviny har også lovet å kompensere sameiet for tapt produksjon til anlegget, da det har vært perioder der anlegget har vært ute av drift pga. tekniske feil. Eviny har sagt de er villige til å reforhandle avtalen og foreslått et møte for å diskutere saken. Styret vil delta på dette møtet og informere sameiet om status etterpå.

d) Drift/vedlikehold

Styret har fulgt opp drifts- og vedlikeholdsavtaler og service på plenklipping, beskjæring, brøyting, vask/rengjøring, ventilasjonsanlegg, røranlegg, sprinkler, heis, brannalarmanlegg, ledelys og manuelle håndslukkere i fellesarealer, byggvedlikehold m.v. Det ble utført FG-kontroll av sprinkleranlegget.

Det ble innhentet tilbud fra ulike leverandører fra alle avtalene vi har på service, vedlikehold og drift. De fleste eksisterende avtaler ble beholdt da de vi har stort sett var billigere og man er stort sett fornøyd med jobben som blir utført.

Vi har endret leverandør på årskontroll og service på brannalarmanlegg og nødlys til Proceed.

Det ble inngått avtale med Total sprinkler på årlig FG-kontroll.

Følgende serviceavtaler er gjeldende nå:

- Ventilasjon (HS Rens og vedlikehold)
- Sprinkler (Total sprinkler)
- Varme og sanitær (Unik VVS)
- Brann og nødlys (Proceed)
- Dører/lås/porttelefon (Certego)
- Garasjeport (NPV)
- Bossnedkast (BIR)
- Bygghold/renhold/uteområder (BOB)
- Forretningsfører (BOB)

e) Parkeringsplasser

Sameiet disponerer to parkeringsplasser i garasje og fem parkeringsplasser utenfor bygget. Den ene plassen i garasjen har delvis vært utleid til beboere, og fungerer ellers som gjesteparkering, den andre ønsker styret å ikke leie ut for å ha den som gjesteparkering inne.

f) Dugnader/sosiale arrangementer

Det ble avholdt en frivillig dugnad mandag 12. mai 2025. Dette har vært avholdt tidligere år med positive erfaringer. Det har blant annet blitt ryddet, fjernet søppel, luket, plantet på takterrassen etc. I år ble også stien nedenfor blokken fikset på. Etterpå var det kos med kaffe og kake på takterrassen.

Vi hadde tenning av julelys og julegløgg i garasjen før jul. Sosialkomiteen inviterer også jevnlig til fredagstreff for de som ønsker på takterrassen. Invitasjon sendes ut på sameiets facebook-side. Flere beboere er hjertelig velkomne!

g) Budsjett

Styret har fastsatt budsjett for 2025. Dette bygger på inntekter fra sameierne på totalt kroner 1 274 000. Kostnadene er budsjettet til kroner 1 128 700. Driftskostnadene ble økt med 10 % fra 1. januar 2025. Økning i driftskostnader skal dekke forventede kostnader, og i en viss grad bygge opp egenkapital til fremtidige vedlikeholdskostnader.

Kostnaden for TV-/internett-abonnementet økte med 30 kr per enhet fra 1. mars 2025, i tråd med informasjon om prisøkning fra Telenor.

De største kostnadspostene er driftskostnader til drift og vedlikehold, strøm og varme på fellesområder, forretningsførsel og forsikring. TV/Internett inngår med like beløp som inntekter og kostnader.

Driftsresultatet er budsjettert til kroner 145 300.

Sameiet har ingen langsiktig gjeld og god likviditet. Sameiet har ingen ansatte og det er derfor ingen grunn for styret å uttale seg om arbeidsmiljøet, likestilling eller mangfold. Styret legger vekt på at sameiet ikke skal forurense eller påvirke det ytre miljøet negativt.

h) Fakturering av el-bil-lading

Styret (ved BOB) har fakturert el-bil-lading til eiere av ladere. Førrige fakturering var for perioden juli 2024-mars 2025. Styret planlegger å fakturere lading 1-2 ganger per år, men eksakt tidspunkt kan variere. Fremover vil faktureringsperiode være innenfor samme kalenderår pga. regnskapstekniske forhold.

i) Behandlet innmeldte saker fra beboere

Styret har behandlet saker som blir meldt inn fra beboere. Flere av disse er listet opp under, listen er ikke uttømmende:

- Parkering
- Verandaflagg-plassering
- Tilkobling Zaptec-ladere
- Garasjedør
- Skademelding på løsnet panel fasade
- Skifte av batteri i postkasser
- Ytterdør i varnglås
- Åpning av porten for flytting
- Hagemøblering på bakkeplan
- Høytrykkspyling av utvendige steiner
- Potter og beplantning
- Lysslynge og kortslutning
- Bortfall av varmtvann (pumpe ble byttet)
- Dørpumpe til garasjedør
- Defekt garasjedør-lås
- Spørsmål ved eierskifte
- Beis terrasser 1. etasje
- Ventilasjonsrens innvendig kanalnett i leiligheter
- Forespørsel om screens



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 årsmøtet i Slettebakken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettebakken Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: VAVLF-25C05-7FUIB-JWWQ1-VAXRE-69RE4



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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-20 12:57:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VAVLF-25C05-7FUIB-JWWQ1-VAXRE-69RE4

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**Slettebakken Sameie
2024**

Resultatregnskap 2024

Slettebakken Sameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 188 946	1 196 456	1 174 900	1 274 000
Andre inntekter	3	25 000	0	0	0
Sum inntekter		1 213 946	1 196 456	1 174 900	1 274 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	140 000	110 000	80 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	4	19 740	15 510	10 000	17 000
Felles strøm og varme		175 248	180 910	175 000	166 000
Andre driftskostnader	6	376 957	653 265	563 500	452 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 763	42 635	43 000	10 000
Vedlikehold	8	194 118	171 720	130 000	190 000
Forretningsførsel		65 013	61 527	62 500	69 000
Revisjonshonorar		11 125	10 375	11 000	11 700
Andre konsulentonorarer		8 353	0	0	10 000
Forsikring		75 590	71 851	75 500	83 000
Sum driftskostnader		1 069 907	1 317 793	1 150 500	1 128 700
Driftsresultat		144 039	-121 337	24 400	145 300
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		22 040	16 420	4 000	0
Andre renteinntekter		100	243	0	0
Sum finansinntekter		22 140	16 663	4 000	0
Andre rentekostnader		0	50	0	0
Sum finanskostnader		0	50	0	0
Resultat av finansposter		22 140	16 613	4 000	0
Resultat		166 179	-104 724	28 400	145 300
Til/fra annen EK		166 179	-104 724	0	0
Sum disponeringer		166 179	-104 724	0	0

Resultatrapport 2024 for Slettebakken Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Slettebakken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		155 706	87 988
Andre fordringer		12 975	0
Sum fordringer		168 681	87 988
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		662 065	511 761
Sum bankinnsk. og kontanter		662 065	511 761
Sum omløpsmidler		830 746	599 750
SUM EIENDELER		830 746	599 750

Balanserapport 2024 for Slettebakken Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Slettebakken Sameie
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	505 599	339 419
Sum opptjent egenkapital	505 599	339 419
SUM EGENKAPITAL	505 599	339 419
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	15 239	1 627
Leverandørgjeld	137 276	127 291
Skyldige off. myndigheter	15 510	11 280
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	110 000	80 000
Annen kortsiktig gjeld	47 123	40 133
Sum kortsiktig gjeld	325 148	260 330
SUM GJELD	325 148	260 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	830 746	599 750

Bergen,
Styret for Slettebakken Sameie

Helene Paulsen
Styrets leder

Øystein Rotevatn
Styremedlem

Signe Gjærum
Styremedlem

Morten Kleppe Skudal
Styremedlem

Henning Sudmann
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Slettebakken Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801 Andel driftskostnader	961 342	884 472	884 500	1 075 000
3804 Utleie garasjeplasser	8 598	14 400	14 400	14 000
3816 TV/Internett	169 860	246 240	246 000	155 000
3825 Leieinntekter EL-bil	49 146	51 344	30 000	30 000
Sum felleskostnader	1 188 946	1 196 456	1 174 900	1 274 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	25 000	0	0	0
Sum andre inntekter	25 000	0	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	110 000	80 000	80 000	120 000
5331 Avsetning styrehonorar	30 000	30 000	0	0
Sum styrehonorar	140 000	110 000	80 000	120 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	0	1 500	2 500	2 500
6300 Møtekostnader	5 225	4 552	10 000	10 000
6325 Renovasjon	28 182	0	0	0
6326 Snømåking og brøyting	38 694	56 878	35 000	35 000
6335 Containerleie/ -tømming	0	2 473	0	8 000
6336 HMS	8 333	1 667	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	129	142	0	0
6360 Renhold og matteleie	27 529	36 643	50 000	50 000
6370 Garasjer	6 210	26 695	7 500	7 500
6372 Heis	24 417	27 091	25 000	25 000
6374 Ventilasjon	0	103 409	50 000	55 000
6375 TV/Internett	141 703	267 802	292 500	155 000
6376 Vaktmestertjenester	50 009	48 886	50 000	50 000
6377 Vakthold	14 783	11 022	13 000	15 000
6391 Diverse serviceavtaler	25 402	57 076	20 000	30 000
6860 Kursutgifter	1 000	3 400	5 000	5 000
6900 Telefonutgifter	2 869	3 216	3 000	4 000
7740 Øreavrunder	-2	-3	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	368	0	0
7782 Kostnader bomiljø	599	450	0	0
Sum driftskostnader	376 957	653 265	563 500	452 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	2 190	3 481	3 000	3 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	497	39 154	40 000	5 000
6510 Verktøy og redskap	1 076	0	0	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	3 763	42 635	43 000	10 000

Note 8 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	15 433	19 975	0	10 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	39 262	37 618	20 000	40 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	25 000	5 000	5 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	91 440	77 165	90 000	90 000
6608 Vedlikehold garasjer	7 800	0	0	0
6615 Vedlikehold låssystemer	19 898	0	0	25 000
6616 Vedlikehold tak	12 585	11 963	0	15 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	0	15 000	0
6635 HMS og brannvernkostnader	7 700	0	0	5 000
Sum vedlikehold	194 118	171 720	130 000	190 000

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	339 419	444 143
Periodens resultat	166 179	-104 724
Endring i disponible midler	166 179	-104 724
Disponible midler 31.12.	505 599	339 419

12-477 Årsregns...

Name Date
Skudal, Morten Kleppe 2025-05-12

Identification

 Skudal, Morten Kleppe

Name Date
Gjærum, Signe Vibeke 2025-05-19

Identification

 Gjærum, Signe Vibeke

Name Date
Rotevatn, Øystein 2025-05-16

Identification

 Rotevatn, Øystein

Name Date
Paulsen, Helene 2025-05-12

Identification

 Paulsen, Helene

Name Date
Sudmann, Henning 2025-05-16

Identification

 Sudmann, Henning



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

SLETTEBAKKEN SAMEIE – ÅRSMØTE – REFERAT

Dato, klokkeslett: 10.06.2025, kl. 18.00-19.00

Sted: Trane klubbhus

Til stede fra styret: Helene Paulsen (styreleder), Morten Kleppe Skudal, Signe Gjærum, Henning Sudmann, Erik Hallberg (vara)

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling

Styrets innstilling: innkalling godkjennes

Vedtatt: Styrets innstilling ble vedtatt.

- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjoner representert: 13

- c) Valg av møteleder

Styrets innstilling: Helene er møteleder

Vedtatt: Styrets innstilling ble vedtatt.

- d) Valg av referent/protokollfører

Styrets innstilling: Erik er referent/protokollfører

Vedtatt: Styrets innstilling ble vedtatt.

- e) Valg av protokollunderskriver

Vedtatt: Helene Paulsen og Eirik J. Skjelvik signerer protokollen

- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

Utgår

- g) Godkjenning av dagsorden

Styrets innstilling: Dagsorden godkjennes.

Vedtatt: Styrets innstilling ble vedtatt.

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

Rapport ligger vedlagt.

Styrets innstilling: Rapporten tas til orientering.

Rapport ligger vedlagt. Hovedtrekkene i rapporten ble gjennomgått i årsmøtet.

Solcelleanlegget ble diskutert spesielt, styret innhenter informasjon om drift og vedlikeholdskostnader, hvis sameiet skal overta anlegget.

Diskusjon/forhandling påbegynt med Eviny. Årsmøte enige om å forhandle videre med Eviny om utkjøpspris. Usikkerhet rundt antall paneler i anlegget. Noe FDV dokumentasjon mangler fra Eviny, styret forespør all dokumentasjon om anlegget fra Eviny.

Diskuterte om styret bør innhente nye priser på andre vedlikeholds/service avtaler (f.eks. dører/lås/porttelefon avtalen spesielt). Styret sjekker.

Fakturering av el-bil lading blir en til to ganger i året.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Styrets innstilling: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

4. Vederlag til styremedlemmer

Styrehonorar vedtas på årsmøtet etterskuddsvis. Årsmøtet skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte juni 2024 til og med ordinært årsmøte 2025.

Styrets innstilling til vedtak:

Styreleder får utbetalt 80 000,-

Styremedlemmer får utbetalt 10 000,-

Spørsmål rundt styrehonoraret. Styret sjekket styrehonoraret med BOB for ett par år siden, sameiets styrehonorar lå da i midten av honoraroversikten til BOB.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

5. Valg av styre

Helene Paulsen stiller ikke til gjenvalg som styreleder. Hun kan vurdere å bli stille til gjenvalg dersom ingen andre stiller.

Signe Gjærum stiller ikke til gjenvalg som styremedlem.

Øystein Rotevatn stiller ikke til gjenvalg som styremedlem.

Morten Kleppe Skudal blir sittende som styremedlem

Henning Sudmann blir sittende som styremedlem

Erik Hallberg er varamedlem og stiller til valg som styremedlem

På årsmøtet må det velges styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Dette må velges på årsmøtet.

Styrets innstilling til vedtak: Erik Hallberg trer inn som styremedlem.

Vedtak:

Morten Skudal ble valgt som styreleder.

Joakim Sletten ble valgt som styremedlem.

Helene Paulsen ble valgt som styremedlem.

Erik Hallberg ble valgt som styremedlem.

Eirik J. Skjelvik ble valgt som varamedlem.

Henning Sudmann blir sittende som styremedlem

Sjekk om det finnes styreforsikring.

6. Andre/Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Under eventuelt ble det diskutert defekte kulelagre på avtrekksviften på ventilasjonsaggregatet. Folk har fått det på garantien, ca. 4 stk. som vi vet om har byttet.

Vedtak: n/a

7. Signaturer

Bergen, 10.06.2025

Bergen, 10.06.2025

Helene Paulsen (sign.)

Eirik J. Skjelvik (sign.)

Helene Paulsen, styreleder (møteleder)

Eirik J. Skjelvik, (nr 204)

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

SLETTEBAKKEN SAMEIE

Dato: 12.11.2025 kl: 18.00

Sted: Tranehuset (Sportsklubben Trane klubbhus)
Vilhelm Bjerknes vei 30, 5081 Bergen

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 30.10.2025

Styret i Slettebakken Sameie

Klipp av – leveres ved inngangen _____

Ekstraordinært årsmøte i Slettebakken Sameie, 12.11.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Andre saker

Solcelleanlegget:

Et ekstraordinært årsmøte må bestemme om vi skal kjøpe ut solcelleanlegget fra Eviny for **kr 250.000** eller ikke.

Se informasjon som styret sendte ut på e-post 17. oktober 2025. Årsmøtet (juni 2025) var enige om å forhandle videre med Eviny om utkjøpspris.

Beregninger styret har gjort, viser at vi potensielt kan spare opp mot kr 900.000 på å kjøpe ut solcelleanlegget, sammenlignet med å leie frem til 2039.

Se vedlagt saksgrunnlag og begrunnelse.

Styrets innstilling: årsmøtet godkjenner at Slettebakken Sameie kjøper ut solcelleanlegget fra Eviny.

STYRET I SLETTEBAKKEN SAMEIE

Vedlegg 1 til innkalling til ekstraordinært årsmøte i Slettebakken Sameie, 12.11.25

SAKSGRUNNLAG OG BEGRUNNELSE

Sammendrag: Styret har beregnet at sameiet kan spare totalt ca 900.000 kr frem til 2039 ved å kjøpe ut solcelleanlegget, sammenlignet med leie. Vi kan bygge opp igjen egenkapitalen vi bruker på å kjøpe anlegget i løpet av ca. 36 måneder. Ved utkjøp kan vi muligens gå i pluss på solstrøm fra nå og frem til 2039, men det er ikke sikkert.

1. Om solcelleanlegget og leieavtalen

Utbygger (Heldal Eiendom) monterte solcelleanlegg på bygget vårt i 2019. Sameiet eier panelene som er montert på fasaden, mens Eviny (tidligere BKK) eier anlegget på taket. Vi leier den delen av anlegget av Eviny.

Heldal Eiendom signerte en 20 års leieavtale med BKK for solcelleanlegget, og avtalen er ikke økonomisk gunstig for sameiet. Den månedlige leieprisen er så høy i forhold til produksjon at det ikke er mulig for anlegget å tjene inn igjen utgiften. Leien korrigeres etter konsumprisindeks årlig.

Leieavtalen er juridisk bindende til juni 2039, og taushetsbelagt, men den har en utkjøpsklausul. Flere tidligere styre i sameiet forsøkte å få et gunstig utkjøpstilbud fra Eviny, men Eviny holdt fast på prismodellen som står i utkjøpsklausulen.

Dersom sameiet IKKE kjøper anlegget fra Eviny, så kommer Eviny til å selge leieavtalen videre til et annet selskap. Leieavtalen er som nevnt bindende frem til 2039. Det har styret fått bekreftet i juridiske notater fra advokat på oppdrag fra styret i sameiet, samt advokat på oppdrag fra Heldal Eiendom (utbygger.)

Eviny skal ikke lenger eie og drifte små solcelleanlegg, og vårt anlegg skal ut av porteføljen til Eviny. Derfor var de villige til å forhandle med årets styre. Vi forespurte pris på demontering og salg av anlegget, men det vil etter all sannsynlighet bli flere hundre tusen kroner dyrere enn utkjøpsprisen Eviny tilbyr.

2. Økonomi

Styret har regnet på lønnsomheten til anlegget. Ved fortsatt leie har vi regnet på leiepris, antatt KPI-stigning, samt produksjon og lønnsomhet i 2020-2021 og 2024-2025. For utkjøp har vi regnet på utkjøpspris, antatte utgifter til service, slitedeler og reparasjon, samt produksjon og lønnsomhet i 2020-2021 og 2024-2025.

2.1 Utkjøp

Ved et utkjøp på 250.000 kr, så kan vi spare penger frem til 2039. Sameiet vil sannsynligvis ha tjent inn igjen utkjøpskostnaden i løpet av 36 måneder, sammenlignet med å leie. Strømstøtteordninger, vedlikeholds- og delekostnader er de største usikkerhetsmomentene. Den totale besparelsen på å kjøpe ut anlegget kontra leie er beregnet til totalt ca 900.000 kr frem til 2039.

Det positive resultatet ved utkjøp fra i dag til 2039 er beregnet til opp til omtrent 40.000 kr for utkjøp, drift og vedlikehold. Det er også mulig at vi får et negativt driftsresultat på omtrent -100.000 kr i 2039, avhengig av vedlikeholdskostnader og strømpriser. Uansett er det omtrent 900.000 kr å spare for sameiet på å kjøpe ut anlegget.

2.2 Fortsatt leie

Ved *fortsatt leie*, avhengig av produksjon og pris på solstrøm, så taper sameiet garantert penger. Størrelsen på tapet vet man først i 2039. Våre beregninger viser et foreløpig tap på et sted mellom 865.000 kr og 1.018.000 kr ved fortsatt leie. Merk at dette ikke er garantert, og tallet kan bli lavere eller høyere. Strømstøtteordninger og utvikling i leiepris er de største usikkerhetsmomentene.

2.3 Strømproduksjon og felleskostnader

Sameiet selger overskuddsproduksjon til strømmettet. Det betyr at strøm som fellesarealet vårt IKKE bruker, selges videre til Fjordkraft. Prisen vi mottar for overskuddsproduksjon har gått ned de siste årene, men vi vet ikke hvordan fremtidige ordninger vil se ut.

Styret har beregnet at vi foreløpig ikke trenger å øke felleskostnadene på grunn av utkjøp av solcelleanlegg. Andre utgifter, som indeksjustering og uforutsett vedlikehold, kan selvfølgelig medføre at felleskostnadene må økes. Sameiets egenkapital vil fortsatt være positiv etter utkjøp. Vi kan bygge opp igjen egenkapitalen i løpet av omtrent 36 måneder.

3. Sameiets ansvar ved utkjøp

Ved utkjøp blir sameiet ansvarlig for drift, vedlikehold og produksjonen til anlegget. Garantiansvar holdes av produsenten Solar Edge, og Eviny sjekket at garantien fortsatt gjelder så seint som i september 2025.

Vi har mottatt nødvendig teknisk dokumentasjon på anlegget. BEA gjennomfører lovpålagte kontroller med jevne mellomrom, for å se at anlegget samsvarer med krav.

Anlegget passer i utgangspunktet på seg selv, men feil som oppstår krever gjerne feilsøking av fagpersonell. Dersom anlegget skulle koble seg ut, så kan instruert personell koble det inn igjen. Eviny var villige til å lage en instruks som sameiet kan følge. Vi kan vurdere en serviceavtale, men den vil spise opp mesteparten av profittmarginen til solcelleanlegget.

Noen deler må byttes ut i løpet av de neste 10 årene, og vi har tatt høyde for det i våre beregninger. Tallene vi har regnet på er kostnadsoverslag basert på tilgjengelig informasjon. Dette gjelder spesielt invertere, som gjør likestrøm fra solcellene om til vekselstrøm som kan brukes på strømmettet. En inverter har en forventet levetid på 12-15 år. I tillegg har hvert solcellepanel en komponent som heter optimizer, som i utgangspunktet skal vare i 20 år eller mer.

STYRET I SLETTEBAKKEN SAMEIE

DAGSORDEN

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling *Ok, godkjennes*
- Antall fremmøtte (antall seksjoner representert) *13 fremmøtte + 4 fullmakter*
- Valg av møteleder *Morten K. Skurdal*
- Valg av referent/protokollfører *Helene Paulsen*
- Valg av protokollunderskriver *Helene Paulsen, Anita Malmedal*
- Valg av tellekorps (bare om nødvendig) *Ikke nødvendig*
- Godkjenning av dagsorden *Ok, godkjennes*

2. Andre saker

Solcelleanlegget:

Et ekstraordinært årsmøte må bestemme om vi skal kjøpe ut solcelleanlegget fra Eviny for **kr 250.000** eller ikke.

Se informasjon som styret sendte ut på e-post 17. oktober 2025. Årsmøtet (juni 2025) var enige om å forhandle videre med Eviny om utkjøpspris.

Beregninger styret har gjort, viser at sameiet potensielt kan spare opp mot kr 900.000 på å kjøpe ut solcelleanlegget, sammenlignet med å leie frem til 2039.

Se vedlagt saksgrunnlag og begrunnelse.

Styrets innstilling: årsmøtet godkjenner at Slettebakken Sameie kjøper ut solcelleanlegget fra Eviny, med bruk av eksisterende egenkapital

Protokoll

Enstemmig vedtatt, 17 stemmer for

STYRET I SLETTEBAKKEN SAMEIE

Prisen (250 000) er inkl. moms

Avklare om vi får fortsatt tilgang til appen TIV-en, brukergrensesnittet

Ev. hente inn pris på serviceavtalen

Viktig å få en god instruks som lagres på riktig sted. Herse og instruks fysisk.

Anita Malmedal Helene Paulsen

0477 Protokoll ...

Name

Malmedal, Anita Irene

Date

2025-11-13


Name

Paulsen, Helene

Date

2025-11-13

Identification

 **bankID** Malmedal, Anita Irene

Identification

 **bankID** Paulsen, Helene



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/915/0/0
Utlistet 01. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260818959	Grunneiendom	0	Ja	3 944,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
10520603	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938, 976 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2016	201502897	99,0 %
10520600	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 938 OG 967 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.10.2010	200513425	1,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520603	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	86,5 %
10520603	3050 - Park	12,6 %
10520600	322 - Gangvei	0,8 %
10520600	310 - Kjørevei	0,1 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
10520603	2 - Vilkår, bruk	0,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	87,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	12,6 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_4	Omforming Slettebakken	100,0 %

Hensynssoner Grønn støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynsonetype	Hensynsonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H230_1	Stille områder - grønn sone	12,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11150000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN, IDRETTSSOMRÅDE	3	-
10900100	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 917, VILHELM BJERKNES' VEI 62, REGULERINGSENDRING	3	200702958
30740000	30	ÅRSTAD. GNR 11 BNR 5, ØVRE NATTLAND	3	-
10900000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN SØNDRE	3	-
10520602	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 977 MFL., VILHELM BJERKNES' VEI	3	201315000
10520601	31	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 897 MFL., SLETTEBAKKEN SØR	3	201203685
16990001	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN WERGELAND - HOPSBROEN	3	200713704
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
66340000	34	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 184 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN	2	202220540

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/1059	300301540-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	19.02.2013	201220710

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 01. april 2026

Nabolagsprofil

Armauer Hansens vei 6 - Nabolaget Slettebakken - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sletten snavlass Linje 5, 84	3 min	0.2 km
Slettebakken Linje 1	6 min	0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min	6.2 km
Bergen Flesland	19 min	

Skoler

Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	12 min	1.1 km
Björgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 101 elever, 4 klasser	13 min	1.2 km
Nattland skole (1-10 kl.) 680 elever, 52 klasser	22 min	1.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	17 min	1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	6 min	2.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	23 min	2 km
NTG Brann Stadion	6 min	

Ladepunkt for el-bil

Slettebakken Borettslag	7 min
-------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

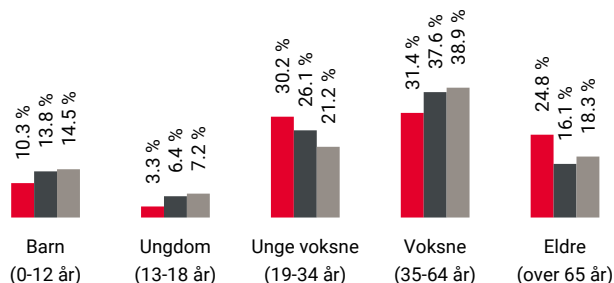
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjerknesparken barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min	0.3 km
Tveitevannet barnehage (1-5 år) 15 barn	7 min	0.5 km
Sammen Nerigard barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Birkelundstoppen PostNord	8 min	0.6 km
Rema 1000 Nattland	12 min	



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

Primære transportmidler



1. Bybane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



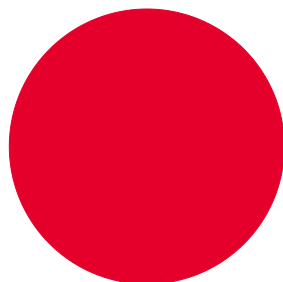
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

- | | |
|------------------------------------|--------|
| Fysak | 6 min |
| Aktivitetshall | 0.4 km |
| Slettebakken kunstgress | 6 min |
| Aktivitetshall, fotball | 0.5 km |
| Bergen Tennis Arena Treningssenter | 12 min |
| Sammen Fantoft | 13 min |

Boligmasse



100% blokk

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

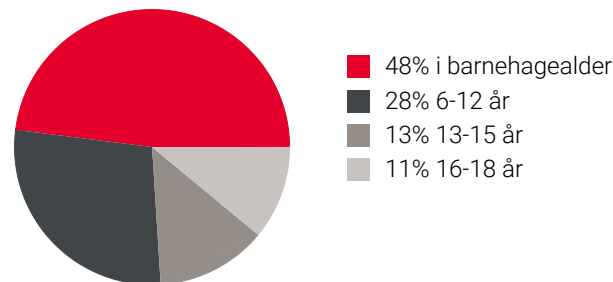
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|----------------------------------|--------|
| Sletten Shoppingsenter | 15 min |
| Apotek 1 Landås (Sletten Senter) | 15 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



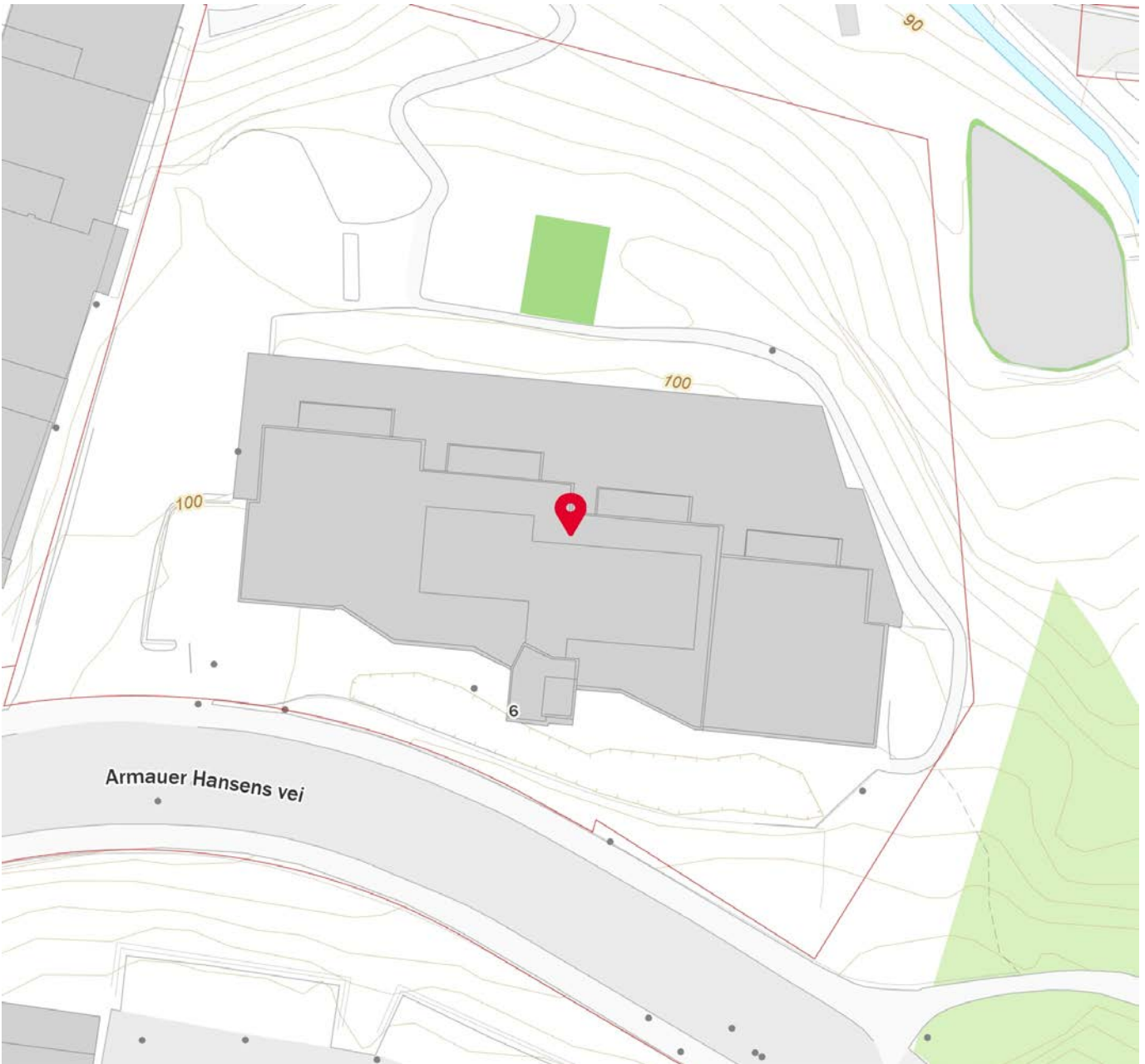
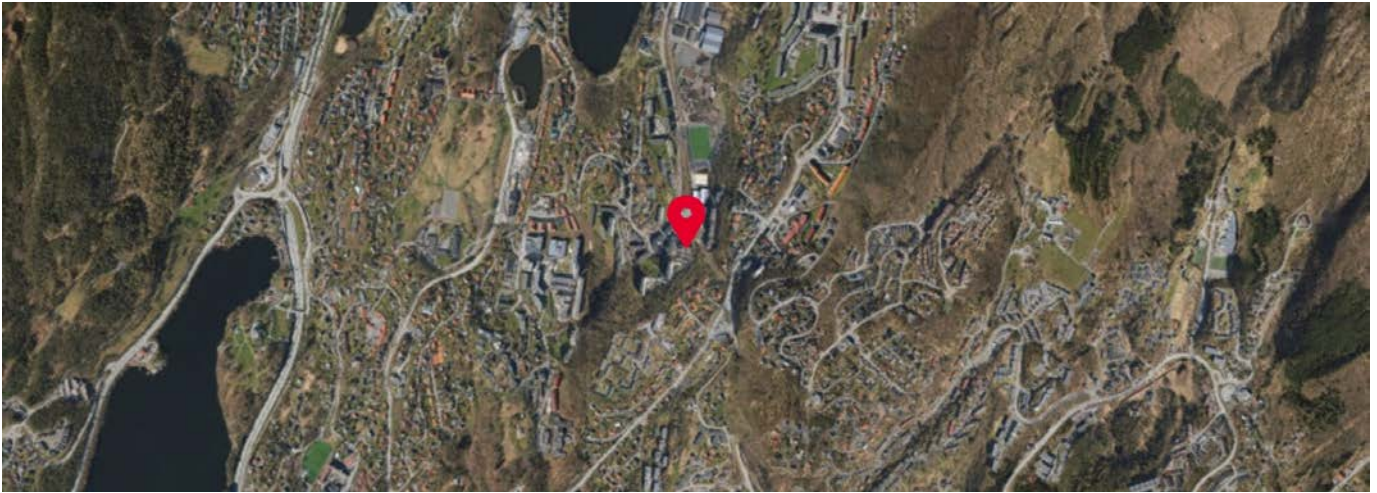
0%

52%

- Slettebakken
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrenskingskabel 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato 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.

For eiendommen:

Adresse: Armauer Hansens vei 6
5081 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning**Telefon:** 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre