PRIVATMEGLEREN
SYD

SLETTEBAKKSVEIEN 90D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Festeavtale

Kommunal informasjon

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Slettebakksveien 90 D, 5093 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 160, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 99 m²



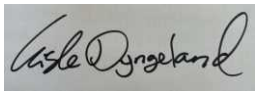
Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1285 **Eiendomsverdi ref nr:** MQ1477

Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

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



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

MESTER

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen går over 3 plan med loft og holder en gjennomgående normal standard.
Det må påregnes noe oppgraderinger av tekniske installasjoner som vann/ avløp og våtrom vaskerom, men tidspunktet er vanskelig å si noe om.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taktekking av betongstein

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium/ stål.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Murkonstruksjon fra byggeår
Fasade:
Aqua panel pusset.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Rekvirent opplyser taket er etterisolert i nyere tid.

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjonen utført som skråtak innvendig og er gjenbygget.
Taket er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilkomst på slike tak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand. Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass fra 2006.
Malt balkongdør med felt av 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium fra 2007.
Malt ytterdør i kjeller med felt av 2-lags isolerglass fra 2020

Balkonger/ terrasse:
Sørvest vendt balkong i betong og delvis i tre.
Toppdekke og rekkverk av tre. Sidevegg av pusset mur.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av betong

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Hoved Etasje:
Entre:
-Gulv av laminat med elektrisk varmefolie
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Stue/kjøkken:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights
Etasje 2:
Gang m/ Trapp:
-Gulv av laminat.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

Soverom:
-Gulv av laminat med delvis elektrisk varmefolie.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Loft:
-Gulv av laminat.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Kjeller Etasje:
-Gulv av laminat med elektriske varmekabler og termostat.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.
Etaskjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.

Beskrivelse av eiendommen

Gulv mot grunn: støpt betong.
Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og sotluke/ feieluke.
På befaringsdagen hadde ikke boligen ildsted.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.
Rom under terreng
Gulv:
Laminat på gulv.

Vegger:
Malte plater

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt.
Lettvegger i boligen mot inntilfylte vegger er oppført med bindingsverk av stål.
Det er ikke mulig å måle fuktighet i denne konstruksjonen.

Sted for hulltaking:
Kjellestue i kjeller etasje

Måleresultat:
Ingen måling oppnådd

Innvendige trapper:
Innvendige trapper av tre mellom etasjene.

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører av type 1-speil, massiv.

VÅTROM Gå til side

Bad 2 etasje
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg.
Rekvirent opplyser om flis på flis fra 2021

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 10mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant fra 2021
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.
Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

Bad kjeller etasje
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Badekar

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.
Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking:

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom tilliggende våtrom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

Vaskerom kjeller etasje
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Malt innvendig himling.
Gulv:
Keramisk flis på gulv fra 2020. Det er registrert bom (hulrom under flis)
Vegger:
Malte plater med sokkelflis

Varmekilde:
Ingen

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk: Plast

Membran:
Udokumentert membran 2020

Sanitærutstyr og innredning:
-Opplegg for vaskemaskin
-Veggmontert servant

Ventilasjon:
Naturlig ventilering

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Innvendig over sokkelflis på vaskerom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkkeninnredning med nye glatte fronter 2020
Kjøkkenøy fra 2020

Benkeplate: Heltre

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap 2025
- Oppvaskmaskin 2023
- Induksjonstopp
- Micro
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør samt kobber på bad 2 etasje

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon samt romventilator på soverom og kjeller-stue.

Varmesentral:
Varmepumpe i stue hoved etasje fra 2021
Elektriske varmekabler med termostat i kjellerstue.
Elektriske varmekabler med termostat på bad og vaskerom
Elektrisk varmefolie i entre
Elektrisk varmefolie soverom 2 etasje.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling.
Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Varmtvannstank:
Ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betongstein fra byggeår.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

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

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg i hoved etasje mellom kjøkken og stue er fjernet.
Det er etablert kjellerstue i kjeller hvor det er opptegnet boder.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

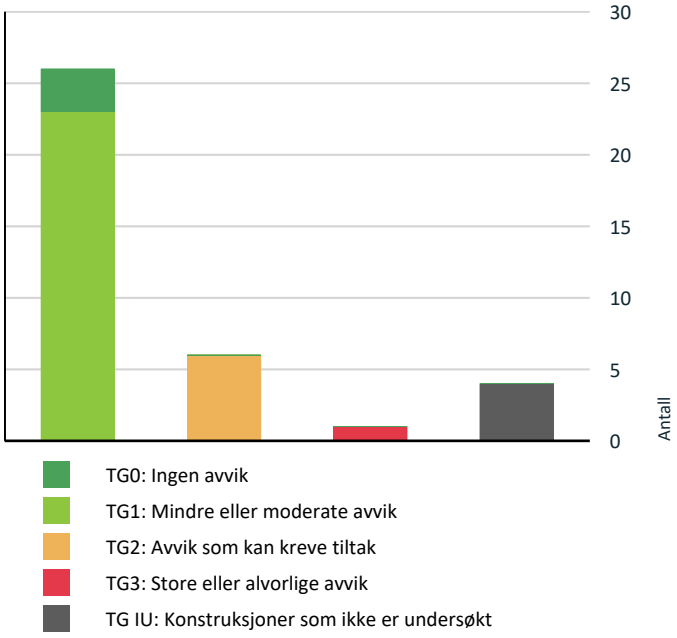
Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke mottatt tegninger

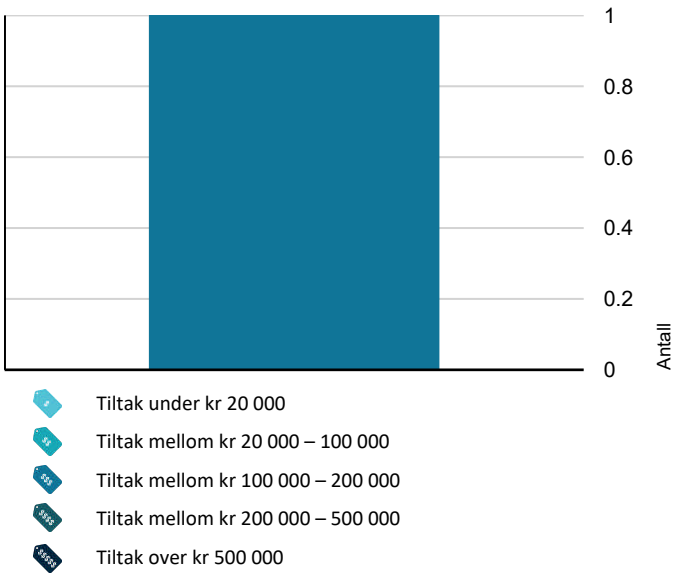
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Boligen har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking:
Taktekking av betongstein

Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium/ stål.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Murkonstruksjon fra byggeår
Fasade:
Aqua panel pusset.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft:
Type:
Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår.
Rekvirent opplyser taket er etterisolert i nyere tid.

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjonen utført som skråtak innvendig og er gjenbygget.
Taket er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilkomst på slike tak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand.
Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass fra 2006.
Malt balkongdør med felt av 2-lags isolerglass bekledd utvendig med aluminium fra 2007.
Malt ytterdør i kjeller med felt av 2-lags isolerglass fra 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert ytterdør i kjeller tar dørblad i karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger/ terrasse:
Sørvest vendt balkong i betong og delvis i tre.
Toppdekke og rekkverk av tre. Sidevegg av pusset mur.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper:
Utvendig trapp av betong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater:

Hoved Etasje:
Entre:
-Gulv av laminat med elektrisk varmefolie
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Stue/kjøkken:
-Gulv av laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights
Etasje 2:
Gang m/ Trapp:
-Gulv av laminat.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater

Soverom:
-Gulv av laminat med delvis elektrisk varmefolie.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Loft:
-Gulv av laminat.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Kjeller Etasje:
-Gulv av laminat med elektriske varmekabler og termostat.
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater med innfelt downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert gliper i endeskjøter på laminatgulv i kjellerstue
Det er registrert opphøyning under laminat gulv ved hovedsoverom.
Rekvirent opplyser det er elektrisk varme matte kobling som gjør ujevnheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Endeskjøter må være sammen for å lukke avviket.
Det anbefales nærmere undersøkelse av opphøyning under laminat på soverom.



Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etaskjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille:
Trebjelkelag fra byggeår mellom etasjene.
Gulv mot grunn: støpt betong.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og sotluke/ feieluke.
På befaringsdagen hadde ikke boligen ildsted.

Det er ikke opplyst om avvik fra Brann- og feiervesenet.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng
Gulv:
Laminat på gulv.

Vegger:
Malte plater

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt.
Lettvegger i boligen mot inntilfylte vegger er oppført med bindingsverk av stål.
Det er ikke mulig å måle fuktighet i denne konstruksjonen.

Sted for hulltaking:
Kjellestue i kjeller etasje

Måleresultat:
Ingen måling oppnådd

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
Innvendige trapper av tre mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører av type 1-speil, massiv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2001 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg.
Rekvirent opplyser om flis på flis fra 2021

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 10mm.

Årstall: 2001 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2001 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant fra 2021
-Frittstående toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2001 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



ETASJE KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater med innfelt downlights.

Årstall: 2012

ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Badekar

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Vaskerom tilliggende våtrom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



ETASJE KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Malt innvendig himling.
Gulv:
Keramisk flis på gulv fra 2020. Det er registrert bom (hulrom under flis)
Vegger:
Malte plater med sokkelflis

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk: Plast

Membran:
Udokumentert membran 2020

Sanitærutstyr og innredning:
-Opplegg for vaskemaskin
-Veggmontert servant

Ventilasjon:
Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å presisere at våtrom/ fungerer i dag og det er ikke meldt om feil ved det.
Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



ETASJE KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Innvendig over sokkelflis på vaskerom, lokk er montert etter hulltaking.

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



KJØKKEN

ETASJE HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkkeninnredning med nye glatte fronter 2020
Kjøkkenøy fra 2020

Benkeplate: Heltre

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap 2025
- Oppvaskmaskin 2023
- Induksjonstopp
- Micro
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør samt kobber på bad 2 etasje

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobber på bad 2 etasje

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon samt romventilator på soverom og kjeller-stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral:
Varmepumpe i stue hoved etasje fra 2021
Elektriske varmekabler med termostat i kjellerstue.
Elektriske varmekabler med termostat på bad og vaskerom
Elektrisk varmefolie i entre
Elektrisk varmefolie soverom 2 etasje.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent årstall. Innhent dokumentasjon om mulig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Rekvirent opplyser om noe arbeid gjort på egeninnsats.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   GK Elektro

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405
    hvor det ikke foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser de siste 5 år.

Generell kommentar

Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

El-anlegget kan ha feil og
mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betongstein fra byggeår.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Radonforekomst kan likevel variere lokalt, og det anbefales derfor å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivået i boligen.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen er i bruk for parkering

Byggeår

Kommentar
Usikker kilde på byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje

Oppbygning:

Grunn:
Ringmur av betong.

Vegger:
Vegger av betong 3-sider.

Tak:
Støpt betong

Innvendig
Synlige vegger av betong.

Gulv:
Støpt betong gulv.

Vinduer:
Ingen

Dører:
Enkel garasjeport med elektrisk motor. Det er registrert råteskader på port

Det er EL-bil lader i garasje.

Noe vedlikehold må påregnes

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

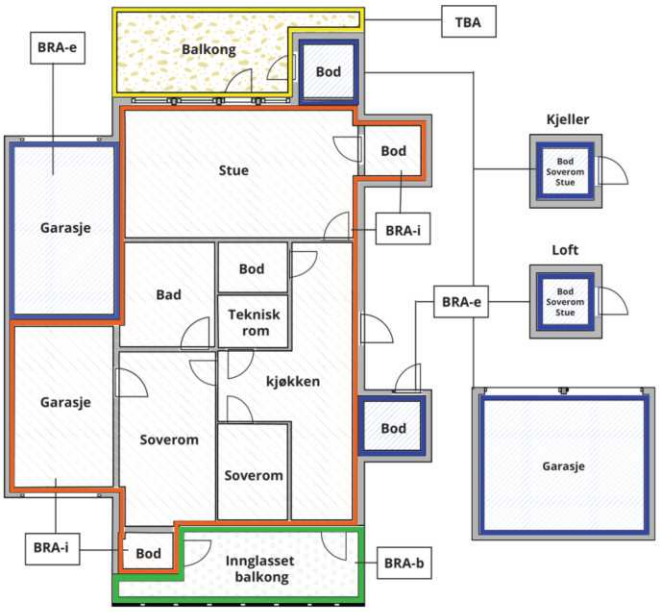
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje Hoved	34			34	11		34
Etasje 2	34			34			34
Etasje Kjeller	31			31		1	32
Loft						29	29
SUM	**99**				**11**	**30**	**129**
SUM BRA	**99**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje Hoved	Entré, stue/kjøkken		
Etasje 2	Trapperom, gang, soverom, garderobe, bad, soverom 2, soverom 3		
Etasje Kjeller	Kjellerstue, bod, bad, vaskerom		
Loft			

Kommentar

Areal:
Etasje Hoved:
Entre: 2m²
Stue/ Kjøkken m/ Trapp: 32m²
Balkong: 11m²

Etasje Kjeller:
Kjellerstue m/Trapp: 23m²
Bad: 5m²
Vaskerom: 2m²
Bod: 1m²

2 Etasje:
Gang m/Trapp: 5m²
Soverom: 9m²
Garderobe: 2m²
Soverom: 7m²
Soverom: 7m²
Bad: 3m²

Loft Etasje:
Ikke målbart areal. Gulvareal med lav himlingshøyde: 29m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegg i hoved etasje mellom kjøkken og stue er fjernet.
Det er etablert kjellerstue i kjeller hvor det er opptegnet boder.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Brannteknisk forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal:
Garasje: 22 m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar	
Rekkehus	
Garasje	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Opplyser om frittstående garasje på 22m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Daniele Seimonte	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	170		0	438.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Slettebakksveien 90 D

Hjemmelshaver

Seimonte Daniele, Kalstad Monika, Tannlege Einar Bergersens Legat Sti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boliglaget har sentral beliggenhet på Landås.
Gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Nesttun, Ytre Sandviken og Bergen vest direkte.

Fra boligen er det gangavstand til Sletten senter, der du også har Bybanen tilgjengelig. Denne tar deg til mange holdeplasser i Bergen sør, samt til Flesland. I tillegg er det shoppingmuligheter på senteret, med både Vinmonopolet, stor dagligvare, apotek og hyggelige butikker.

Av studiesteder er det kort vei til Haukeland Universitetssjukehus/Haraldsplass/Odontologen via buss eller sykkel (ca. 25-35 min gange). Det går bybane til Florida (som er like ved både BI og UiB), til Inndalsveien (ved HVL), samt direktebuss til NHH.

Ved Slettebakken er det flere fritidsaktiviteter i idrettsanlegg som ligger her som Turnkassen, tennishall, Fysakhall og Bergenshallen med skøyteis.
Gangavstand til Tveitevannet med grussti rundt vannet. Godt egnet for løpetur, rusletur med barnevogn eller hund. For de litt lengre turene, er det gangavstand til det varierte terrenget opp til, og på Ulriken.
For innendørstrening er det mulighet ved MOVA Mannsverk et par minutters gange unna.

Området er populært og svært velegnet for de fleste aldersgrupper. Det er ca. 4-10 min gangavstand til flere barnehager, og 10-20 min gange til tre ulike barneskoler. Videre er det kort kjørevei og tilkomst med buss til flere ungdomsskoler og videregående skoler. Gangavstand til Langhaugen VGS.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med gode oppstillingsplasser for beboere og gjester. Uteområdet er opparbeidet med murer, beplantning og plen.
Boligen har egen garasje med el-bil lader.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	Revisjon etter tilleggsopplysninger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bygningssakkyndige ser kun på utvendige forhold som gjelder hver enkelt boenhet. Det anbefales å sette seg inn i tilstanden på hele bygningskonstruksjonen og undersøke om det er noe felles vedlikehold og forsikringer tilknyttet bygningsmassen.

Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166260075

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monika Kalstad	Daniele Seimonte Seimonte

Gateadresse
Slettebakksveien 90D

Poststed	Postnr
BERGEN	5093

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6369628

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166260075

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i 1. etasje ble renovert i 2013 av tidligere eier av firma Murmester Petter Pettersen og Odvar Nybrot As. Bad i 3 etasje i 2020 på veggene la vi med egeninnsats flis med membran over eksisterende fliser. På vaskerommet i 1 etasje la vi flis med membran over eksisterende flis på gulv.

Arbeid utført av: Murmester Petter Pettersen og Odvar Nybrot As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ikke detaljert informasjon om dette fra tidligere selger. Tidligere eier opplyste at badet i kjeller ble pusset opp i 2012 av faglært firma. Vil derfor tro det er det.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, ferdigattest april 2026 på bruksendring til stue og bad i 1 etasje.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utetthet i etasjeskille på en yttervegg i 2 etasje(stue) . Dette ble utbedret med komplett renovasjon av fasade august 2023. Bakre vegg på garasje hadde utettheter. Vegg ble gravd opp og lekkasje ble tettet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget Sølkre på vaskerom i kjeller. Dette ble utbedret med gift.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: September 2020. Gi elektro: Installasjon av EL. Bil lader + el-kabel til lys og stikkontakt i garasje. Oppgradering av sikringsskap fra 1 fase til 3 fase. Varmepumpe ble installert desember 2021 av varmepumpe senteret. Sommer 2023 ble pumpen kontrollert og ekstern del ble flyttet fra side-vegg til under altanen i forbindelse med at fasaden ble renovert.

Arbeid utført av: GK elektro og varmepumpesenteret og Bergen Inneklima

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, kontroll av varmepumpe sommeren 2023.

Document reference: 166260075

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Høsten 2020: Det er montert flere spotlys i stuen og to lamper over bord. Varme folie kjøpt på megaflis under laminat gulv i gang 2 etasje og alle soverommene i 3 etasje. I kjeller er det laget til flere spotlys og til stikkontakt ved lettvegg med TV-en. På loft er det montert flere lys. Det er montert stikkontakter i ny vegg mellom soverom gult og rødt. Og spotlys i taket på begge soverommene. Byttet ut 1 stikkontakt på vaskrom. Montert en vifte i garasje i 2025. Montert flere lys og stikkontakter i garasje.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak Ble skiftet i 2012. Tidligere eier har opplyst om det. Bygg montasje As. November 2025 ble det skiftet og festet et takfotbeslag som hadde løsnet i storm - utført av Byggmester Standnes As. Ny pipehatt ble satt på i 2023 av samme selskap som tok fasade. Garasje: Lekkasje på utsiden ble tettet og garasje ble renovert og innredet av firma Vitkauskas bygg. Brukt Heydi Aquastop for mur på tak og bakre vegg. Vitakauskas bygg. Terrasse: Utvidet, tidligere eier har informert om det. Det foreligger ferdigattest fra 2019. Fasade på alle 4 rekkehusene(A-D) ble total renovert med aqua-panel og fiberpuss august 2023 av Petter Pettersen Murmester. Montering av stikkontakt og utelys ble håndtert av elektriker. Det ble også satt inn og montert ventilasjon i kjeller, garasje, soverom.

Arbeid utført av: Petter Pettersen Murmester, Bygg Montasje, VITKAUSKAS BYGG

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller ca. 2012 av tidligere eier. Isolert loft i 2020, men dette er kun til bod(tilleggsdel). Var allerede en bod når vi flyttet inn.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Søkt om bruksendring og fått ferdigattest på stue og bad i kjeller april 2026.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Festetomt til Legat Tannlege Einar Bergersen med festeavgift kr. 13 592 per år. Betales 01. April og 01. Oktober med faktura.

Document reference: 166260075

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166260075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monika Kalstad	485d37c8cadbcf6a646a0 060b46cfa6914925ae4	24.04.2026 08:41:18 UTC	Signer authenticated by One time code

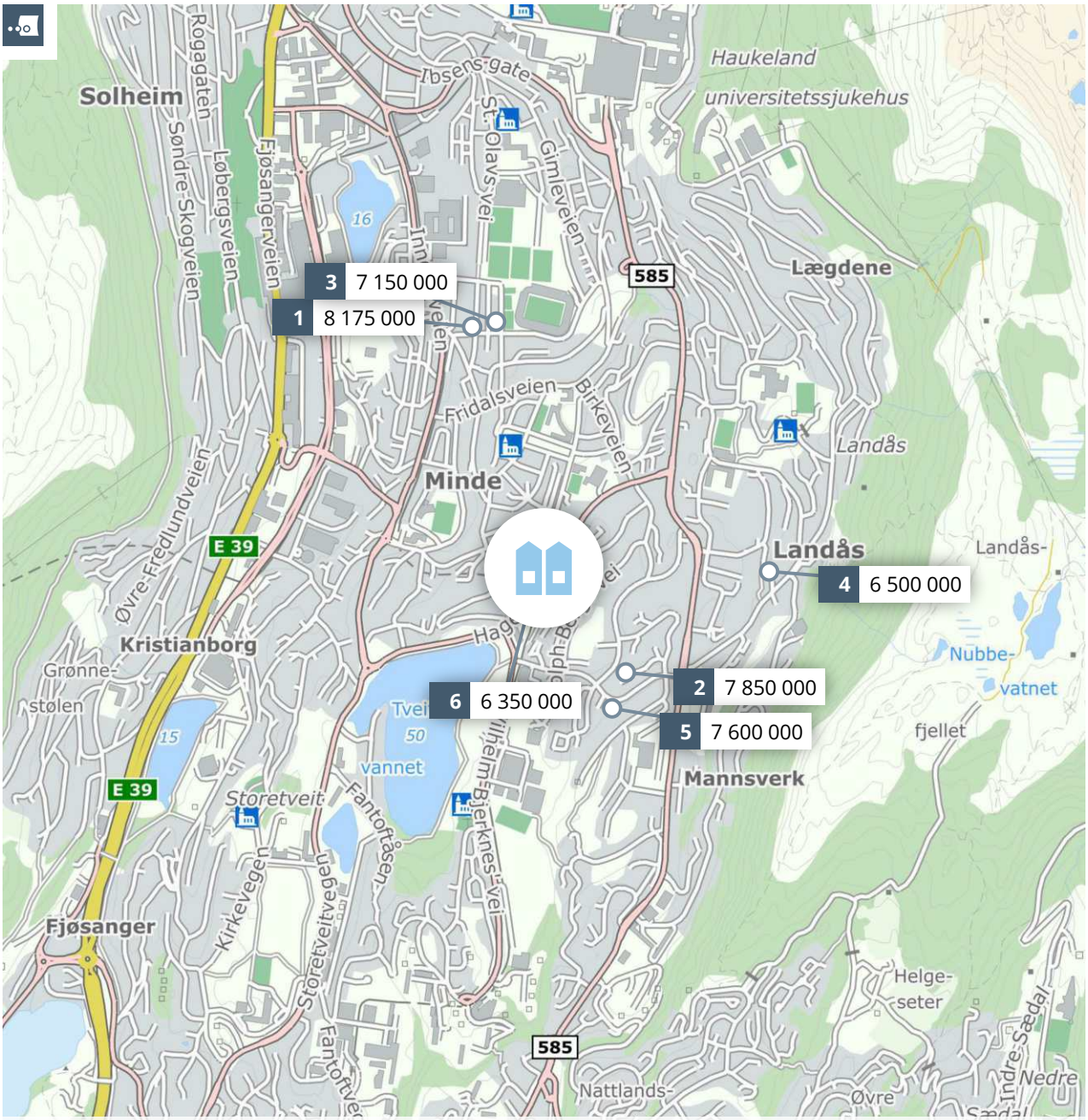
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniele Seimonte	a12f41de185a8fabb5c1618 b9a82d1e8e6979d2e	24.04.2026 14:50:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166260075

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SLETTEBAKKSVEIEN 90 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 05.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Slettebakksveien 90 D, 5093 BERGEN

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1954

GNR 160 BNR 170 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS FAGERÅSEN

Verdivurdert til

6 600 000

-	6 600 000	66 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	- m²	- m²	11 m²	129 m²	30 m²
Tomt					438 m²	
Byggeår					1954	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St. Olavs vei 153				28.05.2025	7 990 000	**8 175 000**	0	8 175 000	**65 927**
	124 m²	1923	171 m²	2 sov						
2	Nordrehaug 9 C				18.06.2025	7 490 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**61 328**
	128 m²	1961	188 m²	3 sov						
3	Roald Amundsens vei 39 A				22.05.2025	5 990 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**50 352**
	142 m²	1953	166 m²	3 sov						
4	Landåslien 38 F				09.04.2025	5 900 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**52 419**
	124 m²	1961	156 m²	3 sov						
5	Wiers-Jenssens vei 12 C				19.03.2026	6 290 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**71 698**
	106 m²	1956	334 m²	3 sov						
6	Hagerups vei 41 C				23.09.2025	5 500 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**62 871**
	101 m²	1954	152 m²	3 sov						

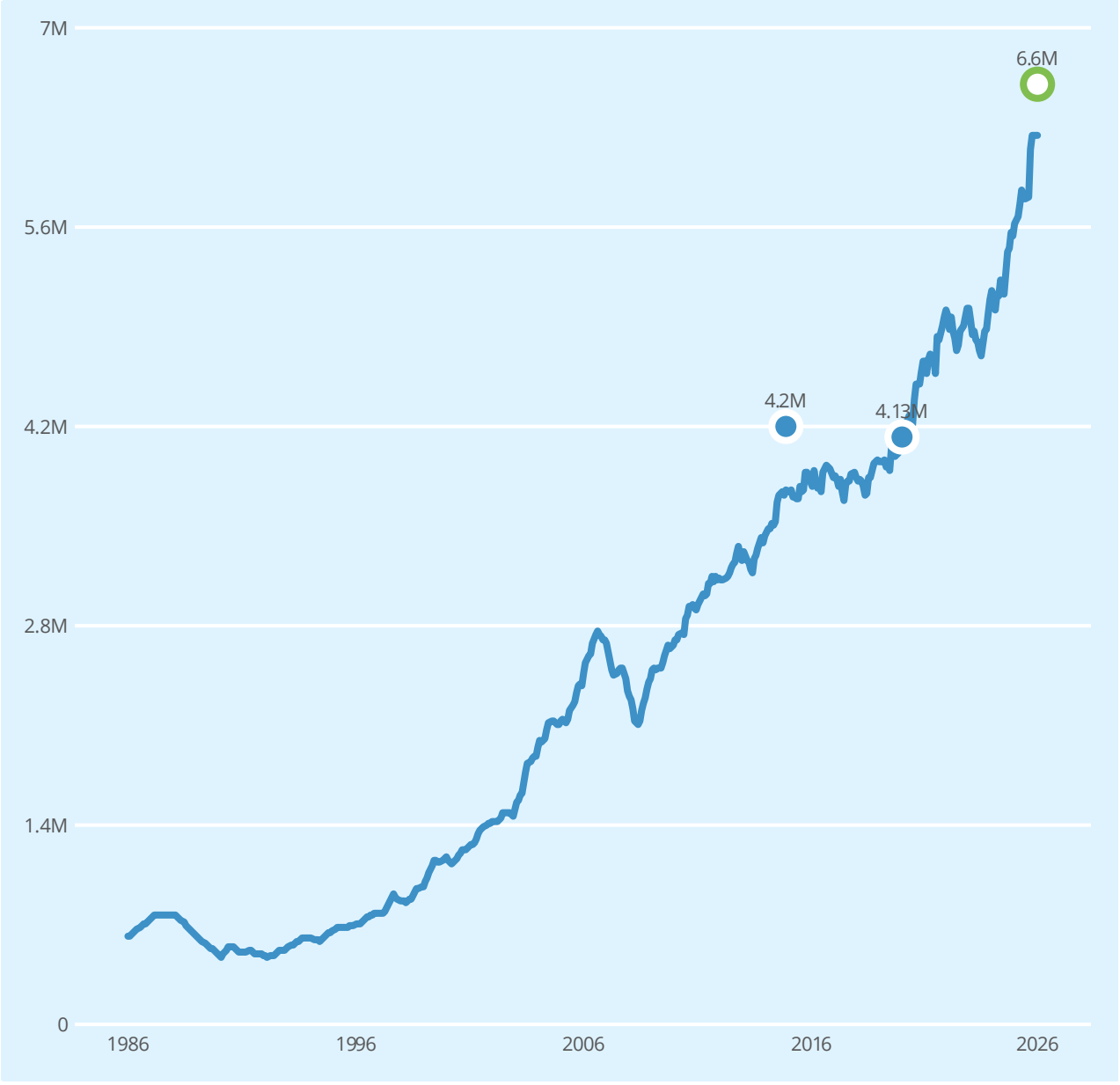
Normalverdi fra 6.400.000 - 6.800.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.04.2020	08.06.2020	02.09.2020	4 130 000	4 130 000	0	4 130 000	
10.06.2015	18.06.2015	03.09.2015	3 950 000	4 200 000	0	4 200 000	
04.08.1987		04.08.1987	-	695 000	-	695 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Årstad bydel nå

5
rekkehus til salgs

7.5M
7.3M
7 030 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
28
dager

Rekkehus solgt i Årstad bydel siste 3 mnd

17
rekkehus solgt

8.2M
7 750 000 Salgspris i snitt
6 934 000 Prisantydning i snitt
6.2M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
6
dager

for 12.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

66 667 Slettebakksveien 90 D
Totalpris 6 600 000

55 116 Årstad bydel i snitt siste 3 mnd

47 984 BERGEN kommune i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Slettebakksveien 90D, 5093 BERGEN**	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290090**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139231651**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **170**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1954**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **176,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **169,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 330 kWh**

Slettebakksveien 90D, 5093 BERGEN

Detaljering

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

Slettebakksveien 90D, 5093 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Anders og Christine Olsvik Breilid
Slettebakksveien 90 D
5093 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Geir Guddal	Bao Nam Mahn Nguyen	201805358/35	281020

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 170
Adresse	:	Slettebakksveien 90 D
Tiltakshaver	:	Anders og Christine Olsvik Breilid
Tiltaket	:	Tilbygg rekkehus

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.10.2020 og tillatelse datert 11.01.2019.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for utvidelse av altan fra 2,2 meter til 2,4 meter mot sørvest i sammenheng med tilsvarende tiltak hos alle fire eiendommer av den vertikaldelte rekkehusbebyggelsen, jf. plan- og bygningslovens § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Tiltakshaver har bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Bao Nam Mahn Nguyen - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Øcon Consult AS, Skuteviksbodene 18-19, 5035 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Monika Kalstad
Slettebakksveien 90 D
5093 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2026/00838-9
Saksbehandler: Mohamad Omar Aljoulbek
Dato: 09.04.2026

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 170
Adresse	:	Slettebakksveien 90D
Tiltakshaver	:	Monika Kalstad
Tiltaket		Bruksendring fra tilleggs- til hoveddel

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.03.2026 og tillatelse datert 11.03.2026.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for deler av kjeller ved bruksendring av boder til stue og bad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Mohamad Omar Aljoulbek
Saksbehandler

Kassem Ali Al-Sheikh
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Thore Sivertsen
Slettebakksveien nr. 90 b.
5030 Landås

Bergen, den 15. 6. 1978

ARKIV nr. 503.1
MS/bs

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Slettebakksveien nr.90 b G.nr. B.nr.

Arbeidets art Vindusendring

Bygningens art Boligbygg

Byggherre Thore Sivertsen

Anmelder " "

Ansvarshavende

Søknad om byggetillatelse datert 24.3.1977

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

overingeniør
M. Sletten
bygningsinspektør

A. Aasheim
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Kopi

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. ~~90,~~ Slettebakksveien 90b, 90c, 90d, 90e.

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 5. juni 1952 fra hr. Ole Næss v/ arkt. O. Schumann Olsen approberte byggeforetagende: 2 etasjes vertikaltdelt 2 mannsbolig i mur er lovlig.

Der er besiktiget 4 røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg. .....
1. etg. 4 ovner	5. „	9. „ .....
2. „	6. „	10. „ .....
3. „	7. „	11. „ .....

Dessuten elektrisk koking, elektrisk bad, kullfyrt vaskegryte i vaskerom

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

jfr. tinglyste deklarasjon.

Bergen den 25. mai 19 60

Bygningsinspektøren,
Kr. Pettersen
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 9/6 - 1960

Tor Dorum S.
bygningssjef

Sendes Ole Næss

10/6 - 60

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

Stempel kr. 120.-

Dagb. nr.
10574 13 1172
Bergen byskriverembete

F E S T E K O N T R A K T .

Tannlege Einar Bergersens Legat, nedenfor kalt grunneieren, bortfester herved til herr Kåre Magnus Uthaug, nedenfor kalt festeren, et bebygget tomteareal, som er beskrevet i kart- og oppmålingsforretning den 9.11.1967 og som er gitt betegnelsen Slettebakksveien nr. 90 d.

Arealets störrelse er 438,0 m^2.

Bortfestningen skjer på følgende vilkår:

§ 1.

Arealet bortfestes til forannevnte fester og senere eiere av de på grunnen oppförte bygninger. Festetiden skal være 99 år fra den opprinnelige festekontrakts inngåelse til Slettebakksveien nr. 90 en bloc - nemlig 7. oktober 1952. I denne tiden er festekontrakten uoppsigelig fra begge parter.

Dersom grunneieren etter festetidens utlöp ikke vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjönn overta bygningene på grunnen og godtgjöre verdiökningen av arealet som följe av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere, skal festeren ha rett til å innlöse arealet etter dets verdi på lösningstiden med fradrag for verdiökning som följe av påkostninger og forbedringer, bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 457,71 -kronerfirehundreogfemtisju 71/100-, beregnet etter 5 % om året av en tomteverdi kr. 9.154,20 -kronernitusenetthundreogfemtifire 20/100-, fastsatt ved pristakst avholdt 18.3.1972. Såfremt tomteverdien blir endret ved prisanketakst, blir festeavgiften å regulere i samsvar med den nye takst.

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert

års 1. april og 1. oktober. Festeavgiften regnes fra 5. oktober 1972.

Regulering av festeavgiften finner sted hvert 5. år fra kontraktens underskrift og fastsettes til 5 % av den takstverdi som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antas å kunne avhendes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg. I forbindelse med reguleringen av festeavgiften for så vidt grunnverdien angår, skal prosentsatsens störrelse reguleres overensstemmende med den rentefot som finnes rimelig på vedkommende tidspunkt. I tilfelle uenighet mellom partene, avgjöres prosentsatsens störrelse ved skjönn. I alle denne kontrakts tilfelle av skjönn eller takst - unntatt pristakst - skal hver av partene oppnevne sin skjönnsmann, og om disse ikke blir enige blir oppmann å oppnevne av Justitiarius ved Bergen byrett. Adgangen til slik regulering er betinget av at den er i samsvar med de til enhver tid gjeldende prisbestemmelser.

§ 3.

Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren 1. prioritets panterett i festeretten samt i de bygninger som er eller blir oppfört på grunnen.

Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil 1 -ett- år, foruten i retten til fremtidig avgift.

Såfremt festeren unnlater i rett tid å betale festeavgift, kan grunneieren sette de på grunnen stående bygninger og festerens rettigheter etter denne festekontrakt til tvangsauksjon uten först å anlegge söksmål.

Er bygningene pantsatt til Den Norske Stats Husbank, må dog dennes samtykke hertil först innhentes.

§ 4.

I festetiden betaler festeren alle skatter m.v. som vedkommer eiendommen.

Festeren betaler refusjon i henhold til bygningslovens

regler for kommunens utlegg til erhvervet gategrunn, samt refusjon for gateopparbeidelse etter samme lovs bestemmelser, likesom han må påta seg en proratarisk andel - om det blir krevd - av vedlikeholdet til de veier som ligger til tomten. Enhver opparbeidelse av veier og vedlikeholdet av disse, anlegg av vann- og kloakkledninger, elektriske - og ev. gassledninger er grunneieren uvedkommende.

§ 5.

Festeren er forpliktet til å holde tomten innhegnet mot gater og veier på en sådan måte som bestemt i reguleringsplanen eller dens vedtekter. Likeledes skal han holde gjerde mot nabo i den utstrekning gjerdeplikt etter gjeldende lov eller vedtekt faller på eiendommen. Ved eventuell inngjerding av tomten skal parkbeltet holdes utenfor. Tomten må ikke beplantes således at nabo generes.

§ 6.

Festeren er forpliktet til å holde såvel bygninger som haver og ubebygget grunn i ordentlig og forsvarlig stand.

Festeren skal holde bygningene forsikret i godkjent forsikringsselskap.

§ 7.

Grunneieren forbeholder seg rett til uten erstatning å legge ledninger over eller i den bortfestede grunn, men er forpliktet til å utbedre eventuell skade så snart ledninger er lagt. På samme måte kan grunneieren tillate andre å legge ledninger over eller i den bortfestede grunn i den utstrekning utparselleringsplanen over hovedeiendommen i ströket nödvendiggjör dette.

§ 8.

Hvis Bergen kommune eller andre i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstattet verdien av bygningene uten grunn med et skjönnsmessig tillegg for verdien av det i den ubebygde grunn nedlagte arbeid.

Krever ovennevnte ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebygde del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelser.

Ekspropriasjonserstatning tilfaller ellers grunneieren.

§ 9.

Grunneieren har intet ansvar for vannsig eller veiter - åpne eller lukkede - som kommer fra ovenforliggende arealer selv om vannsiget eller veitene först viser seg ved utgravning av tomten.

§ 10.

Festeren får ingen rettigheter utenfor arealets grenser. Festeren plikter å respektere alle rettsstiftelser i hovedeiendommen som er tinglyst för festekontrakten og som berörer den bortfestede tomt.

§ 11.

Den villaklausul som er påheftet hovedeiendommen kan eierne la avlese.

§ 12.

Såfremt og så lenge det hviler lån på bygningene til Den Norske Stats Husbank skal:

a) Tomten ikke forlanges ryddet.

b) Festeavgiften ikke kunne forhöyes uten bankens samtykke.

c) Husbanken eller Bergen Kommune i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt av lånets löpetid.

§ 13.

Festeren bærer alle omkostninger ved festekontraktens utstedelse som pristakst, prisanketakst, oppmålings- og kartforretning, stempel- og tinglysningsgebyr m.v. samt sedvanlig

meklerprovisjon til den advokat som har formidlet festet.

Den originale festekontrakt besörges tinglyst av bortfesteren som etter tinglysningen vil utlevere festeren en underskrevet gjenpart av denne, idet den originale festekontrakt oppbevares av grunneieren.

Bergen, den 7.10.1972.

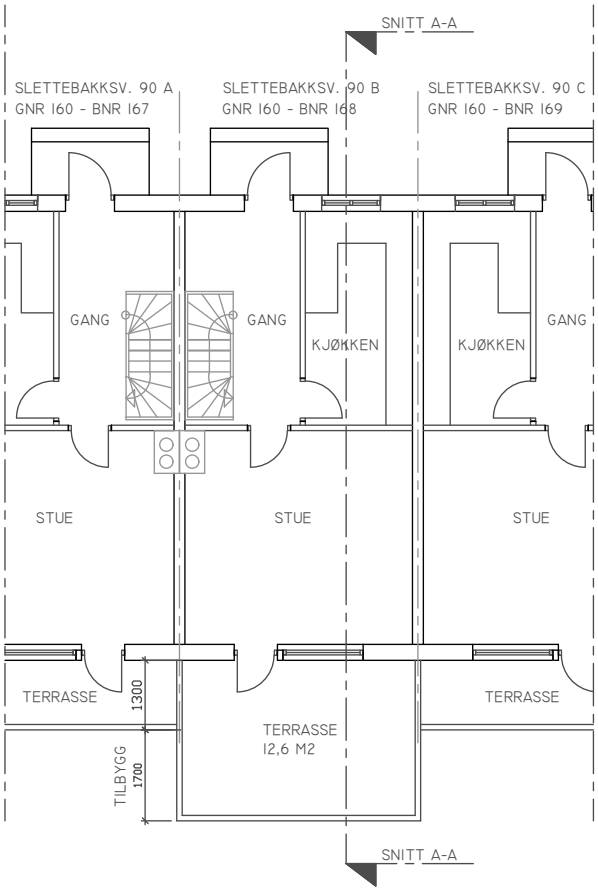
Som grunneier: Som fester:
Tannlege Einar Bergersens
Legat:

Erik A. Foss. (s.)
Legatforstander.

Kåre Magnus Uthaug.
Kåre Uthaug.

SLETTEBAKKSVEIEN 90 B
GNR. 160 - BNR. 168

TILBYGG 1. ETASJEPLAN



1.ETASJEPLAN

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKKSV. 90 B TEGNINGSNR: 41

TEGNING: TILBYGG 1. ETASJEPLAN

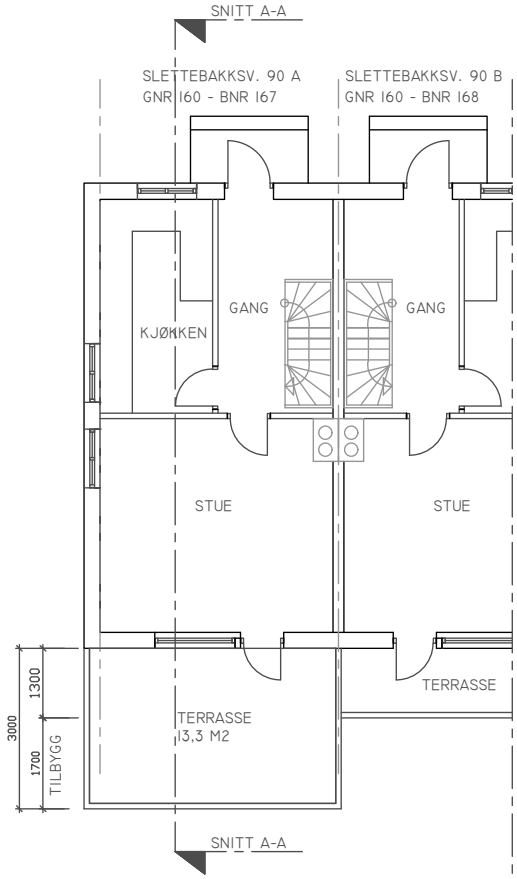
PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2018-01	160	168	BERGEN

MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
1:100	10.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRYGVE THORSEN
BJØRNEVEIEN 66 - 5258 BLOMVÅG
TLF: 977 66 660

SLETTEBAKKSVEIEN 90 A
GNR. 160 - BNR. 167

TILBYGG 1. ETASJEPLAN



1.ETASJEPLAN

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKKSV. 90 A TEGNINGSNR: 61

TEGNING: TILBYGG 1. ETASJEPLAN

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2018-01	160	167	BERGEN

MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
1:100	10.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRODIN THORSEN

SLETTEBAKKSVEIEN 90 B
GNR. 160 - BNR. 168

TILBYGG FASADE 1



SLETTEBAKKSV. 90 A
GNR 160 - BNR 167

SLETTEBAKKSV. 90 B
GNR 160 - BNR 168

SLETTEBAKKSV. 90 C
GNR 160 - BNR 169

FASADE MOT SYD–VEST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKKSV. 90 B TEGNINGSNR: 43

TEGNING: TILBYGG SYD-VEST

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2018-01	160	168	BERGEN

MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
1:100	10.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRODIN THORSEN

SLETTEBAKKSVEIEN 90 A
GNR. 160 - BNR. 167

TILBYGG FASADE 1



FASADE MOT SYD–VEST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKKSV. 90 A TEGNINGSNR: 83

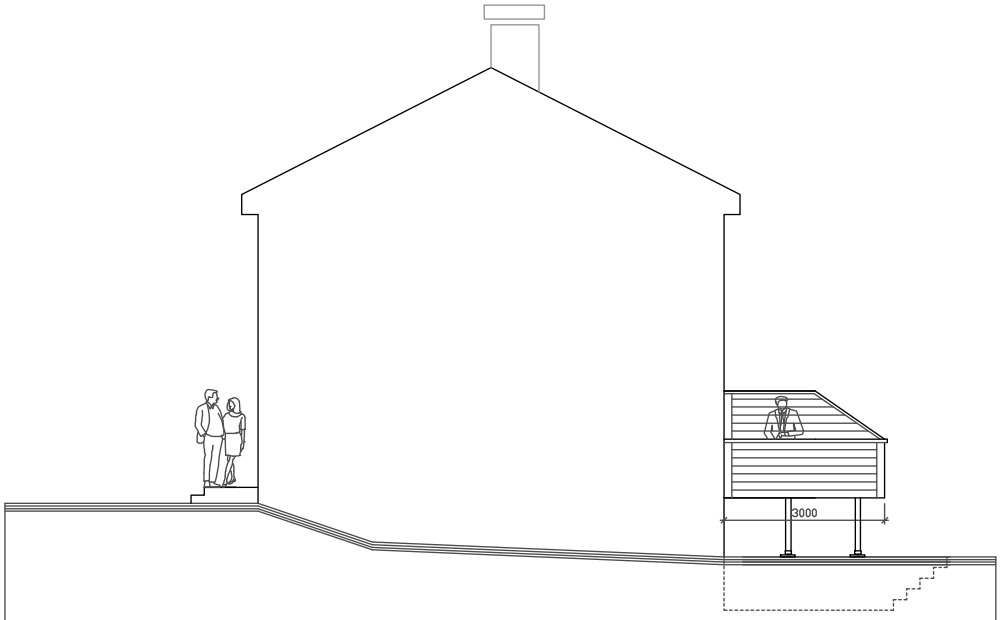
TEGNING: TILBYGG SYD-VEST

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2018-01	160	167	BERGEN
	MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
	1:100	10.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRODIN THORSØE

SLETTEBAKKSVEIEN 90 B
GNR. 160 - BNR. 168

TILBYGG FASADE 2



FASADE MOT NORD–VEST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKKSV. 90 B TEGNINGSNR: 44

TEGNING: TILBYGG FASADE NORD-VEST

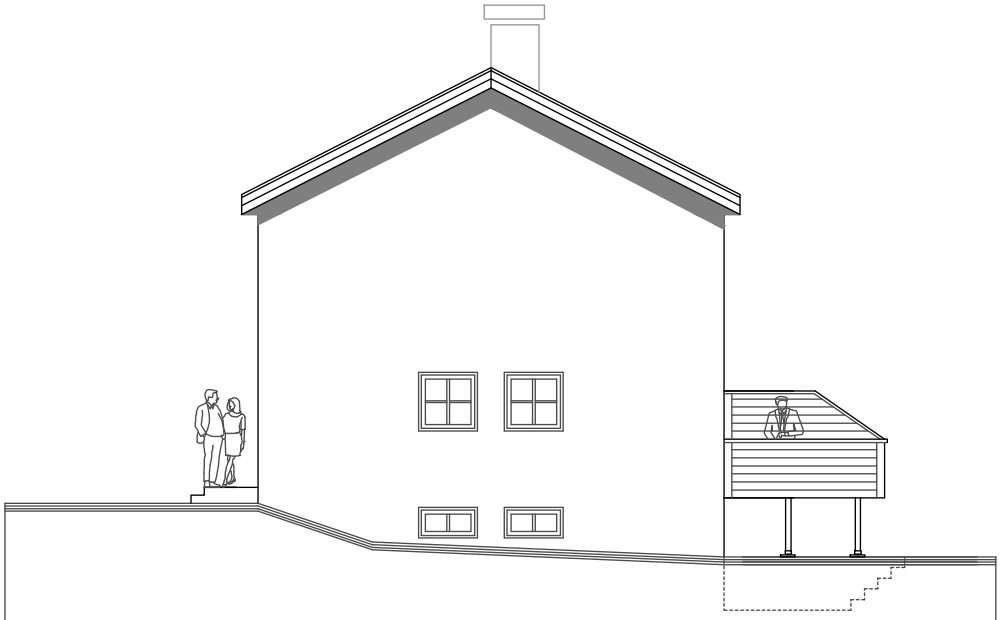
PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2018-01	160	168	BERGEN

MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
1:100	10.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRODIN THORSØ

SLETTEBAKKSVEIEN 90 A
GNR. 160 - BNR. 167

TILBYGG FASADE 2



FASADE MOT NORD–VEST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKKSV. 90 A TEGNINGSNR: 64

TEGNING: TILBYGG FASADE NORD-VEST

PROSJEKTNR: 2018-01

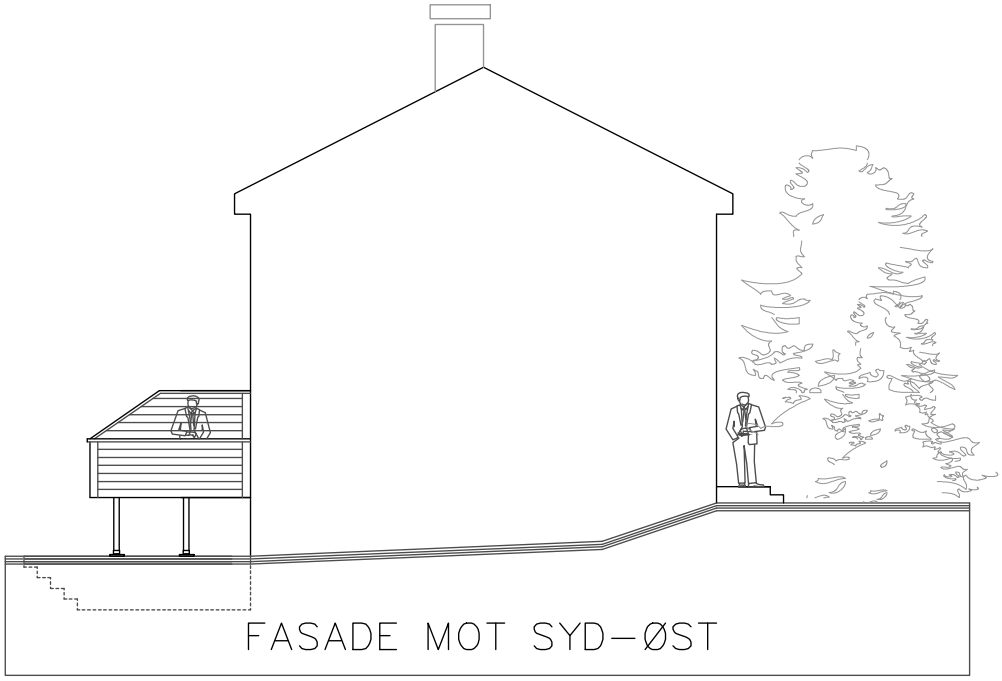
GNR: 160 BNR: 167 KOMMUNE: BERGEN

MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 10.01.18. ARKITEKT: TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRODIN THORSØE

SLETTEBAKKSVEIEN 90 A
GNR. 160 - BNR. 167

EKSISTEREND FASADE MOT SYD-ÆST



FASADE MOT SYD–ØST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKKSV. 90 A TEGNINGSNR: 65

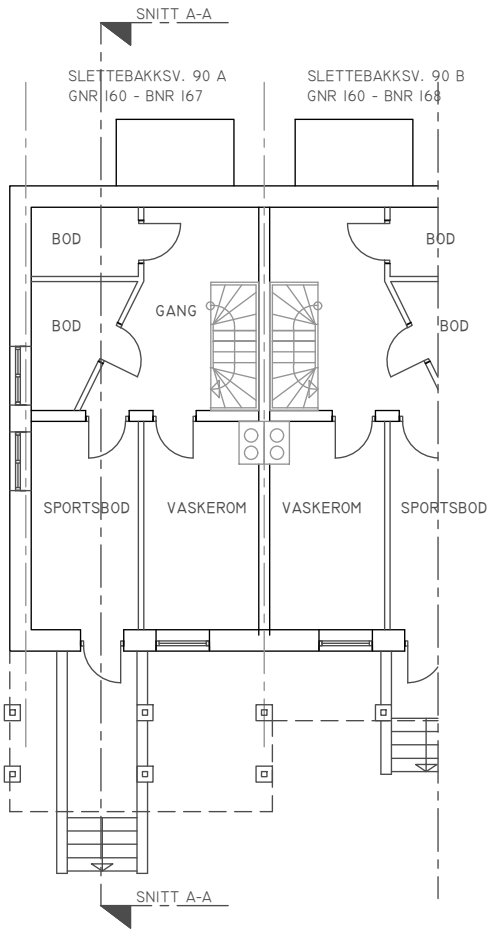
TEGNING: TILBYGG FASADE SYD-ØST

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2018-01	160	167	BERGEN
	MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
	1:100	10.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRODIN THORSØE

SLETTEBAKKSVEIEN 90 A
GNR. 160 - BNR. 167

TILBYGG KJELLERPLAN



KJELLERPLAN

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKKSV. 90 A TEGNINGSNR: 62

TEGNING: TILBYGG KJELLERPLAN

PROSJEKTNR: 2018-01

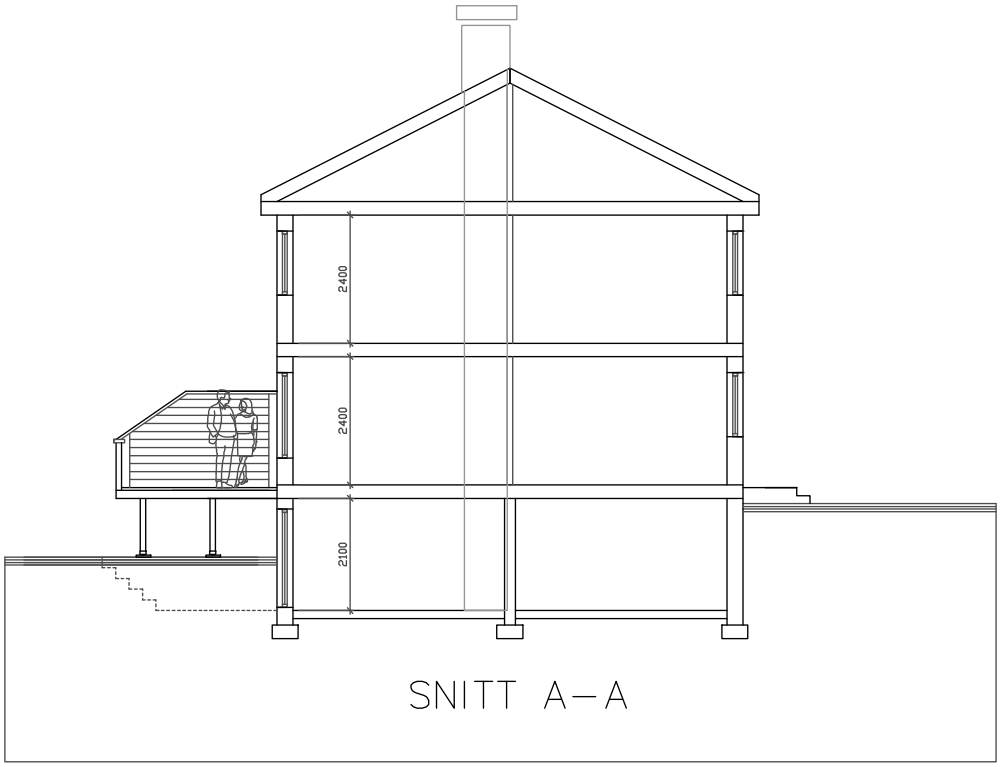
GNR: 160 GNR: 167 KOMMUNE: BERGEN

MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 10.01.18. ARKITEKT: TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRODIN THORSØ

SLETTEBAKKSVEIEN 90 A
GNR. 160 - BNR. 167

TILBYGG SNITT A-A



SNITT A–A

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKKSV. 90 A TEGNINGSNR: 66

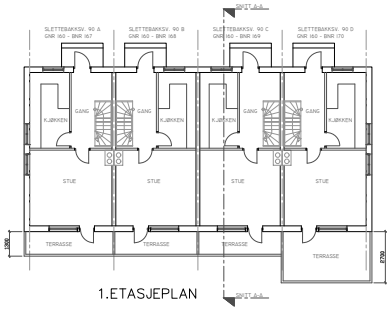
TEGNING: TILBYGG SNITT A-A

PROSJEKTNR:	GNR:	BNR:	KOMMUNE:
2018-01	160	167	BERGEN

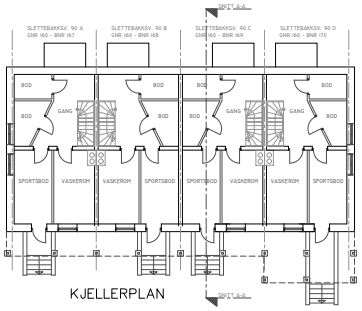
MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
1:100	10.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRYGVE THORSEN
BJØRNEVEIEN 66 - 5224 NÆSTVED
TLF: 977 66 660

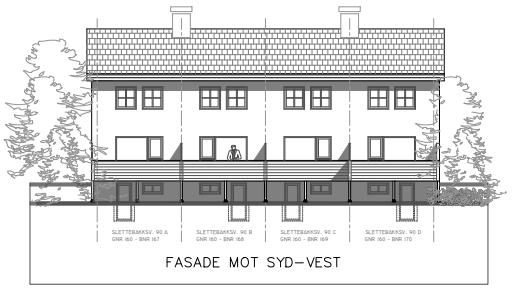
SLTTEBAKKKSVEIEN 90 A–B–C–D
EKSISTERENDE ALTANER



1.ETASJEPLAN



KJELLERPLAN



FASADE MOT SYD–VEST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKSV. 90 A-B-C-D TEGNINGSNR: 200-3

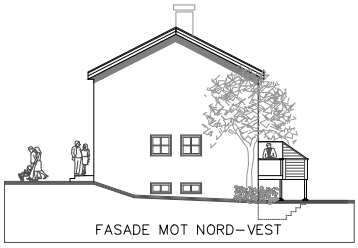
TEGNING: EKS. ALTANER - PLANER OG FASADE

PROSJEKTNR:	GNR:	GNR:	KOMMUNE:
2018-01	160	167-168-169-170	BERGEN

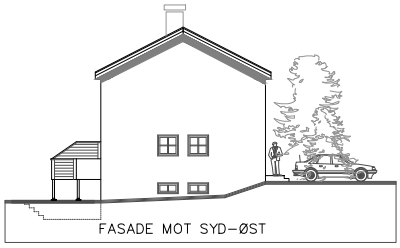
MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
1:200	20.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRONDH THORSØ
BLÅFARGEVEIEN 38 – 40256 STAVANGER
TELEFON 90 88 88 88

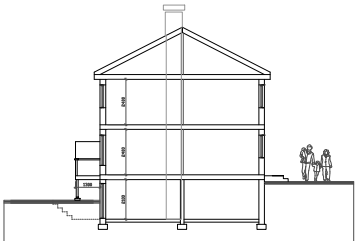
SLTTEBAKKKSVEIEN 90 A–B–C–D
EKSISTERENDE ALTANER



FASADE MOT NORD–VEST



FASADE MOT SYD–ØST



SNITT A–A

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

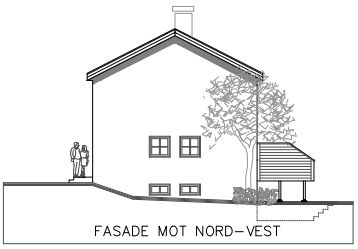
PROSJEKT: SLETTEBAKSV. 90 A-B-C-D TEGNINGSNR: 200-4

TEGNING: EKS. ALTANER - SNITT OG FASADE

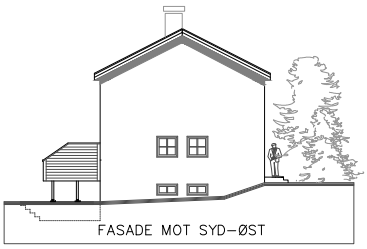
PROSJEKTNR:	GNR:	GNR:	KOMMUNE:
	160	167-168-169-170	BERGEN
201801	MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
	1:200	20.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TROND THORSØ

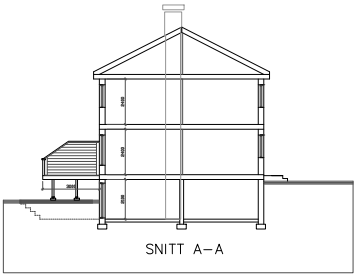
SLTTEBAKKKSVEIEN 90 A–B–C–D
TILBYGG ALTANER



FASADE MOT NORD–VEST



FASADE MOT SYD–ØST



SNITT A–A

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

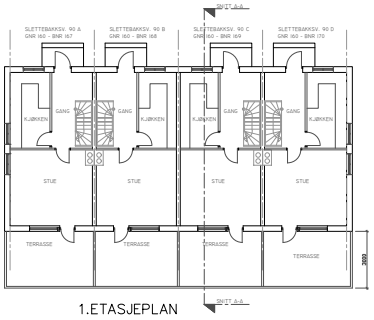
PROSJEKT: SLETTEBAKSV. 90 A-B-C-D TEGNINGSNR: 200-2

TEGNING: TILBYGG ALTANER - SNITT OG FASADE

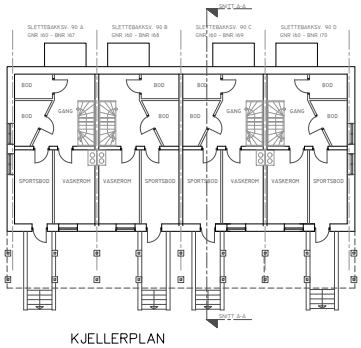
PROSJEKTNR:	GNR:	GNR:	KOMMUNE:
	160	167-168-169-170	BERGEN
2018-01	MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
	1:200	20.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRONDD THORSØ

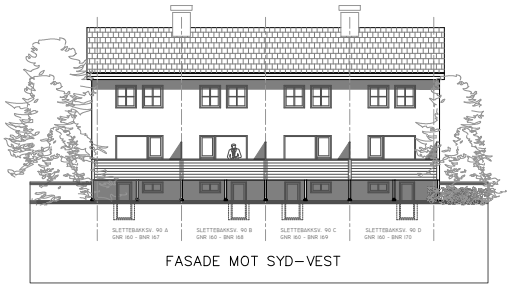
SLTTEBAKKKSVEIEN 90 A–B–C–D
TILBYGG ALTANER



1.ETASJEPLAN



KJELLERPLAN



FASADE MOT SYD–VEST

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKSV. 90 A-B-C-D TEGNINGSNR: 200-1

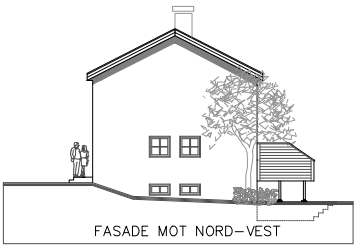
TEGNING: TILBYGG ALTANER - PLANER OG FASADE

PROSJEKTNR:	GNR:	GNR:	KOMMUNE:
2018-01	160	167-168-169-170	BERGEN

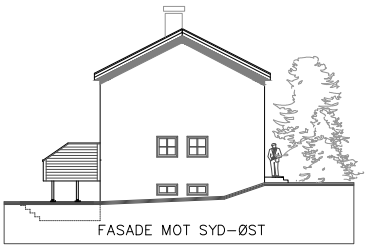
MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
1:200	20.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TROND THORSØ

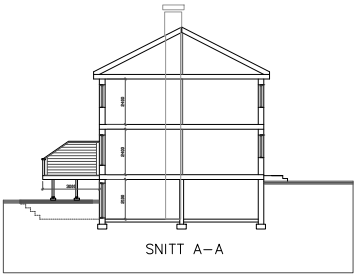
SLTTEBAKKKSVEIEN 90 A–B–C–D
TILBYGG ALTANER



FASADE MOT NORD–VEST



FASADE MOT SYD–ØST



SNITT A–A

REV		DATO
REV G	TEKST	DATO
REV F	TEKST	DATO
REV E	TEKST	DATO
REV D	TEKST	DATO
REV C	TEKST	DATO
REV B	TEKST	DATO
REV A	TEKST	DATO
REVISJON	TEKST	DATO

	SOM BYGGET TEGNINGER
	ARBEIDSTEGNINGER
	ANMELDESTEGNINGER
	FORPROSJEKT / SKISSEPROSJEKT
	FORELØPIG TEGNING

PROSJEKT: SLETTEBAKSV. 90 A-B-C-D TEGNINGSNR: 200-2

TEGNING: TILBYGG ALTANER - SNITT OG FASADE

PROSJEKTNR:	GNR:	GNR:	KOMMUNE:
	160	167-168-169-170	BERGEN
2018-01	MÅLESTOKK:	DATO:	ARKITEKT:
	1:200	20.01.18.	TT

ARKITEKTKONTORET
ARKITEKT TRONDD THORSØ

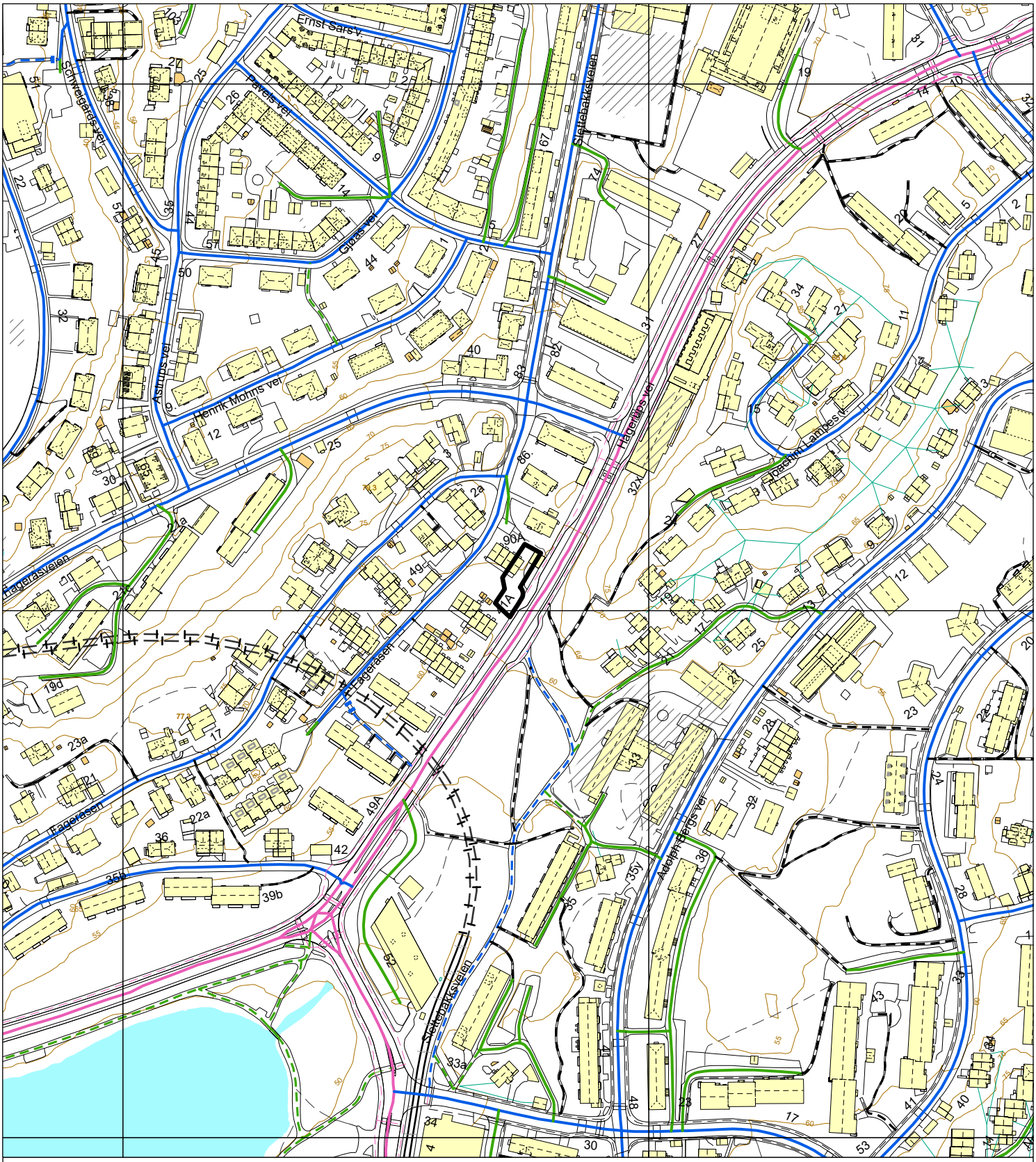
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/170/0/0
Adresse: Slettebakksveien 90D

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

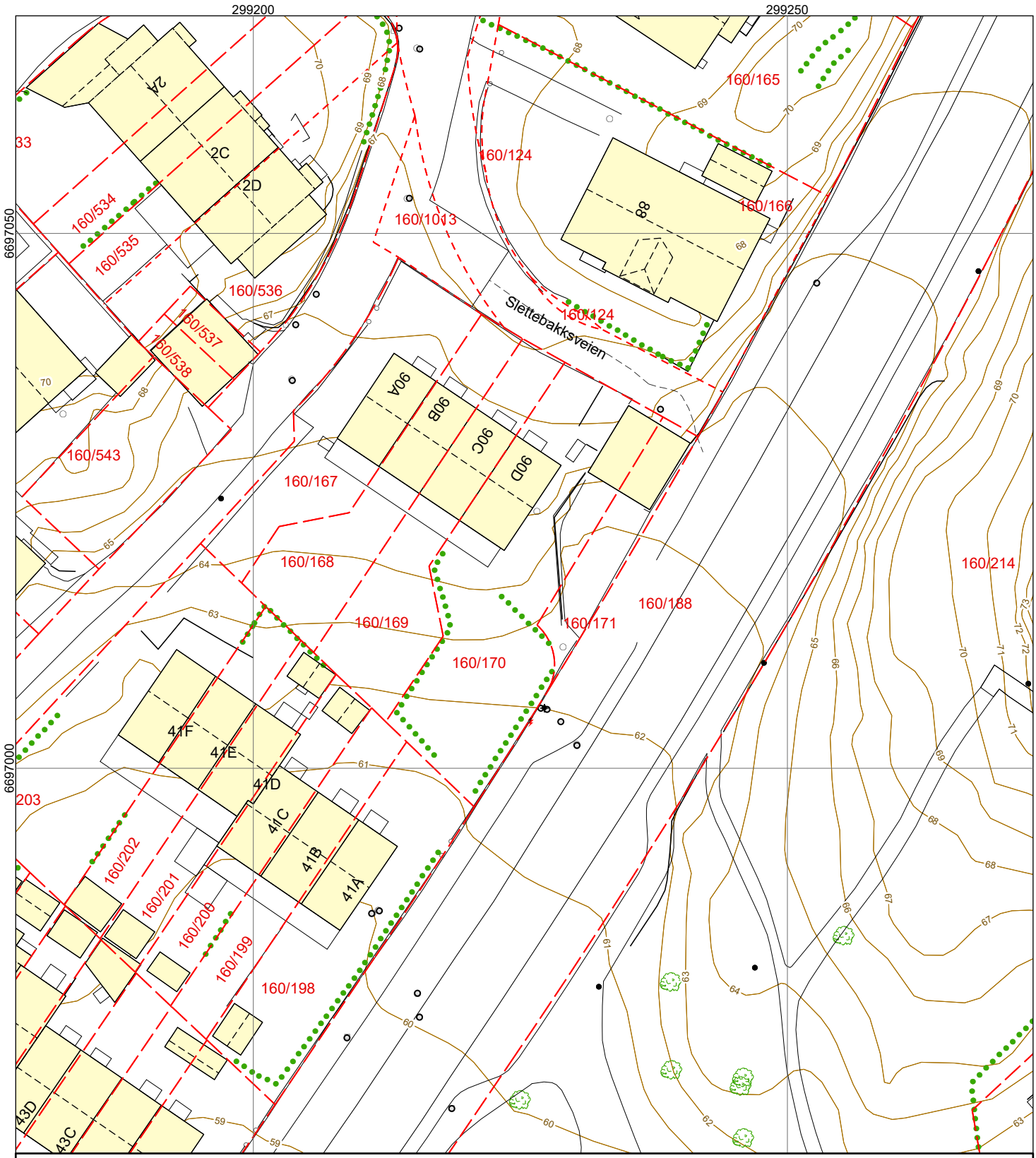
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/170/0/0
Adresse: Slettebakksveien 90D

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/170/0/0
Utlistet 26. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260788769	Grunneiendom	0	Ja	438,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	6,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	53,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	42,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,9 %
9730000	1 - Nåværende	170 - Friområder	< 0,1 % (0,1 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60840000	30	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 197, HAGERUPS VEI 32X	3	200513627
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
66420000	35	Årstad. Gnr 160 bnr 654 mfl., Slettemarken sykehjem	3	202220588
10560000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKSVEIEN VED FRIDALEN SKOLE	3	-
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
16990007	31	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, STREKNINGEN BJØRNSONS GATE - WERGELAND	3	200715810
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/654	139747321	-	Sykehjem	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	-
160/654	139747321-1	Tilbygg	Sykehjem	Bygning godkjent for riving/brenning	17.10.2025	941370
160/536	139235428-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	29.05.2024	202410865
160/1071	139231732-1	Påbygg	Butikk/forretningsbygning	Rammetillatelse	25.11.2024	202414207

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 26. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

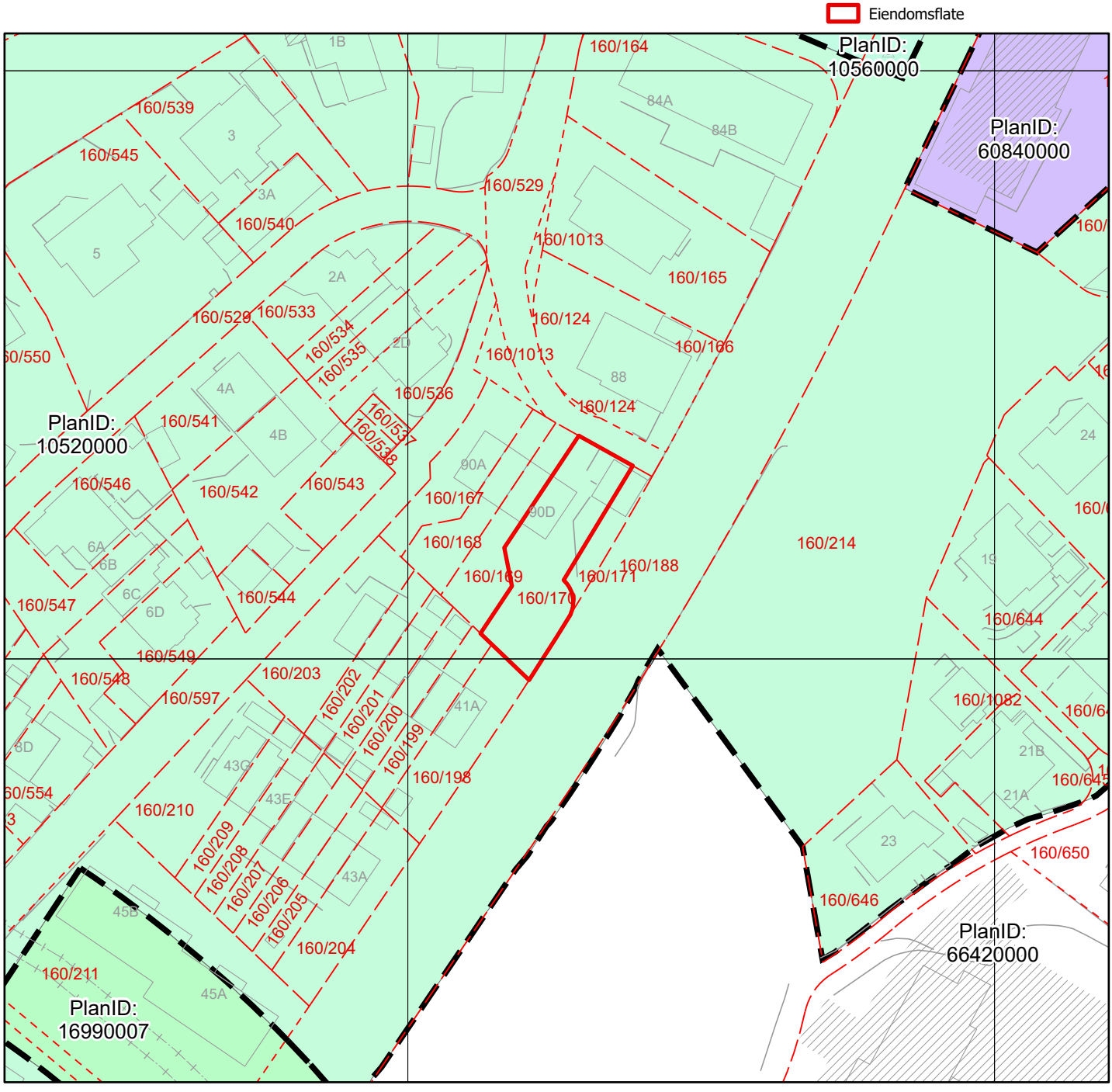
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/170
Dato: 26.03.2026 Adresse: Slettebakksveien 90D

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10520000



Reguleringsplan på grunnen

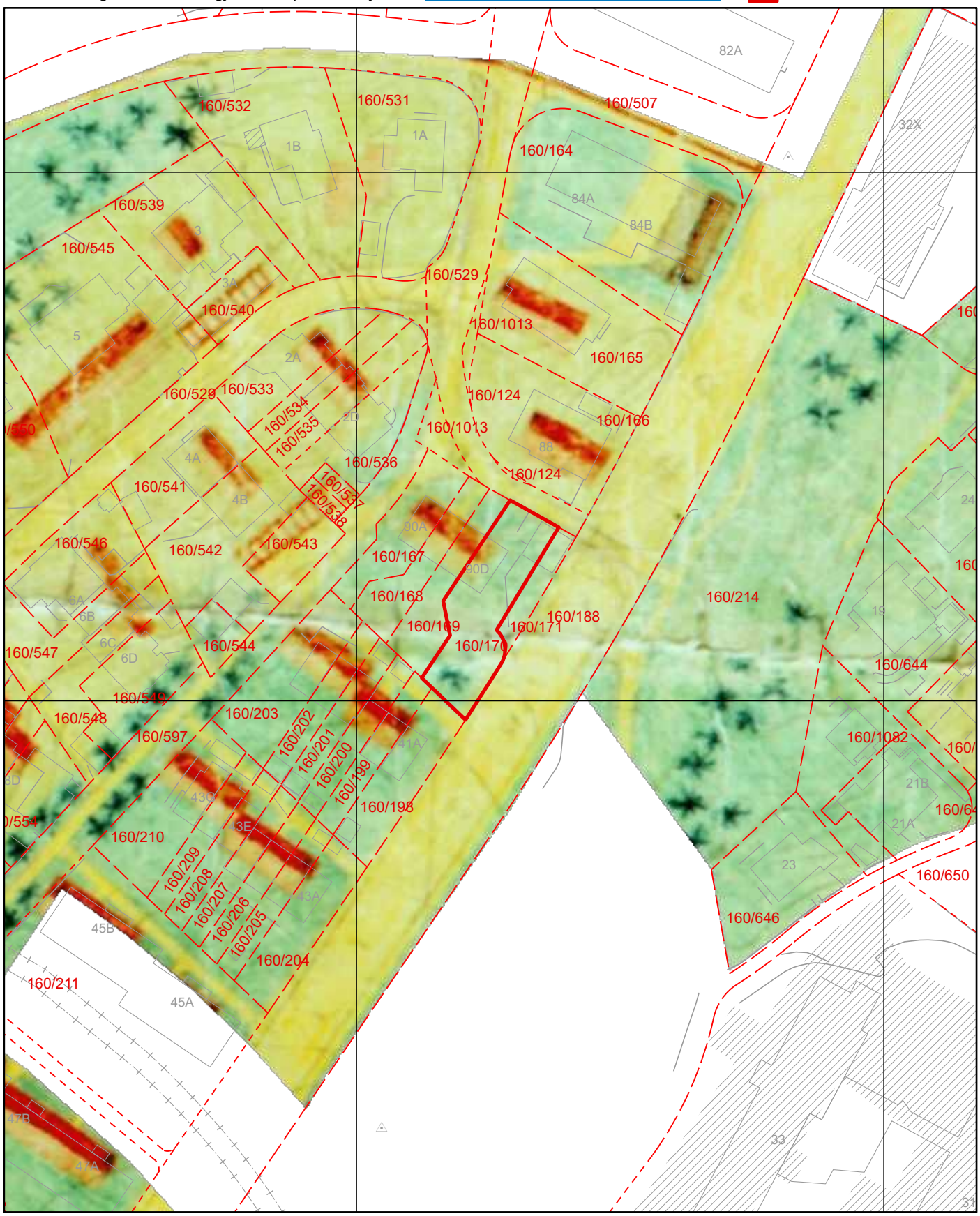
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/170
Dato: 26.03.2026 Adresse: Slettebakksveien 90D

PlanID(er): 10520000

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

Eiendomsflate



FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR

BERGENSDALENS SYDLIGE DEL

DISTRIKTET „SLETTEBAKKEN"

MÅL 1:1000

BEBOELSE
GARASJER
BUTIKKER
OFF. BYGG.
PRIVATE GRØNTAREALER
FELLES GRØNTAREALER
GRENSELINJE FOR IDRETTSANLEGG
BEGRENSNINGSLINJE
OPHEVEDE REGULERINGSLINJER

J.nr. 1731/50 B
KB/HA.

Regulering av Bergensdalens sydlige del, distrikt "Slettebakken", Bergen

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Bergen og Nordal[illegible] stadfestet nevnte regulering.

Stadfestelsen omfatter [illegible] de områder som på kartet er innsirklet med grønn strek-prikket linje.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 13. [illegible] 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den [illegible] mai 1950.

E. Sch[illegible]e.

Kommuneplanens arealdel

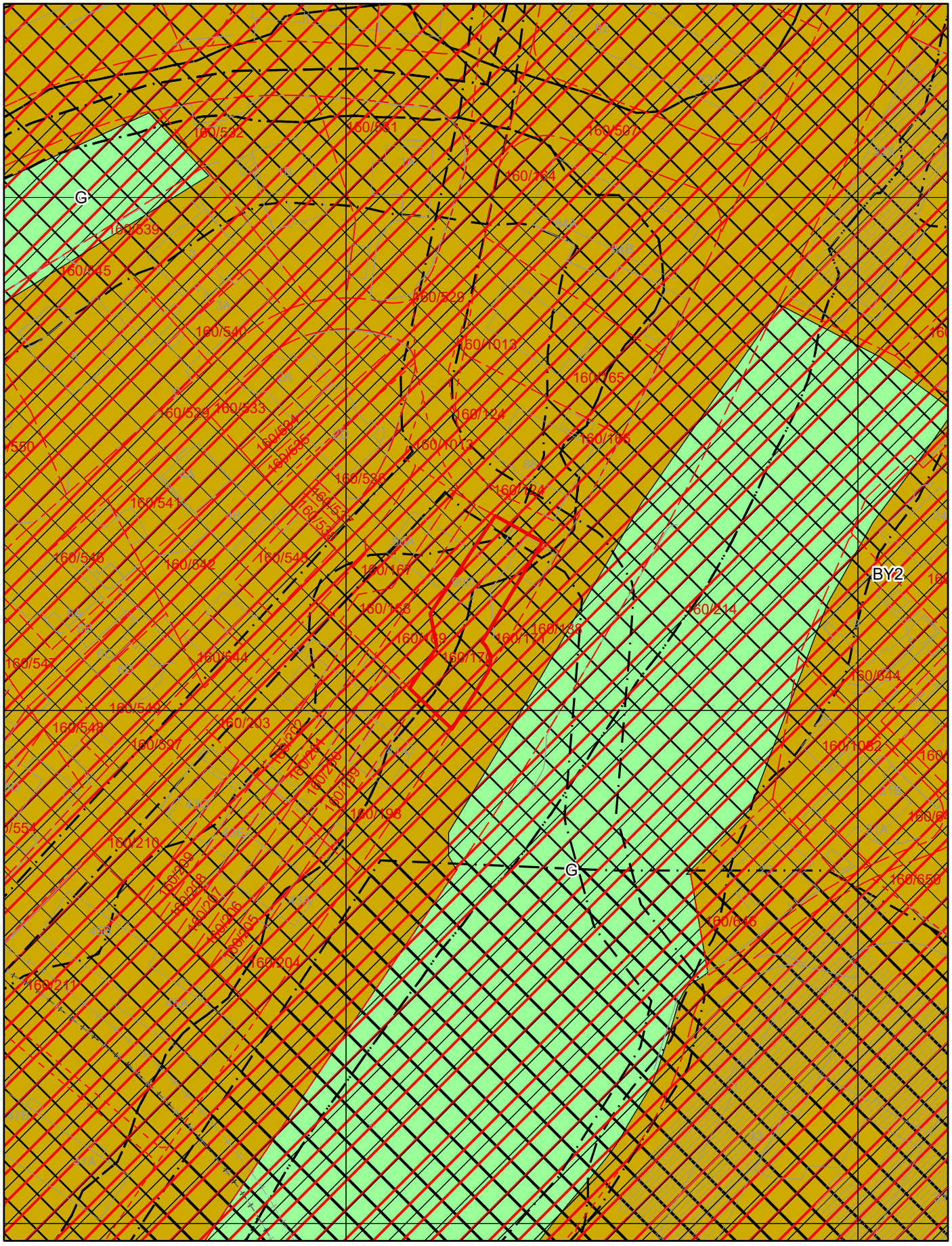
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/170
Adresse: Slettebakksveien 90D

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane - tunnel

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

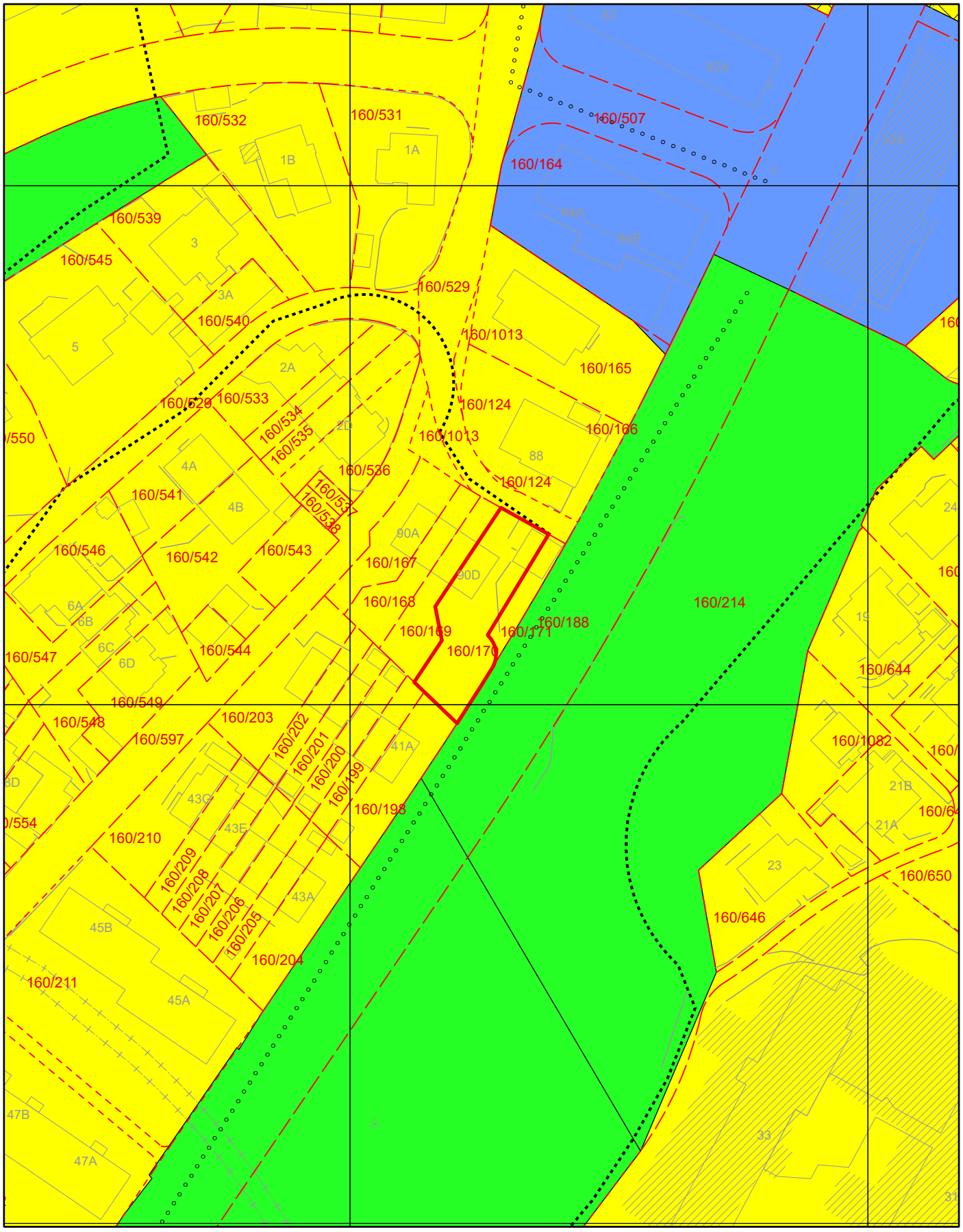
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 9730000
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 160/170
Dato: 26.03.2026 Adresse: Slettebakksveien 90D

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Forretning (N)

Friområde (N)

Ordre: **88704**

Eiendom: **4601-160/170/0**
Slettebakksveien 90D
5093 Bergen

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 26.03.2026 15:23:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Slettebakksveien 90D

Nabolaget Wergeland/Fageråsen - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	12 min 1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	19 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	4 min 0.4 km
NTG Brann Stadion	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fageråsen Linje 5, 49, 934	0 min 0 km
Sletten Linje 1	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.6 km
Bergen Flesland	18 min

BARNEHAGER

Øvrebø barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km
Birken barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sletten	4 min
Meny Sletten	5 min

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	5 min
Apotek 1 Landås (Sletten Senter)	5 min
Sletten Vinmonopol	5 min

SPORT

Langhaugen skole	4 min
Slettebakken skole	6 min
SATS Wergeland	10 min
Feel24 Landås	11 min

«Det fint å bo her :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

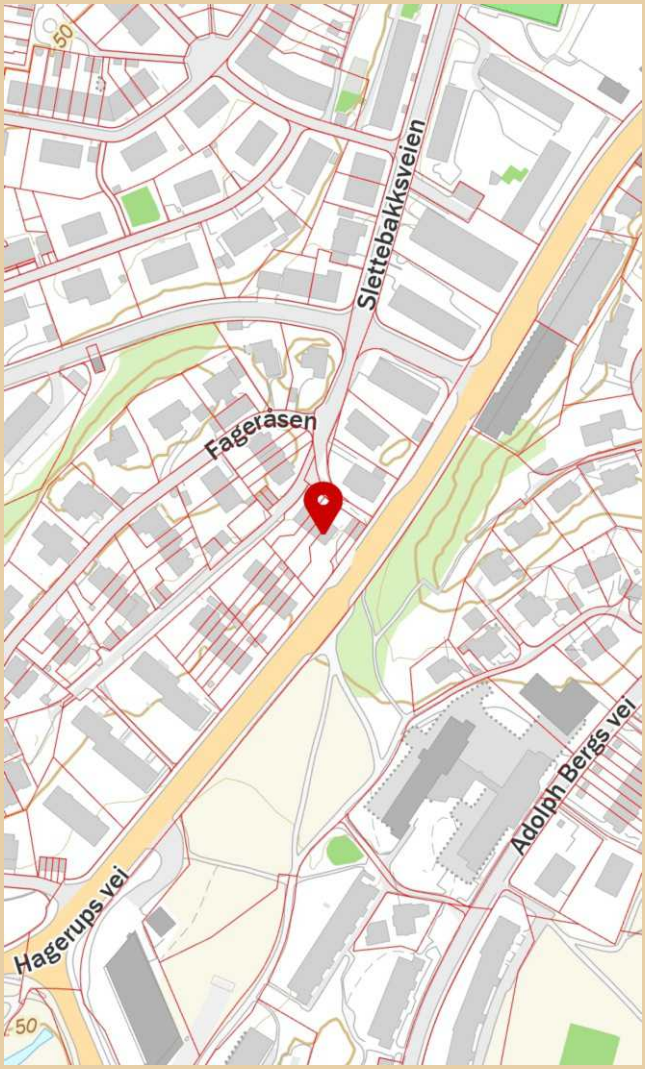
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Bybane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Slettebakksveien 90D, 5093 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 170, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 958 95 788

E-post: marcus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
