PRIVATMEGLEREN
SYD

SLETTEBAKKSVEIEN 34
A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Seksjonering

Vedtekter

Kart og planinfo

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

06.07.2026

Tilstandsrapport av Slettebakksveien 34A

Slettebakksveien 34A
5093 BERGEN

Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/6124df32-1a0f-4a6a-a345-92e030555194

Utarbeidet for:

Marius Reksten Horgen

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Innvendig	Side 13
Tilstander - Utvendig	Side 22
Lovlighet	Side 29
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 30

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.

Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi leverer tilstandsrapporter med fokus på kvalitet, trygghet og tydelig kommunikasjon, og arbeider kontinuerlig for å gjøre prosessen enklere og mer oversiktlig for kunder, meglere og samarbeidspartnere.

Vi har utviklet vår egen digitale takstportal med personlig innlogging for meglere og takstmenn, utformet for å effektivisere oppdrag og samle relevant dokumentasjon på ett sted.

I 2026 lanserte vi som første aktør i Norge heldigitale, interaktive tilstandsrapporter. Rapportene er utviklet for mobil, nettbrett og PC, og presenterer informasjon om boligen på en mer oversiktlig og brukervennlig måte enn tradisjonelle PDF-rapporter.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU i Trondheim, og har flere års erfaring som byggeleder hos en av landets ledende totalentreprenører. Gjennom oppfølging av byggeprosjekter har han opparbeidet bred erfaring med alle byggets faser, og et solid grunnlag for å vurdere konstruksjoner, tekniske løsninger og utførelse opp mot gjeldende krav og god byggeskikk.
Han har blant annet hatt ansvar for kvalitetssikring og ferdigstilling av leilighetsbygg, kontorbygg, svømmeanlegg og idrettshaller. Håkon er opptatt av å levere grundige faglige vurderinger og formidle tekniske forhold på en tydelig og lett forståelig måte.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og har en PhD fra NTNU i Trondheim. Han har erfaring som rådgivende ingeniør og har opparbeidet bred kompetanse innen bygningers oppbygging, tekniske løsninger og konstruksjoner. Sverre er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å levere høy faglig kvalitet.
Han har også utviklet selskapets digitale portal og verktøy for tilstandsrapporter, der han kombinerer byggefaglig kompetanse med produktutvikling for å skape løsninger utviklet av og for takstmenn.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Slettebakksveien 34A, 5093 BERGEN
- **Boligtype:** Leilighet - Selveier
- **Gårds- og bruksnummer:** 160/139
- **Byggeår:** 1931
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 94 m^2
- **Tomteareal:** 297 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2025

Baderom

Baderom ble overflatebehandlet

Generelt

Leiligheten ble innvendig malt

2024

Kjøkken

Nytt kjøkken, inkludert hvitevarer, installert

2015

Yttervegg

Maling og oppgradering av yttervegger, vinduer og uteboder er utført av Malerfirma Monsen AS ifølge tidligere salgsoppgave

Yttertak

Det ble utført reparasjon og vedlikehold av tak av Taktekker Frantzen AS ifølge tidligere salgsoppgave

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Grunnmur av betong og sparestein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt. Veggene er innvendig påforet med bindingsverk, lekter og platekledning. Karnapp er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer av ulike aldre med isolerglass og trekarmer og ytterdør i tre.

Tak, takrenner, nedløp

Valmtak og flatt tak. Takkonstruksjon i tresperrer med yttertekking av tegltakstein på sløyfer og lekter, med undertak av taktro med underlagsbelegg av papp eller banemembran. Taktroen utgjør et fast undertak, mens underlagsbelegget fungerer som vannavledende sjikt under taktekkingen. Det er takrenner og nedløpsrør i plast.

Parkering

Boligen disponerer ikke fast parkeringsplass. Det er parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Innvendige forhold

Baderom

Baderom med mikrosement på gulv, malte flater og platekledd himling. Rommet inneholder frittstående innbyggingssisterne med glassfront og toalett, vegghengt speilskap med integrerte lys, vegghengt høyskap og vegghengt servant med skuffer. Det er dusjhjørne med dusjvegger og malte flater plassert på vannfast underlag. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkken fra 2024 med slette fronter, benkeplate i laminat og vaskekum med sidefelt i stål. Det er i tillegg laminat mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekksvifte. Det er frittståednde mikrobølgeovn og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er gulv av 1-stavs laminat og malte flater.

Toalettrom

Toalettrom med gulvstående toalett med kvern og vegghengt servant. Det er gulv av 1-stavs laminat og malte flater.

Gang/entre

Gang/entre med 1-stavs laminat og malte flater.

Stue

Stue med 1-stavs laminat og malte flater. Herfra er det tilkomst til soverom 1 og 2.

Soverom 1
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 2
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Gang
Gang med 1-stavs laminat og malte flater. Det er tilkomst til samtlige soverom i plan 3 herfra.

Soverom 3
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 4
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 5
Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Oppvarming
Varmekabler på baderom. Ellers oppvarming med panelovner.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør trolig fra byggeår.

Vannledninger
Kobberrør fra byggeår/ukjent alder.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder på 198 L plassert i ekstern bod.

Benkebereder
Benkebereder på 28 L og fast tilkobling plassert under vaskekum.

Ventilasjon generelt
Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
0. etasje				
Ekstern bod	-	4	-	-
2. etasje	**64**			
Baderom	11	-	-	-
Kjøkken	9	-	-	-
Toalettrom	1	-	-	-
Gang/entre	7	-	-	-
Soverom 1	11	-	-	-
Soverom 2	11	-	-	-
Stue	17	-	-	-
3. etasje	**30**			
Gang	8	-	-	-
Soverom 3	6	-	-	-
Soverom 4	7	-	-	-
Soverom 5	8	-	-	-
SUM	**94**	**4**	**0**	**0**
Sum BRA	98			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG3 Tilstandsgrad 3

Toalettrom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 3 gis grunnet manglende avtrekk (Les mer på side 16)

Estimert kostnad: Under kr. 10.000

Vinduer → Det er 1 vindu vurdert til tilstandsgrad 3.

Ytterligere informasjon, plassering og kostnadsestimat er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 22)

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 13)

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 13)

Baderom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull spalte (Les mer på side 14)

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 14)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og/eller avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 15)

Soverom 1 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 17)

Soverom 2 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 17)

Stue → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 18)

Soverom 5 → Ventilasjon (Rom for varig opphold)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon (Les mer på side 19)

Etasjeskiller → Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025 (Les mer på side 19)

Varme- og sanitærteknisk → Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 20)

Varme- og sanitærteknisk → Vannledninger
Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 20)

Varme- og sanitærteknisk → Varmtvannsbereder
Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 21)

Yttervegg → Kledning
Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende lufting (Les mer på side 23)

Yttervegg → Konstruksjon
Tilstandsgrad 2 gis grunnet avskalling (Les mer på side 23)

Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon, samt grunnet mose (Les mer på side 25)

Mur, terreng, stikkledninger → Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering
Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og/eller avløpsrør har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 25)

Vinduer → Det er 4 vinduer vurdert til tilstandsgrad 2.
Ytterligere informasjon og plassering er gitt i hovedrapporten. (Les mer på side 22)

TGIU Tilstandsgrad IU

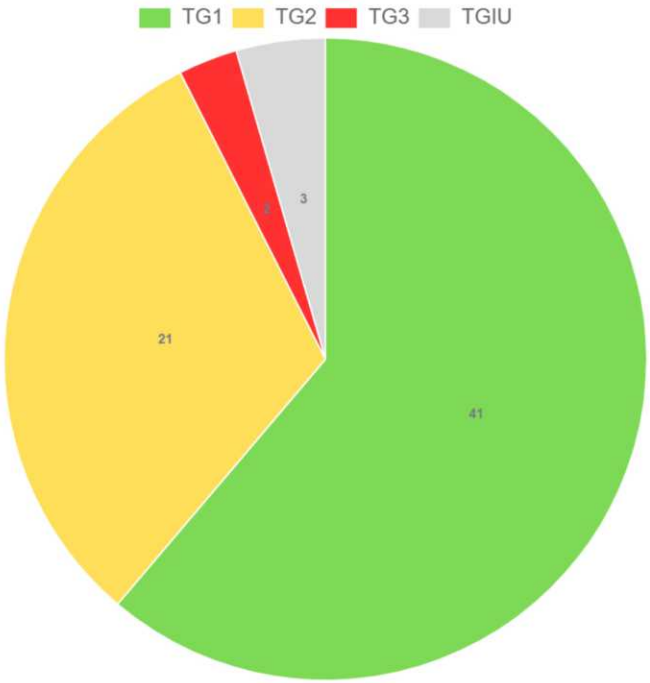
Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 13)

Ventilasjon generelt - Generelt om ventilasjonsforhold (Les mer på side 20)

Yttertak - Tak- og loftsskonstruksjon (Les mer på side 24)

Fordeling av tilstandsgrader og kostnadsestimater



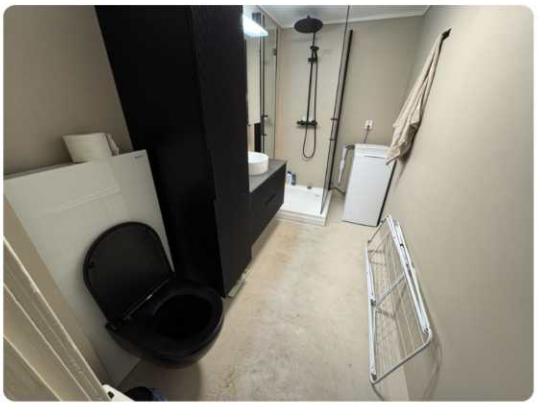


Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 11,1 m^2 | 2. Etasje



Baderom med mikrosement på gulv, malte flater og platekledd himling. Rommet inneholder frittstående innbyggingssisterne med glassfront og toalett, vegghengt speilskap med integrerte lys, vegghengt høyskap og vegghengt servant med skuffer. Det er dusjhjørne med dusjvegger og malte flater plassert på vannfast underlag. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Innredning fra 2025. Normal bruksslitasje for alderen.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst som følge av garderobeinnredning. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2

Sluk var ikke tilgjengelig grunnet dusjkabinett. Opprinnelig tetteløsning er heller ikke kjent. Høydeforskjellen mellom dusjsone og topp vanntett sjikt ved døråpning/rørgjennomføringer er mindre enn 25 mm. Dette øker risikoen for at lekkasjevann ledes til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres ved rehabilitering eller ved etablering av annen vannstoppende løsning. Tetteløsningen (uten dokumentasjon) har usikker restlevetid, med økt risiko for svikt. Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger eller gjennomføre destruktive undersøkelser for å avklare tilstanden. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

TG2

Mekanisk avtrekk. Manglende spalte i/under dør for å sikre tilstrekkelig overstrømning. Det bør etableres spalte i/under dør for å sikre omluft. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull spalte.

Overflater – gulv

TG2

Overflater av mikrosement. Normal bruksslitasje på overflater. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Malte flater. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Det anbefales å fuge rundt vannrør i vegg under servant. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig, med noe svak vannmengde i dusjsone.

Kjøkken 8,7 m^2 | 2. Etasje



Kjøkken fra 2024 med slette fronter, benkeplate i laminat og vaskekum med sidefelt i stål. Det er i tillegg laminat mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med avtrekksvifte. Det er frittståednde mikrobølgeovn og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er gulv av 1-stavs laminat og malte flater.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Benkebereder

TG1

Benkebereder på 28 L og fast tilkobling plassert under vaskekum. Avløp fra sikkerhetsventil føres til avløp.



Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Merk at to av bordene har gått fra hverandre i kortskjøtene.



Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Vannrør er over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes.Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør og/eller avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.



Toalettrom 1,2 m^2 | 2. Etasje

Toalettrom med gulvstående toalett med kvern og vegghengt servant. Det er gulv av 1-stavs laminat og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

TG1

Det er utenpåliggende vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG3

Det er ingen avtrekk, noe som kan medføre mangelfull luftutskifting og økt risiko for fukt- og inneklimaproblemer. Forholdet bør utbedres ved å etablere eller forbedre avtrekksløsning. Tilstandsgrad 3 gis grunnet manglende avtrekk.

Estimert kostnad: Under kr. 10.000

Gang/entre 7,1 m² | 2. Etasje

Gang/entre med 1-stavs laminat og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 11,1 m² | 2. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Soverom 2 11,2 m² | 2. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Stue 16,5 m² | 2. Etasje

Stue med 1-stavs laminat og malte flater. Herfra er det tilkomst til soverom 1 og 2.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2

Det er ikke tilluft gjennom ventil eller spalte til dette rommet. Vinduer må åpnes for å sikre tilluft til rommet, utover eventuelle utettheter. Se eget punkt for ventilasjon for mer informasjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Gang 7,8 m² | 3. Etasje

Gang med 1-stavs laminat og malte flater. Det er tilkomst til samtlige soverom i plan 3 herfra.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 3 6,0 m² | 3. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Soverom 4 7,0 m² | 3. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Noe begrenset spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Soverom 5 8,1 m^2 | 3. Etasje

Soverom med 1-stavs laminat og malte flater. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG2 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Manglende spalter under dør. Det anbefales å sikre omluft i form av spalte under eller i dør på soverom. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfull ventilasjon.

Etasjeskiller | 3. Etasje

Skjevheter er målt i plan 3 på soverom 3. Skjevheter måles med laser i utvalgte og relevante rom i boligen. Målingene utføres som stikkprøver i de aktuelle rommene, og tilstandsgrad settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025. Det gjøres oppmerksom på at målingene utføres uten flytting av tunge møbler som senger, skap og sofaer.

Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller

TG2 Skjevheter ble målt på soverom 3. Det ble målt 45 mm skjevheter. Det er ikke målt skjevheter i andre rom. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i krav til avvik i NS 3600:2025.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malte overflater.

Innvendige trapper

TG1

Det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på trappen faller utenfor sitt antatte levetidsintervall på 15-30 år.

Ventilasjon generelt

Bolig med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TGIU

Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom.

Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG2

Soilrør trolig fra byggeår. Tilstandsgrad er basert på antatt alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

Vannledninger

TG2

Kobberrør fra byggeår/ukjent alder. Vannrør er over 33 år gamle. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør har usikker fremtidig funksjon.

Varmtvannsbereder

TG2

Varmtvannsbereder på 198 L plassert i ekstern bod. Avløp fra sikkerhetsventil føres til betonggulv i utvendig bod. Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for lekkasje og følgeskader. Utskiftning bør planlegges. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon.



Radon

Bolig plassert i 2. og 3. etasje. Området er markert med aktsomhetsgrad moderat til lav på NGU sine kart.

Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Kjøkken: Vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 2024. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 3: Velux takvindu i tolags glass fra 2005. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 4: Velux takvindu i tolags glass fra 2005. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 5: Velux takvindu i tolags glass fra 2005. Normal bruksslitasje for alderen.

Vinduer vurdert til TG2

TG2

Kjøkken: Rundt vindu i tolags glass med malte trekarmer fra 1985. Merk at dette ikke kunne åpnes på befaring. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 1: Vinduer med isolerglass med malte trekarmer og utvendige tresprosser fra 1974. Det er registrert avflassing av maling både innvendig og utvendig. Vinduene fremstår som eldre. Økt vedlikeholdsbehov og utskiftning må påregnes. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Soverom 2: Vinduer med isolerglass med malte trekarmer og utvendige tresprosser fra 1984. Det er registrert avflassing av maling både innvendig og utvendig. Vinduene fremstår som eldre. Økt vedlikeholdsbehov og utskiftning må påregnes. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Stue: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra 1972. Vinduene fremstår som eldre. Økt vedlikeholdsbehov og utskiftning må påregnes. Isolerglass er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskiftning må påregnes ved tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 gis fordi isolerglassvinduer har usikker fremtidig funksjon.

Vinduer vurdert til TG3

TG3

Gang: Eldre ettlags vinduer med trekarmer. Det er registret betydelig slitasje, samt svertesopp i karmene. Vinduene anbefales rehabilitert/skiftet ut. Tilstandsgrad 3 gis grunnet eldre vinduer har betydelig slitasje.

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang/entre: Ytterdør i tre md brannklasse B30 mot felles innvendig gang. Normal bruksslitasje for alderen.

Yttervegg



Yttervegger oppført i murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt. Karnapp er utført i trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Kledning

TG2

Kledning på karnapp med ukjent alder. Det er mangelfull/ingen lufting bak kledning. Dette kan medføre fuktproblematikk. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende lufting.



Vinduer og ytterdører

TG1

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Det er registrert avflassing utvendig på vinduer i karnapp, men dette er kommentert under vinduene det gjelder. Ellers vannbord i skifer. Ikke registrert avvik.

Konstruksjon

TG2

Pusset og malt murfasade. Det er registrert avskalling i puss/maling. Dette indikerer svekket vedheft og eksponering for fukt. Lokal utbedring og overflatebehandling anbefales. Merk at dette hovedsakelig gjelder plan 1 og ikke berører boligen direkte. Tilstandsgrad 2 gis grunnet avskalling.



Yttertak



Valmtak og flatt tak. Takkonstruksjon i tresperrer med yttertekking av tegltakstein på sløyfer og lekter, med undertak av taktro med underlagsbelegg av papp eller banemembran. Taktroen utgjør et fast undertak, mens underlagsbelegget fungerer som vannavledende sjikt under taktekkingen. Det er takrenner og nedløpsrør i plast. Tak er besiktiget fra bakkeplan og via takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG1

Skorstein fra byggeår, kledd med beslag trolig i 2015. Pipe er besiktiget fra takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Det er ikke registrert avvik. Merk at skorstein har passert forventet levealder og at avvik derfor kan oppstå.



Tak- og loftsskonstruksjon

TGIU

Takkonstruksjon er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan og eventuelle takvinduer. Punktet får ikke tilstandsgrad da sikt fra bakkeplan er vurdert som utilstrekkelig for å avdekke eventuelle avvik som svanker, lufting, tetthet rundt gjennomføringer med mer.

Utstyr og installasjoner på tak

TG1

Det er registrert avflassing på eldre taklete med behov for lokal utbedring. Ellers ikke registrerte avvik.



Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG2



Yttertekking av tegltakstein og undertak av taktro med underlagsbelegg av papp eller banemembran. Renner og nedløp i plast. Over halvparten av forventet levealder for renner og nedløp er passert. Avvik kan oppstå. Undertak er over 18 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Alderen øker risikoen for slitasje og skader, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje. Taktekking er også av eldre dato og har trolig passert normal brukstid. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen, men alder gir økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Det er registrert mose på taktekking. Mose holder på fukt som kan føre til råte, frostskader og redusert levetid på taket. Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon, samt grunnet mose.

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor. HMS-relevante forhold er identifisert og redegjort for under tilhørende kontrollpunkter senere i rapporten.

Forstøtningsmurer

TG1

Det er ikke registrert avvik.

Utvendige trapper

TG1

Det er ikke registrert avvik. Merk at det mangler rekkverk, men at dette er kommentert i eget HMS-punkt.

Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

TG2

Vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett. Vannrør og avløpsrør trolig fra byggeår. Alderen medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes. Tilstandsgrad 2 gis fordi utvendige vann- og/eller avløpsrør har usikker fremtidig funksjon.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene

vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Innvendige trapper
HMS-punkt

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Dette medfører redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall. Det anbefales å montere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Radon
HMS-punkt

Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Yttertak
HMS-punkt

Det er manglende snøfangere på hele eller deler av bygget. Dette kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket. Det anbefales å installere snøfangere der dette mangler.

Kjøkken
HMS-punkt

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Mur, terreng, stikkledninger
HMS-punkt

Det mangler rekkverk i trapp. Dette medfører økt fare for fall og personskade. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger det krav om rekkverk. Det anbefales å montere rekkverk som tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i gang. Skapet inneholder 12 automatsikringer, inkludert hovedsikring på 35 A, med 20 A til platetopp/komfyr og ellers 16/10 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**Ukjent/ikke oppgitt**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Ja**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Det anbefales å innhente dette dersom det foreligger, eller gjennomføre en el-kontroll på anlegget.

Branntekniske forhold

Røykvarsler plassert i gang i plan 3, men det mangler i plan 2. Det er tilgjengelig brannstige i plan 3. Pulverapparat er tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Ja**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:

Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det må installeres røykvarsler i plan 2. Det er ellers ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Ja - Se oppgraderinger

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Befaringsdato: 06.07.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Branncceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260175
Addresse	Slettebakksveien 34 A		
Postnr.	5093	Sted	BERGEN
Selgers navn	Marius Horgen		
Selgers navn	Sofie Tingvold Skibenes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M H
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vegghengt sisterne og baderoms innventar

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vatten rørteknikk har montert møbler og ny vegghengt wc

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huseier før meg har hatt pipefornying.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye stikkontakter i 1.etg, nye lamper i hele bygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger på boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nytt gulv på 2 soverom

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

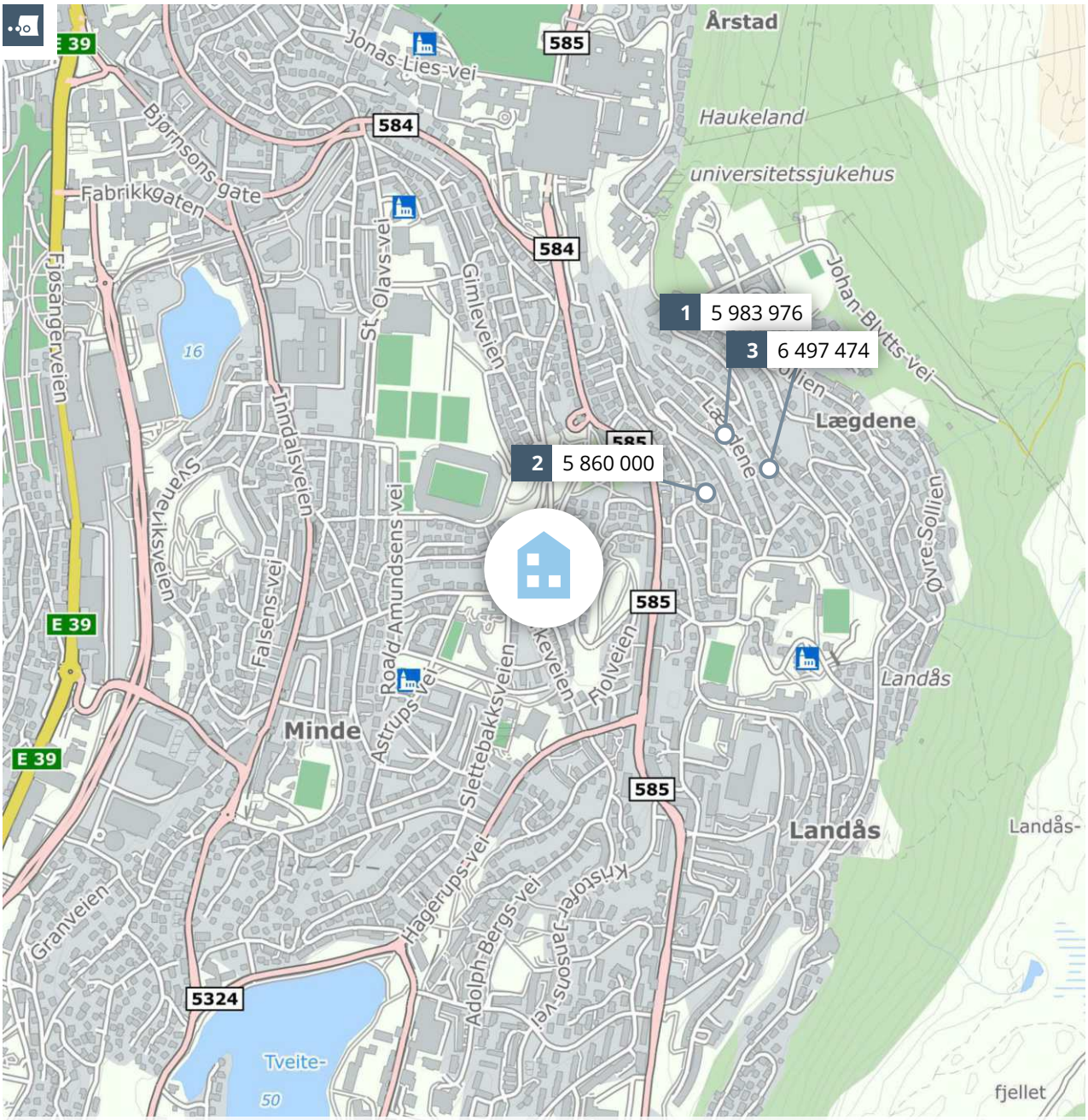
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	01.07.2026
Signert av	*Marius Horgen*
Signert av	*Sofie Tingvold Skibenes*

Initialer selger:
M H
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SLETTEBAKKSVEIEN 34 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 15.04.2026

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: Kamilla Sørensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Slettebakksveien 34 A, 5093 BERGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 160 BNR 139 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS LANGHAUGEN

Verdivurdert til

6 150 000

-	6 150 000	65 426
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1931

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vognstølbakken 26 93 m²	1951	2. etg	3 sov	19.03.2026	5 500 000	**5 760 000**	223 976	5 983 976	**64 344**
2	Bekkeveien 12 C 89 m²	1958	2. etg	3 sov	14.04.2026	5 990 000	**5 860 000**	0	5 860 000	**65 843**
3	Sollien 8 91 m²	1951	2. etg	3 sov	11.04.2026	5 850 000	**6 300 000**	197 474	6 497 474	**71 401**

Flott leilighet over 2 plan med 5 soverom. Gode inntekter på utleie. Badet er oppgradert med ny innredning og microsement. Det er laget et ekstra WC-rom. Flere overflater er blitt behandlet, dører er oppgradert og det er lagt nytt gulv.

Normalverdi: 6.000.000 til 6.300.000,-

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	
11.09.2025	14.09.2025	17.11.2025	5 190 000	5 550 000	0	5 550 000	
20.01.2015		20.01.2015	-	73 180	-	73 180	2
11.01.2007		25.04.2007	2 390 000	2 500 000	-	2 500 000	

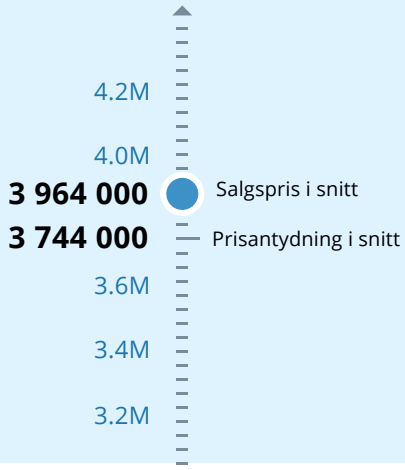
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LANGHAUGEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i LANGHAUGEN grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

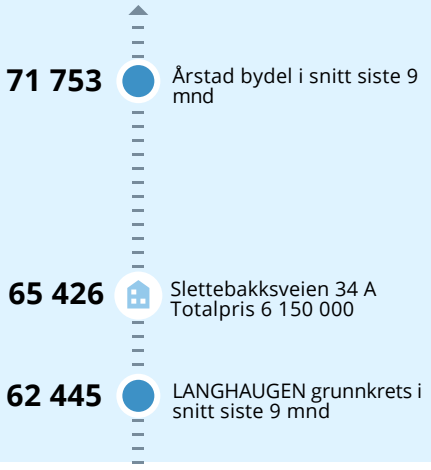


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 6.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



PlanA ANS
Skjoldvegen 40
5221 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200609278/6 LIRE	NYBY–5210	18.12.2006

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 160 Bnr 139
Tiltakets adresse	:	SLETTEBAKKSVEIEN 34 A
Tiltakets art	:	Oppdeling av bruksenheter Bolig
Tiltakshaver	:	Johannes Seim Mjelde

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Etat for byggesak og private planer 23.11.06.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200609278.

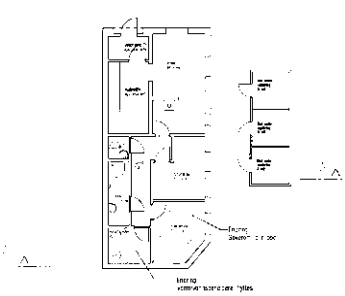
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Lise Rein
overingeniør

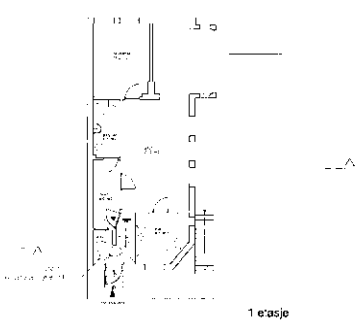
Kopi:
Johannes Seim Mjelde, Haugeveien 3, 5005 Bergen
VA-etaten
Bergen brannvesen

* Endringer



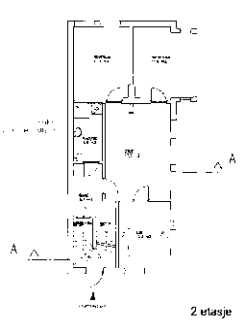
Kjeller

* Endringer

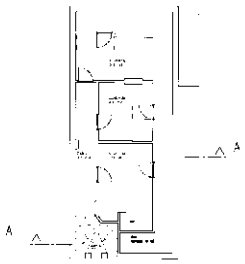


1 etasje

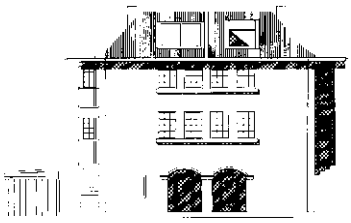
* Endringer



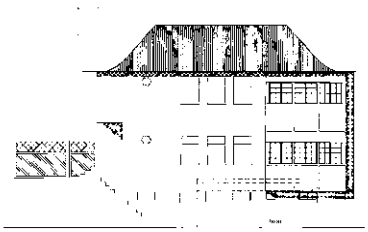
2 etasje



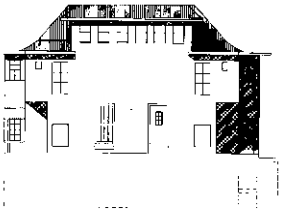
Loft



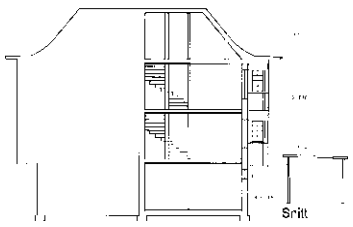
Fasade Vest



Fasade Øst



Fasade Nord



Snitt

A	4/10-06	Endret eksisterende + tekst				RTH	
Rev	Dato	Revisjon				Tegnet	Kontroll
Dato	22/06-06	Målestokk	1:100	Tegnet	TI	Kontroll	RTH
Parc.	Tun						
133	101	Byggemelding					

Slettebaksveien

Byggherre:

Kontaktperson:
Telefon:
Fax:

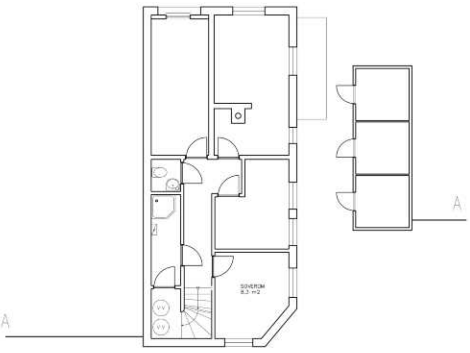
PlanA
Arkitektur og eiendomsplanlegging

PlanA AS
Org nr 986 277 584 mva
Sjøsvegen 40
5221 Nesttun
Tlf: 55 70 64 44
www.hallaas.no/planA.php

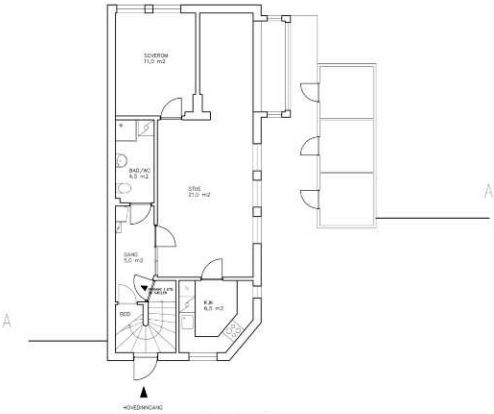
Ansvarshaver

Ansvarlig foretak/dato:

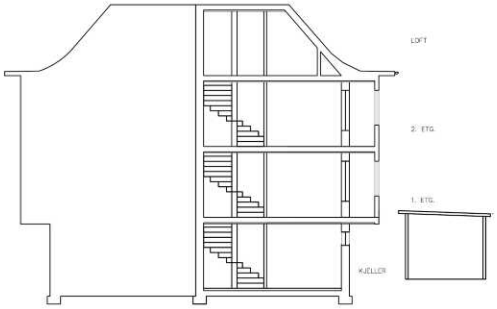
Sivilarkitekt Rune Tyse Hellene



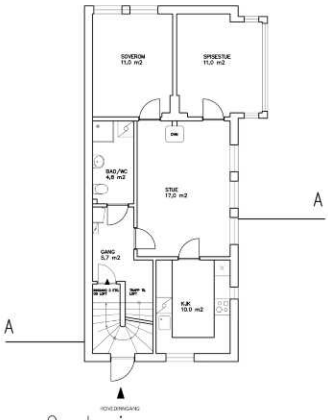
Kjeller



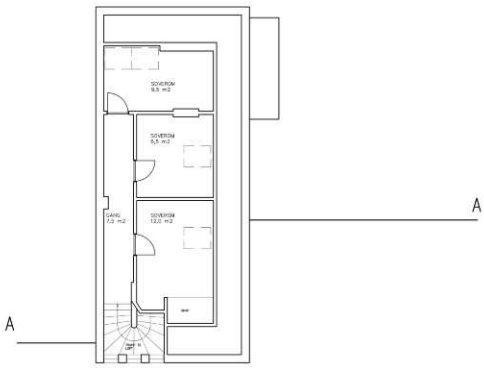
1 etasje



Snitt A–A



2 etasje



Loft

Rev.	Dato	Revtekst			Tegnet	Kontroll
Dato	07/07	Målestokk	1:100	Tegnet: TH	Kontroll:	RTH
P.nr.	T.nr.					
133	102	Eksisterende				

Slettebakksveien

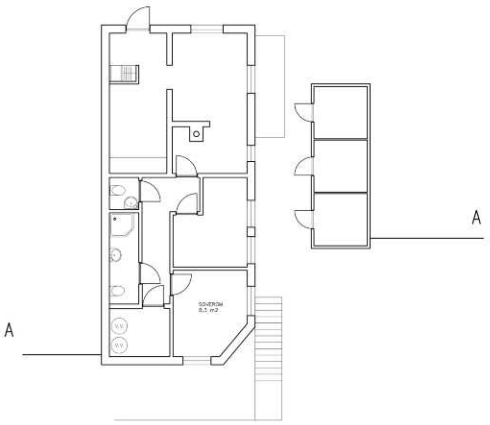
Byggherre:

Kontaktperson:
Telefon:
Fax:

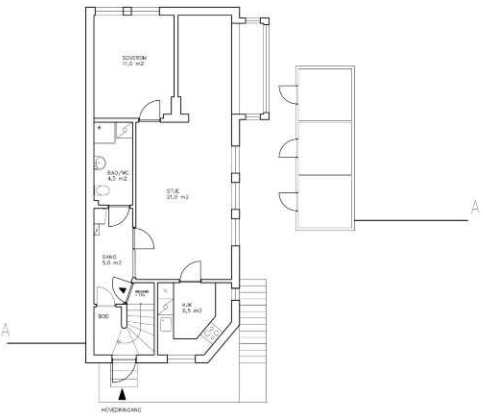
PlanA
Arkitektur og samfunnsplanlegging

PlanA ANS
Org.nr. 986 271 554 mva
Postadr.: Skjoldvegen 40 5221 Nesttun
Besøksadr.: Lodin Leppsgate 2b, 5. etg.
Tlf. 55 70 64 44
Mail: post@plana.no

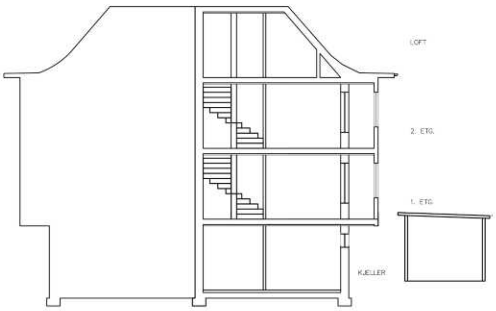
Ansvarlig medarbeider:
Siv.ark.MNAL Rune Tyse Helland



Kjeller



1 etasje



Snitt A–A

Rev.	Dato	Revtekst			Tegnet	Kontroll
Dato	07/07	Målestokk 1:100	Tegnet:	TH	Kontroll:	RTH
P.nr.	T.nr.					
133	103	Endringer				

Slettebakksveien

Byggherre:

Kontaktperson:
Telefon:
Fax:

PlanA
Arkitektur og samfunnsplanlegging

PlanA ANS
Org.nr. 986 271 554 mva
Postadr.: Skjoldvegen 40 5221 Nesttun
Besøksadr.: Lodin Leppsgate 2b, 5. etg.
Tlf. 55 70 64 44
Mail: post@plana.no

Ansvarlig medarbeider:
Siv.ark.MNAL Rune Tyse Helland

Saksnr. 200700227

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Org.nr.: 973 924 915
Refnr.: Ressurs 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

Plass for tinglysningsstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 279146
22 MARS 2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN	160	139		

2. Hjemmelshaver(e)

	Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
Fester	2,0,1,0,4,7,4 [redacted]	Stein Arve Bernes	~~50~~ %
Fester	0,6,0,5,7,4 [redacted]	Johannes Mjelde	50 %
Hjemmelshaver	9,6,4,3,3,8,5,3,1	Bergen Kommune	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	67	B	13				25				37				49			
2	B	69	B	14				26				38				50			
3	B	134	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											

Doknr: 279146 Tinglyst: 22.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 264 = nevner: 264

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Bergen 23/12.06 for hjemmelshaver	Stein Arve Berns STEIN ARVE BERNES Johanne Mjelde JOHANNE MJELDE Bergen Kommune	~~JOHANNE~~ Se vedlagt samtykke Vedl. 1

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
160	139			Bergen kommune

Dato	Stempel og underskrift
14.3.2007	Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

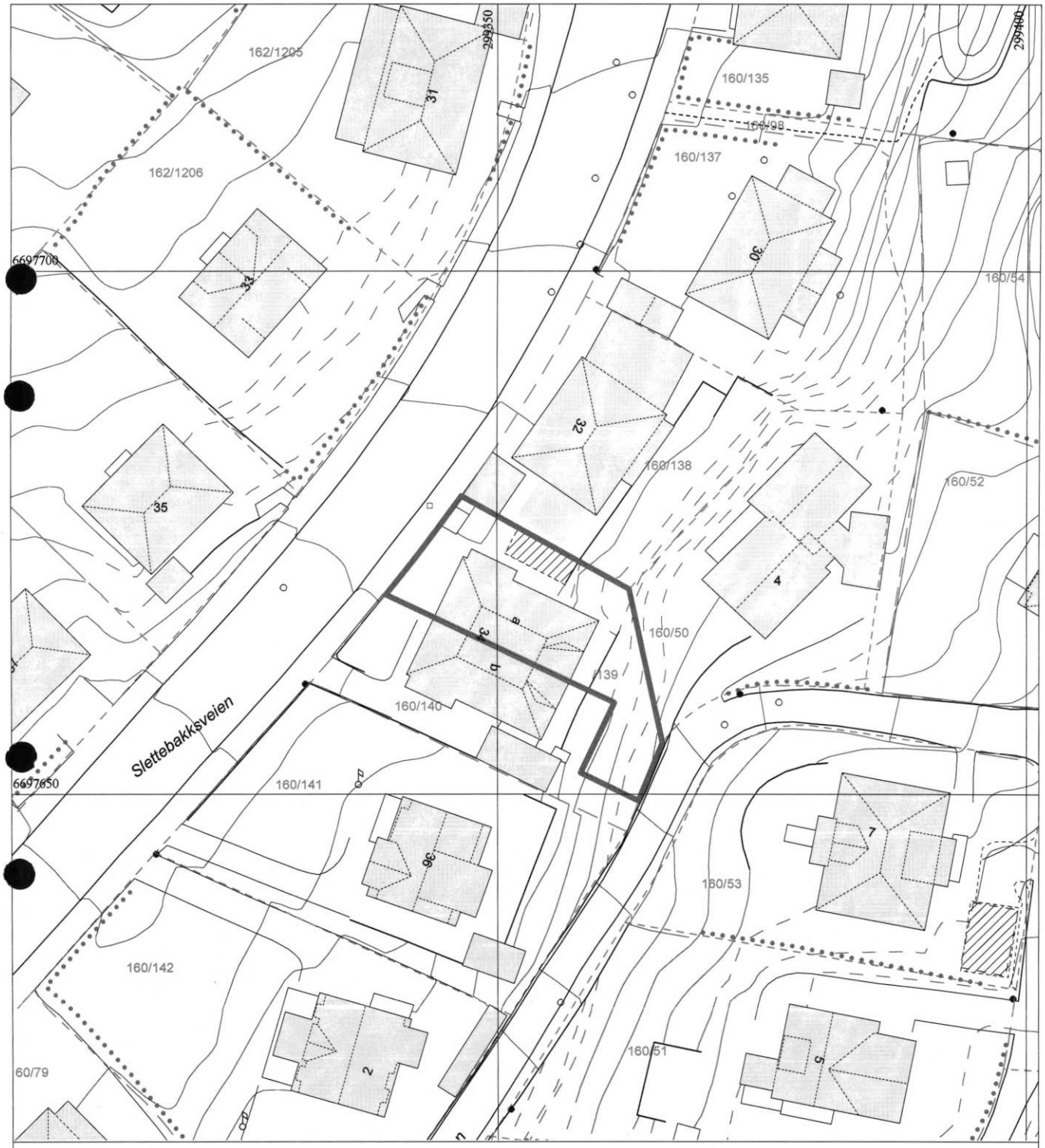
BERGEN KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:500
Dato: 09.03.2007

Adresse: SLETTEBAKKSVEIEN 34A
Gnr/Bnr/Fnr: 160/139/0

N



Bygning, tak Terasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
Bygning, veggliv	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Byggemeldt bygg	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Fredet bygg	Eiendomsgrense	Hekk	123/4567 Gårdsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	· 19,4 Høydepunkt med høyde
	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke

Vedl. 2 av 6

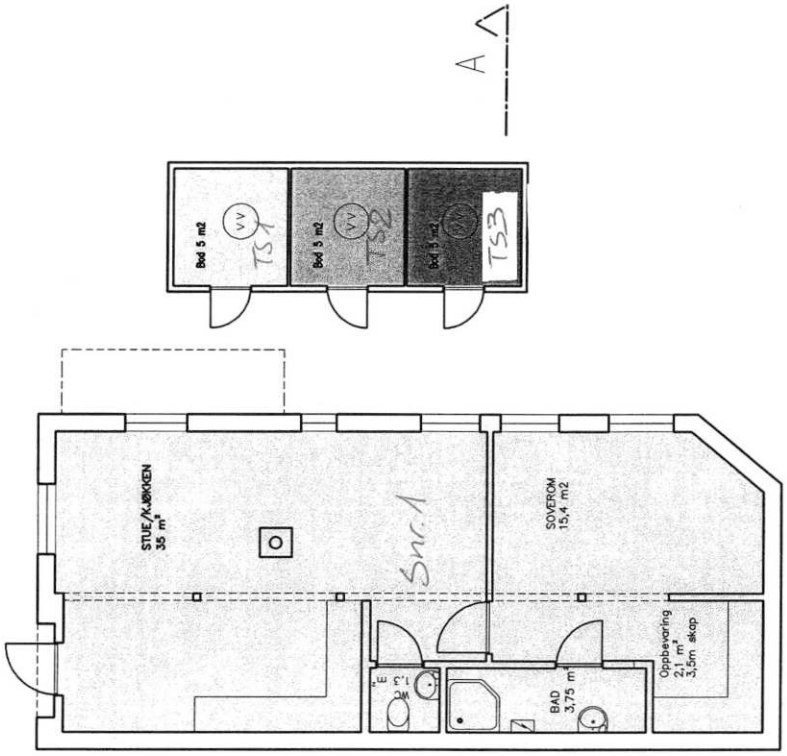
Seksjonering Slettebakksveien 34A

Kommunenr.: 1201 Bergen
Gnr.: 160 Bnr.: 139
Vedlegg 1 Av 8
M: 1:100
Dato: 22/01-07 rev.05/03-07

Tegnforklaring

Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Fellesareal

PlanA
Arkitektur og samfunnsplanlegging
PlanA ANS
Org.nr. 986 271 554 mva
Skjoldvegen 40
5221 Nesttun
Tlf. 55 70 64 44
rune.helland@plana.no



Vedl. 3 av 6

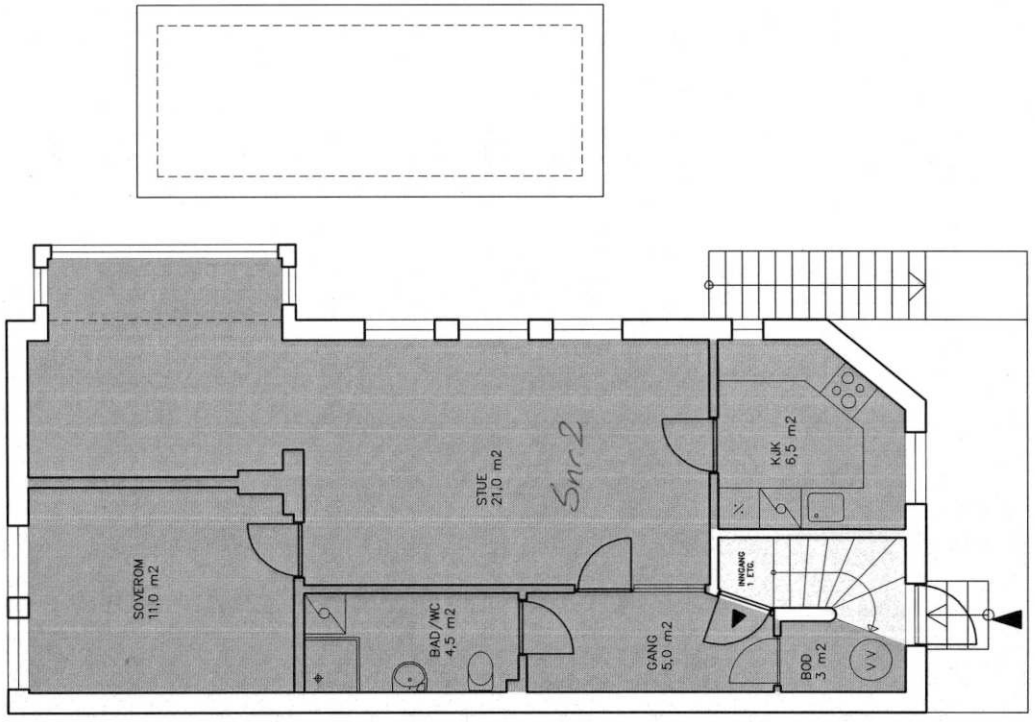
Seksjonering Slettebakksveien 34A

Kommunenr.: 1201 bergen	
Gnr.: 160	Bnr.: 139
Vedlegg 2	Av 8
M:	1:100
Dato:	22/01-07

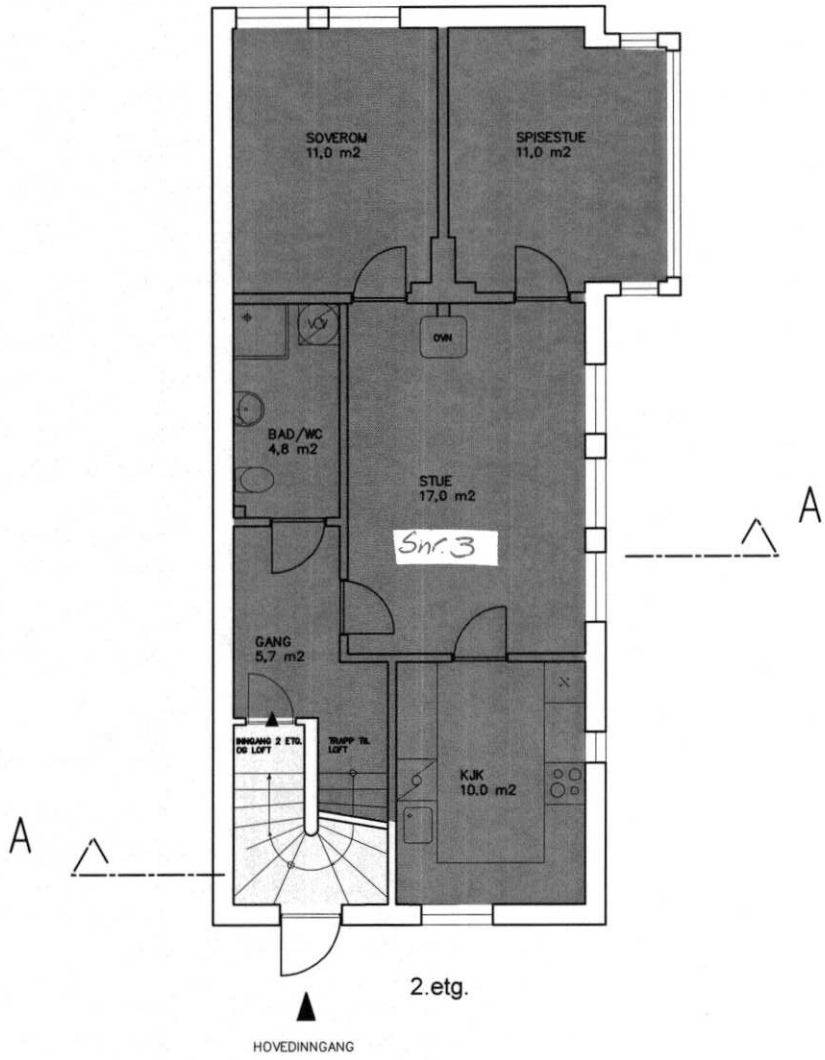
Tegnforklaring

- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Fellesareal

PlanA
Arkitektur og samfunnsplanlegging
PlanA ANS
Org.nr. 986 271 554 mva
Skjoldvegen 40
5221 Nesttun
Tlf. 55 70 64 44
rune.helland@plana.no



Vedl. 4 av 6



Seksjonering Slettebakksveien 34A

Kommunenr.: 1201 Bergen	
Gnr.: 160	Bnr.: 139
Vedlegg 3	Av 8
M:	1:100
Dato:	22/01-07

Tegnforklaring

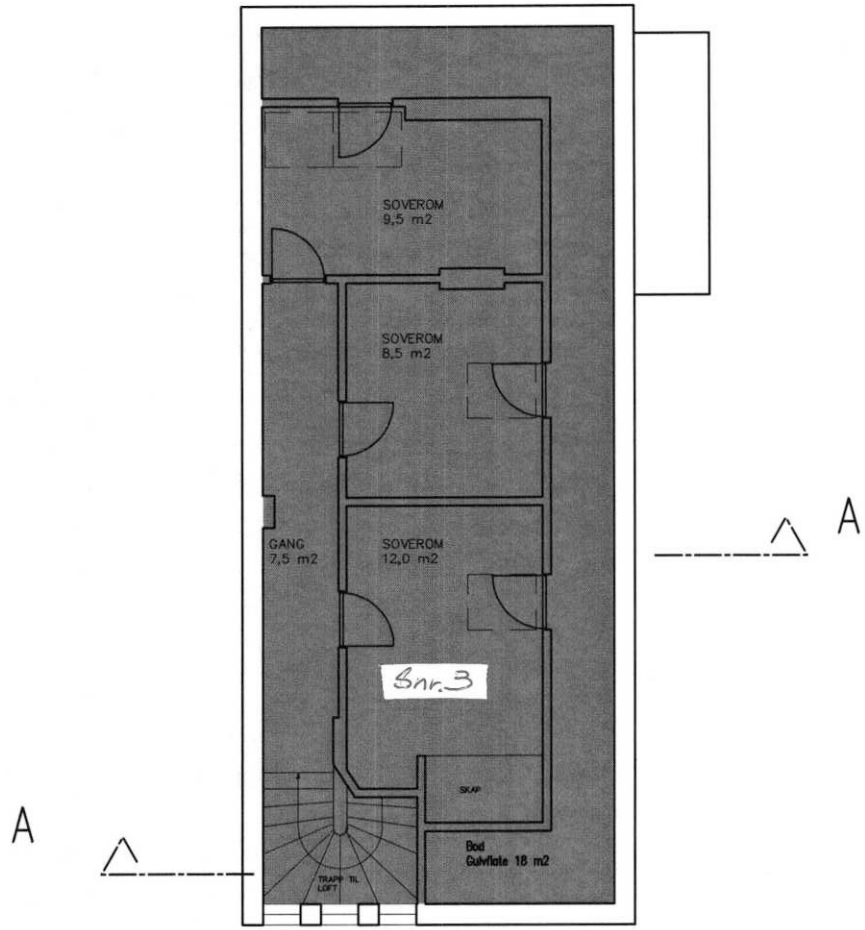
- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Fellesareal

PlanA
Arkitektur og samfunnsplanlegging

PlanA ANS
Org.nr. 986 271 554 mva
Skjoldvegen 40
5221 Nesttun
Tlf. 55 70 64 44
rune.helland@plana.no

Vedl. 3 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/279146/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:51



Loft

Seksjonering Slettebakksveien 34A

Kommunenr.: 1201	Bergen
Gnr.: 160	Bnr.: 139
Vedlegg 4	Av 8
M:	1:100
Dato:	22/01-07

Tegnforklaring

- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Fellesareal

PlanA
Arkitektur og samfunnsplanlegging

PlanA ANS
Org.nr. 986 271 554 mva
Skjoldvegen 40
5221 Nesttun
Tlf. 55 70 64 44
rune.helland@plana.no

Vedl. 6 av 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/279146/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:51

Vedtekter for Sameiet Slettebakksveien 34 A
gnr. 160, bnr. 139 i Bergen kommune.

1. Forholdet mellom sameierne.

For sameiet gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr. 31 (ESL) så langt de passer. Sameierne eier og hefter for hver sin eierpart i sameiet Slettebakksveien 34 A. Fordeling av fellesutgifter skjer i henhold til sameiebrøken. Det indre vedlikehold av seksjonene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder vedlikehold av vinduer og dører med glass, karmer og rammer. De enkelte seksjonseiere kan foreta innvendige forandringer i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller skader sameiet for øvrig. Hvis forandringer krever bygningsmyndighetenes tillatelse, skal styret varsles på forhånd. Alle fellesarealer er underlagt styrets bestemmelser med hensyn til orden og vedlikehold. Eiendommen skal disponeres i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

2. Sameiermøte (ESL Kap. V m.v.)

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameier kan gi skriftlig fullmakt til andre for å møte og ivareta sameiers interesser med sameiers stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart nødvendig, eller de har gyldig forfall. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Møteledelse. Protokoll (ESL § 36 m.v.):
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Utskrift av protokollen sendes sameierne etter sameiermøtet.

Sameiermøtets vedtak (ESL §37 m.v.):
De fremmøtte sameieres stemmer teller etter den sameierbrøk vedkommende representerer. Med de unntak som følger nedenfor fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i ESL § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

3. Styre (ESL § 38 m.v.)

Styret skal ha 3 medlemmer. Sameiermøtet kan bestemme at styret skal utvides med flere medlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrets beslutningsmyndighet (ESL § 33 m.v.):
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøter (ESL § 39 m.v.):
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styrets oppgaver (ESL § 40 m.v.):
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet

4. Forretningsfører (ESL § 41 m.v.)
Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, fastsetter lønn og fører tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter. Styret kan bestemme at forretningsfører representerer styret i saker som gjelder forvaltning og vedlikehold. Forretningsfører fører regnskap for sameiet og fremlegger revidert årsregnskap til sameiermøtet.

5. Regnskap (ESL § 44 m.v.)
Det føres regnskap og utarbeides årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

6. Revisjon (ESL § 45 m.v.)
Regnskapet for sameiet er ikke revisjonspliktig. Forretningsfører fører regnskap for sameiet og fremlegger revidert årsregnskap til sameiermøtet, ref. Kap. 4.

7. Panterett/mislighold
Sameiet skal ha tinglyst panterett for misligholdte fellesutgifter i hver boligseksjon for kr. 0 ,- pr. eierandel/brøkspart.

8. Oppløsning av sameiet
Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.

Sameiets vedtekter er godkjent og underskrevet av styret i Sameiet Slettebakksveien 34 A:

Bergen, 1. juli 2007

FORRETNINGSFØRER

Merete E. Gjerde
STYREMEDLEM

STYREMEDLEM

STYRELEDER

STYREMEDLEM

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 160/139/0/0
Utlistet 30. juni 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
260787833	Grunneiendom	0	Ja	297,5 m²	Usikker	-	Ja

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

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	Minde-Nymark	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	19,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11680000	30	ÅRSTAD. IDRETTSVEIEN 20, TOMT FOR RØDE KORS BARNEHJEM	3	-
61230000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 144 OG DELER AV 124, ÅRSTAD BRANNSTASJON BARNEHAGE	3	200909088
10560000	30	ÅRSTAD. SLETTEBAKKSVEIEN VED FRIDALEN SKOLE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
160/45	139230272-1	Tilbygg	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	21.10.2019	201818613
162/1209	139853210	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	08.09.2015	-
162/1209	139267613-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	26.05.2016	201515944
162/1209	300516852	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	26.05.2016	201515944
160/61	300576020	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	29.08.2016	201611248
162/1208	300509432	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.08.2016	201515968
162/1209	300516864	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	26.05.2016	201515944

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 30. juni 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.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.06.2026

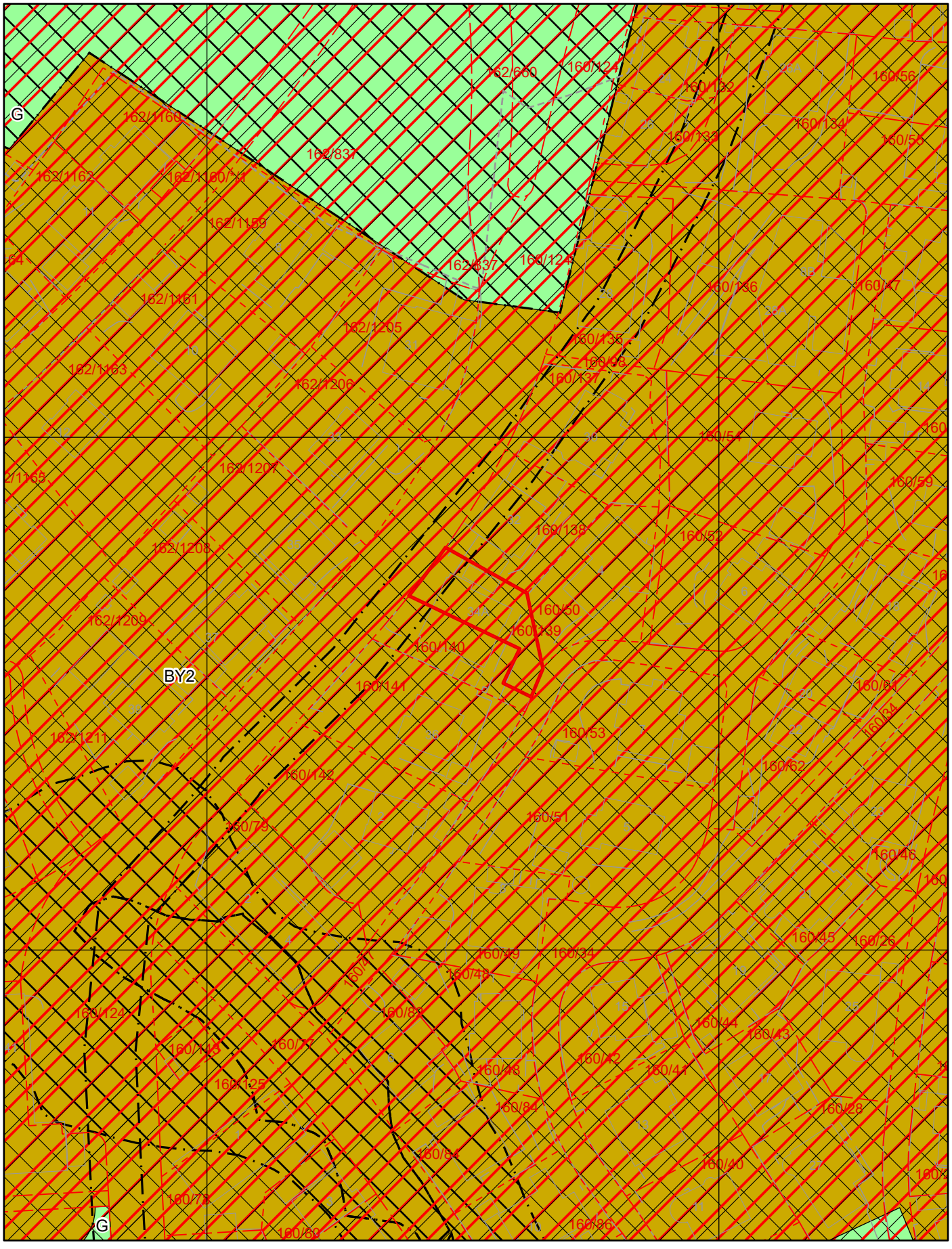
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/139
Adresse: Slettebakksveien 34A

BERGEN KOMMUNE

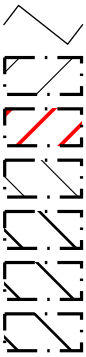
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 30.06.2026

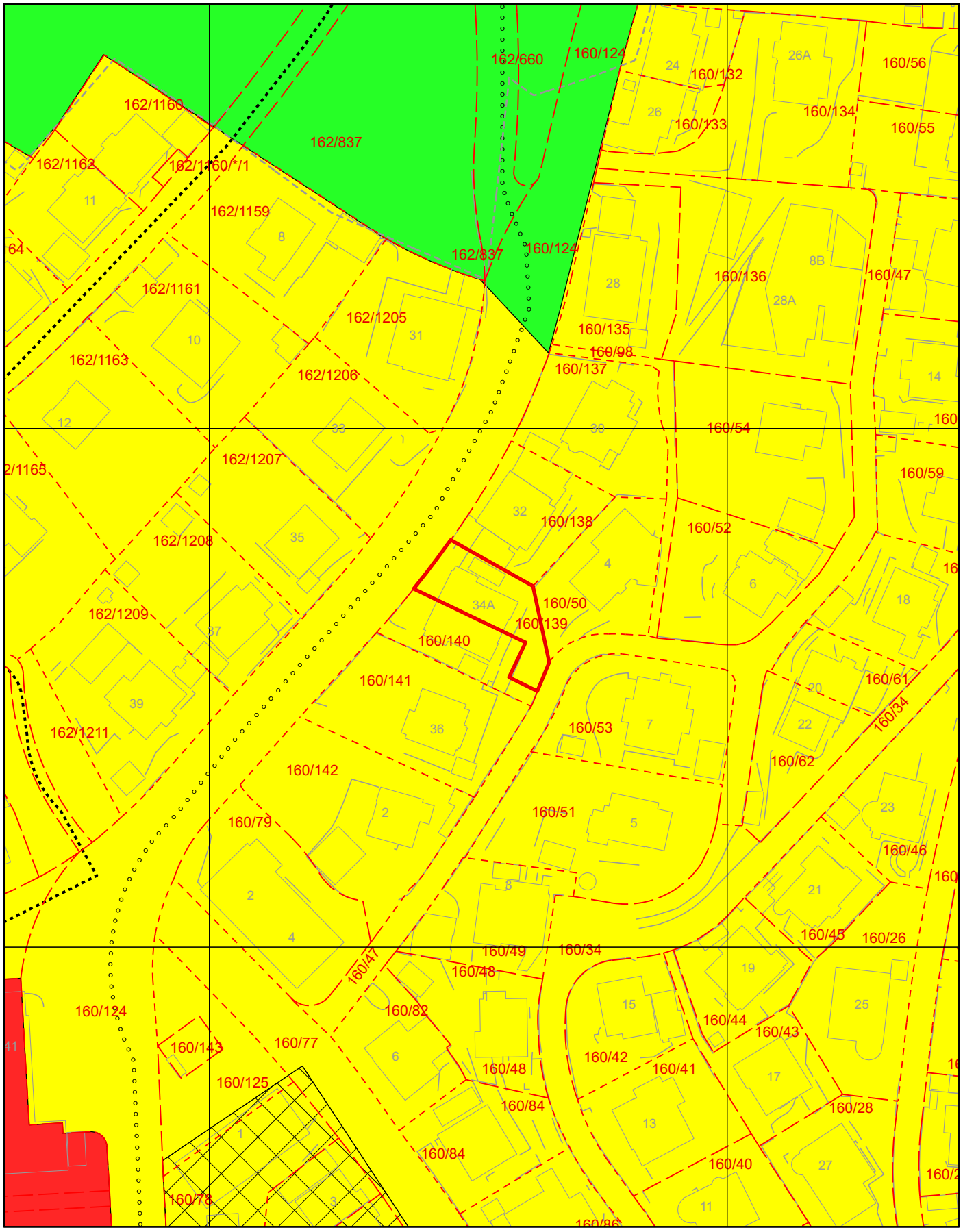
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 160/139
Adresse: Slettebakksveien 34A

BERGEN KOMMUNE

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)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

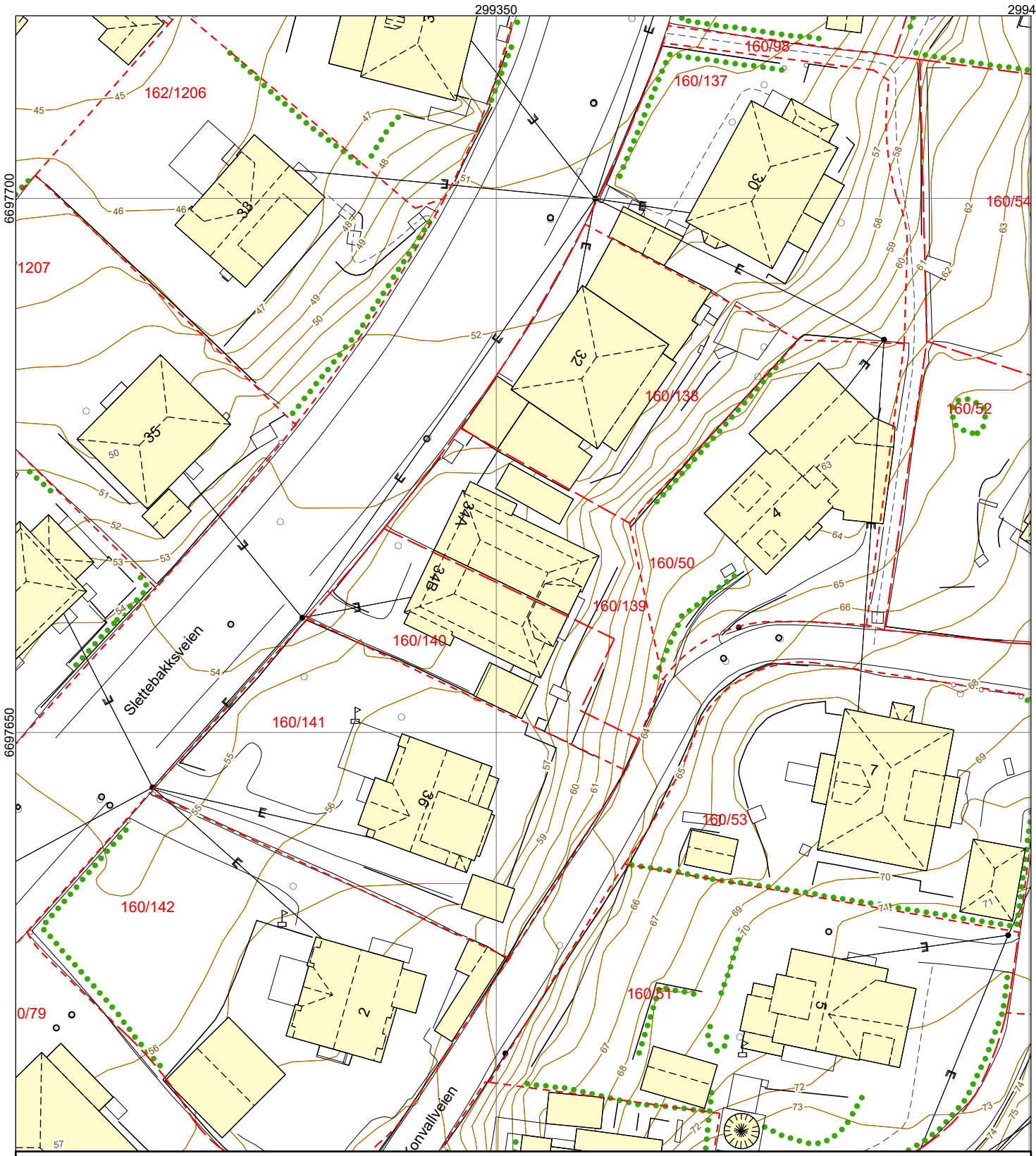
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 30.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 160/139/0/0
Adresse: Slettebakksveien 34A

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	

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 34 A, 5093 Bergen
Gnr. 160, Bnr. 139, Snr. 3, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260175

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Sander Vikøyr

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 957 91 716

E-post: sander.vikoyr@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.
