

6 MIN TIL SLETTEN

Slettebakksveien 84A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 200 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

62/68 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

122 560,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1186.7 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 442 280,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

2 690,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 119 720,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

10 851,-

BYGGEÅR

1953

Din megler



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

+47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer, alt fra små hybler til rundt millionen til bygårder i 40 millionersklassen. Stian selger alle typer eiendommer fra tomter, mindre nybyggsalg, leiligheter, bygårder, rekkehus/tomannsboliger til eneboliger. For Stian er alle salgene unike, uavhengig om eiendommen er nyoppusset eller om vi skal 50 år tilbake i tid/standard. For de som eier dem er det gjerne det dyreste de eier i kroner og øre, og dette fortjener både respekt og ydmykhet når han får tillit til å forvalte deres eiendom.

Etter mange år i bransjen har det alltid vært noe Stian har savnet - en kjedeledelse som tilrettelegger optimalt for meglerne, den beste markedsføringen av bolig og de beste strategiene. Alt dette har han nå i verktøykassen sin - 100% for det beste for kundene!



Lækker topp- og hjørneleilighet med flotte påkostninger fra 2019-2026. To balkonger med nydelig utsikt. Peis & 2 boder

Emera eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Slettebakksveien 84A! En lekker selveier topp- og hjørneleilighet beliggende i et grønt og familievennlig område på Årstad. Her bosetter du deg i nærhet til både byliv og flotte turområder. Dagligvarebutikker, kollektivforbindelser, skoler og barnehager ligger kun en spasertur fra boligen og legger til rette for enkle hverdager!

- Flere påkostninger fra 2019-2026, som kjøkken, bad, gulv, m.m.
- To balkonger på 9,7m² og 3,9m²
- Verdifullt med lagringsplass i to eksterne boder
- Peis - bidrar til lavere strømutfgifter

- 4 min gange til dagligvarebutikk
- 4 og 8 min til buss og bybane
- Nærhet til barnehager, skoler og studieinstitusjoner
- Området byr på flotte turmuligheter som Ulriken og Tveitevannet















































Plantegning





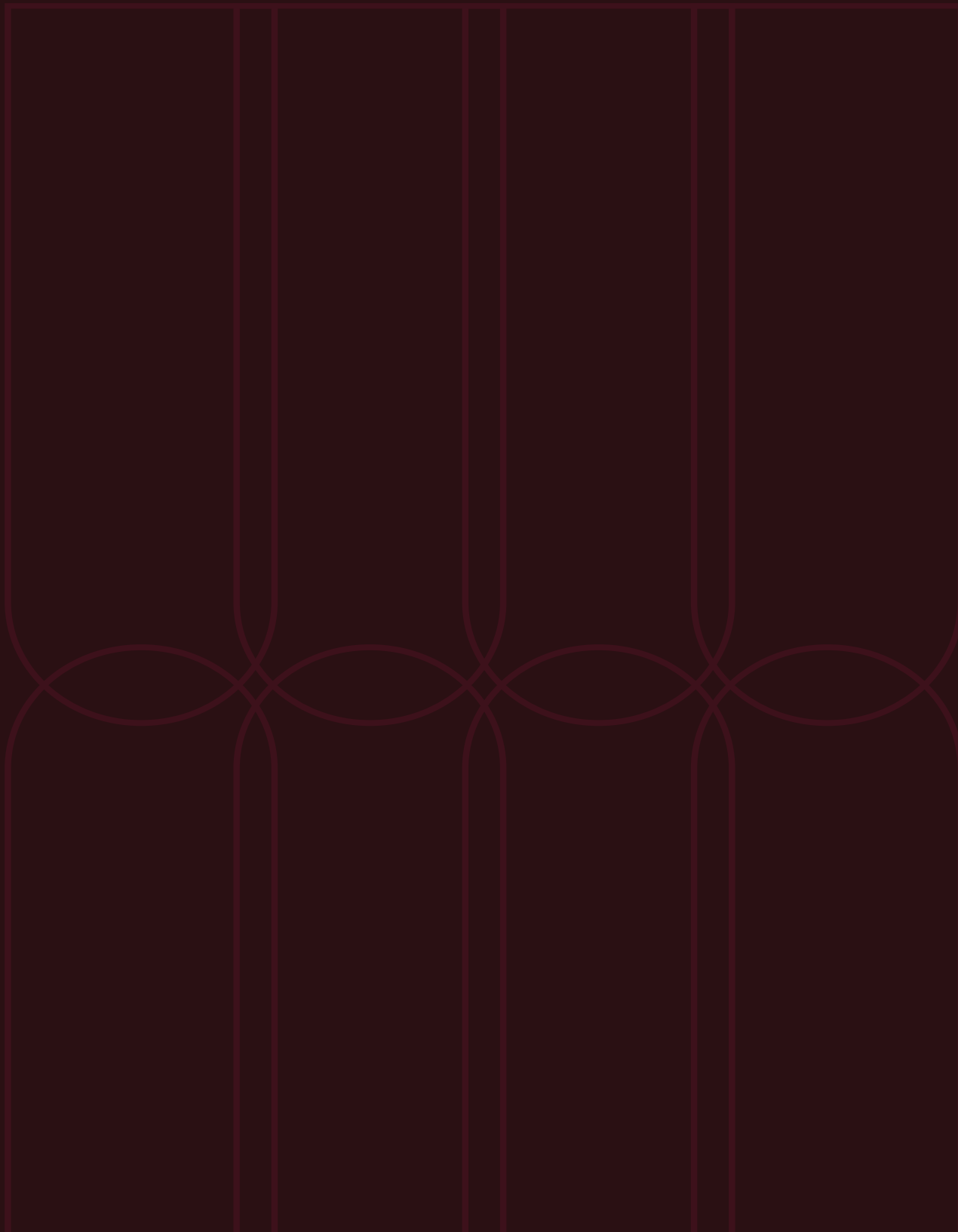
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



HERR FOTOGRAF.

SLETTEBAKKSVEIEN 84A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 200 000

Omkostning kjøper

4 200 000,00 (Prisantydning)

119 720 (Andel av fellesgjeld)

4 319 720 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

107 970 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

109 060 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

122 560 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 428 780 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 442 280 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 442 280

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 690,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: drift/vedlikehold som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, regnskapsfører, forsikring, renter og avdrag på felles lån.

Felleskostnadene kan på generelt grunnlag bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 4 126,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Bergen kommune. Oppgitt beløp er et estimat for hele året.

Kommunale avgifter

Kr 9 825 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer kvartalsvis.

Fellesgjeld

Kr 119 720 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet er at felles lån fordelt på seksjonene med følgende betingelser:

DNB

Saldo: kr 683 126,-

Nedbetalingsdato: 01.05.2036

Rentesats: 9,05%

Avdrag: kr 3 597,-

DNB

Saldo: kr 1 096 799,-

Nedbetalingsdato: 01.06.2036

Rentesats: 9,05%

Avdrag: kr 5 704,-

Formue:

Andel fellesformue: Kr 10 851 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 892 151 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 568 605 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Slettebakksveien 84A ligger midt i et grønt og familievennlig strøk på Årstad. Her har du nærhet til alt hverdagen har å by på. Kort vei til diverse serviceutvalg, kollektivtransport, skoler og barnehager, men likevel i et området er preget av grønne plener og andre flotte boliger, sentralt på Årstad.

Nærmeste dagligvarebutikk, Bunnpris Sletten, ligger kun 4 minutters gange unna. 6 minutter unna ligger Meny Sletten. Dersom du ønsker et utvidet servicetilbud er det kun 8 minutter å gå til Sletten Shoppingsenter. Her finner du et bredt utvalg av butikker og servicetilbud som dagligvare, klesbutikker, apotek, vinmonopol og mye mer. Bergen sentrum er kun en 10 minutters kjøretur unna.

Det er flere barnehager og skoler innen kort gangavstand fra boligen, som gjør at henting og levering kan skje på en effektiv måte i en ellers travel hverdag. Birken barnhage ligger kun en 4 minutters gåtur unna boligen. Når barna er klar for første skole dag, ligger flotte Fridalen Barneskole bare noen minutter fra ytterdøren og har elever fra 1. til 7. klasse. Ungdomsskoler og videregående er heller ikke mange minuttene unna.

For studenten er denne beliggenheten helt ypperlig! Høgskulen på Vestlandet ligger i gangavstand, mens Handelshøyskolen BI nås på ca. 10 minutter med bybanen. I tillegg ligger Haukeland universitetssykehus, Odontologen, lærerhøgskolen og øvrige universitetsfakulteter innen kort avstand.

Kollektivtilbudet i området er svært bra. Nærmeste bussholdeplass, Fageråsen, ligger kun 4 minutter unna til fots. Her går det hyppig busser i retning sentrum hvor man finner Bergen Busstasjon, et sentralt knutepunkt for en haug med busslinjer. Like ved Sletten senter ligger også Sletten Bybanestopp som enkelt tar deg mot Sentrum eller Flesland.

Området byr på flotte turmuligheter, enten det er en tur rundt Tveitevannet for å mate endene, eller en dagstur over vidden. Kun 9 minutter unna med bil er Ulriken Start. Her starter stigningen til Bergens høyeste, men veldig overkommelige fjell. På toppen ligger Ulriken Cafe, med et bredt utvalg av mat og drikke, i tillegg til en uslåelig utsikt over byen. Ulriksbanen går også til toppen, for de som vil oppleve den.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

4 min gange til Birken barnehage (1-5 år)

6 min gange til Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år)

7 min gange til Sletten barnehage (1-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

4 min gang til Fridalen skole (1-7 kl.)

9 min gange til Slettebakken skole (1-7 kl.)

12 min gange til Landås skole (1-7 kl.)

10 min gange til NTG-U Bergen (8-10 kl.)

18 min gange til Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)

Videregående skoler:

4 min gange til Langhaugen videregående skole

10 min gange NTG Brann Stadion

Parkering

Sameiet har 4 parkeringsplasser til rådighet. "Førstemann til mølla" får plass etter kl. 15. Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1186.7 m²

Felles eiet tomt. Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for 3-etasjes betongbygning, datert 23.11.1954. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også følgende ferdigattest på eiendommen:

- Tilbygg bolig (Oppføring av 8 nye balkonger på fasade mot sør), datert 22.03.2017
- Endring forretning/salgslokaler (Rom til våtrom på akupunkturklinikk), datert 21.08.2010

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

BRA-i 62m²: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

I tillegg har leiligheten to eksterne boder i underetasjen på hhv. 3,4m² og 2,6m².

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 62 m² Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

BRA-e: 6 m² To eksterne boder

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 m² Balkong og altan

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Fikk nytt bad på forsikring, utført av Recover.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Alt ble oppgradert.

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

- Ja, utført av Recover.

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

- Fant noen skjeggkre 2 ganger for et par år siden, men etter at Cyttox la ut gift i 2024 så er de ikke sett etter det.

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

- Nye brytere og lys i Stue, utført av Star Elektro.

Moderniseringer og påkostninger: 2026:

- Oppgradering av kjøkken
- Malt alle veggoverflater
- Skiftet de fleste gulvlister
- Montert ny servant på bad
- Siste sjekk av elektro før salg

2025:

- Nye stikkontakter og lys/downlights på kjøkken og stue

2019:

- Nytt bad og skiftet rør
- Elektrisk
- Ny enstavsparkett i alle rom
- Nye dører

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at

interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur:

Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plaststøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Fasade mot sør ble påført på utside og påmontert fasadeplater (pusset og malt) i 2017. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.t.dagens standard. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:

Valmtak.Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter og pipebeslag i aluminium/stål. Ny taktekking i ca 2009. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer da enkelte vinduer tar i karm og grunnet alder.
- Dører da ytterdør ikke er kvalifisert som brann/lyddør og grunnet alder på balkongdør i stue.
- Overflater - parkettgulv grunnet at parkett har en del slitasje/striper.
- Etasjeskillere/gulv mot grunn da det er målt

høydeforskjell høyere enn standardens krav til godkjente måleavvik og at det er stedvis knirk i tregulv.

- Pipe og ildsted grunnet alder på pipe og at pipen er delvis gjenkledd/tapetsert. Det er også riss i brennplaten inni peisovnen.
- Innvendige dører da noen innerdører tar i karm. Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.
- Overflater vegger og himling på bad da det er påvist svartesopp i silikonfuger og det er riss/sprekker i to veggfliser i dusjsone.
- Overflater gulv på bad da det er påvist bom (hulrom under) på noen fliser.
- Sluk, membran og tettesjikt da det ikke er nivåforskjell/tegn til membranoppbrett v/døråpning.
- Ventilasjon på bad da våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks spalte/ventil ved dør. Det er benyttet standard dørterskel på bad. Noe ulyd fra el. avtrekksventil.
- Vannledninger grunnet at det er irr på samlestock i rør i rør skap.
- Felles vann- og avløpsrør grunnet alder på innvendige avløpsledninger.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Avtrekk på kjøkken grunnet at kjøkkenventilator ikke fungerer.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom, bad, da hulltaking ikke er foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger på badet er murvegger.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Øvrig informasjon

Adresse

Slettebakksveien 84A, 5093 BERGEN

Gnr. 160, bnr. 164, snr. 12, ideell andel 1/1
i Bergen kommune.

Selger

Paul Edward Stragiotti

Sameie

Sameiet Slettebakksveien 84

Organisasjonsnummer: 997558421

Forretningsfører: Bergen Regnskap & Rådgiving AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 4808613

Husdyr: Det følger av sameiets vedtekter/ordensregler at dyrehold ikke er tillatt. En seksjonseier kan, jf. eierseksjonsloven § 28, likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde et positivt årsresultat i 2024. Sameiets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad
- Peisovn

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Årstad, Bergensdalens sydlige del, distr. Slettebakken, datert 22.05.1950 regulert til beboelse, garasjer, butikker, offentlig bygg, private og felles grøntarealer.

Eiendommen befinner seg innenfor følgende hensynssoner:

- Kulturmiljø - Landås, dekningsgrad 100%
- Gul faresone - luftkvalitet, dekningsgrad 100%
- Gul støysone - Veistøy, dekningsgrad 52,8%
- Rød støysone - Veistøy, dekningsgrad 37,7%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag. Saksnr: 202417461.
- PlanID: 66420000. Planforslaget forutsetter rivning av eksisterende sykehjem og omsorgsboliger. Utformingen

av det nye sykehjemmet er tilpasset kulturmiljøet i området ved å videreføre den karakteristiske lamellstrukturen med saltak. Eksisterende boligblokker og boliger videreføres med boligformål. Planforslaget legger til rette for oppgradering av kjøreveier, fortau og gangforbindelser. Parkeringshus med bilparkering og sykkelparkering for både ansatte og besøkende etableres under bakken i kjelleretasje. Eksisterende gangforbindelse gjennom parken justeres og oppgraderes, og reguleres som gang- og sykkelveier. Nytt sykehjem er illustrert med en kapasitet til 100 beboere, noe som representerer en økning på 70 plasser i forhold til dagens sykehjem. For å imøtekomme dagens krav til sykehjem, som er adskillig mer kompleks og omfattende enn for 25 år siden, har det vært nødvendig å erstatte dagens bebyggelse på tomten som har tynne lameller med et større, høyere og mer kompakt bygg. Brutto bygningsareal inklusive garasje er nesten fire ganger større enn eksisterende sykehjem. Saksnr: 202220588.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 160/536, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, igangsettingstillatelse, 29.05.2024, saksnr: 202410865
- Eiendom 160/1071, påbygg kontorbygg, rammetillatelse, 25.11.2024, saksnr: 202414207

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

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

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og

bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

Tinglyst 05.11.1946 - Dokumentnr: 6497 - Erklæring/avtale Ved fremtidig bebyggelse av gnr. 14 bnr. 4 "Fagerås" i Bergen skal der ikke bygges rekkehus eller dobbelthus, men kun bebygges villaer som enebolig eller med 2 leiligheter med høyst 2 etasjer uten beboelsesrom i kjeller og på loft over 2. etasje. På dette areal som ligger nord for prosjekterte Hagerups vei langs Slettebakkveien og til Langhaugen" gnr. 12 og bnr. 17 kan der ikke bygges handelshus med beboelse, samt garager etter eiernes nærmere bestemmelser med adgang til å drive den slags handel og virksomhet, som eierne bestemmer, dog ikke fabrikkvirksomhet eller annen bedrift. De samme betingelser for bebyggelsen påheftes også gnr. 17 bnr. 14 "Ny-Landås" for et byggebelte ca. 60 m i bredde og beliggende langs "Ny-Landås" hele grense mot "Fagerås", samt langs "Ny-Landås" grense mot "Langhaugen" gnr. 14 bnr. 17 så langt som til Landåsveien nr. 51x, tidligere Nedre Landås gnr. 17, bnr. 10. For såvel "Fagerås" som "Ny-Landås" fastsettes forøvrig følgende bestemmelser. Der kan oppføres for hvert hus en garage for en privat personbil. Tegningene til husene og eventuelt garagene og husenes og garagenes materialer og takteking skal approberes av nuværende og senere eiere av de respektive eiendommer. Der må på arealene ikke drives bakeri, handel, kafe, restaurant, konditori, hotell, pensjonat, damefrisørsalong, skjønnhetssalong og barbersalging, fabrikkvirksomhet eller annen bedrift med den unntagelse som er bestemt for arealet nord for Hagerupsvei. Det skal være tillatt å stekke ledninger over og anlegge vannledninger og kloakk over arealene også til bruk for andre arealer av "Fagerås".

Tinglyst 21.12.1950 - Dokumentnr: 11544 - Bestemmelse om bebyggelse, benyttelse, vann/kloakkledning, veg og

flere.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:160 Bnr:164

Slettebakveien nr. 84 areal 1186, 2,2, Slettebakveien nr. 86 areal 751, 4 m2 og Slettebakveien nr. 88 areal 610,8 m2 - tilsammen 2548, 4 m2 for en kjøpesum av kr. 12.50 pr.m2 i henhold til prisanketakst -talsammen kr. 31.855- kroner tredive et tusen, otte hundrede og femti fem, der er ordnet. Tomterne er utskilt fra gr. nr. 14, br. nr. 4 Fageraas i Bergen ved kartforretninger av 18 august 1950, tinglæst 30 september 1950. Tomterne har ingen rettigheter udenfor sine grenser. Den hovedeiendommen paaheftede klausul om villabebyggelse kan eierne la avlæse- Kommunale og private ledninger, som det er nødvendig at føre over tomterne skal det være adgang til at anlægge, men terrenget maa av vedkommende bringes tilbake til samme stand som før gravingen. Paa Slettebakveien nr. 84, hvor der skal opføres et "butikhus" i 2 etager med beboelsesleiligheter i 2den etage, tillades det i "butikhuset" at ha butikker for kolonialvarer, melk, brød, grønnsaker og kjøtt. Paa Slettebakveien nr. 86 og 88 kan der oppføres en fire-mansbolig paa hver tomt. Opparbeidelse av veigrund, anlegg av vandledninger og kloak-ledninger, elektriske ledninger og eventuelt gasledning er sælgerns uvedkommende. Krav fra kommunen om eventuel refusjon for gadeoparbeidelse med vand-, kloakledninger og elektriske ledninger etc. betales av kjøperen.

Tinglyst 18.03.2011 - Dokumentnr: 218608 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bod

Sameiebrøk: 62/774

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant

som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av

eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 63 000,00
Grunnpakke bolig info** kr 5 500,00
Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital, trykte prospekter, SIKT, m.m. kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00
Tilretteleggingshonorar (Veiledende pris kr. 17000,-) kr 12 900,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Eierskiftegebyr til regnskapsfører kr 3 500,00
Opplysninger forretningsfører (påløper dersom regnskapsfører krever dette, vanligvis mellom 0-4000,-) kr 0,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 19 450,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 137 100,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner
stian.sletten@emera.no
Tlf: 981 51 182

Ansvarlig megler

Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner
stian.sletten@emera.no
Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

16.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SLETTEBAKKSVEIEN 84A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250092	
Selger 1 navn	
Paul Edward Stragiotti	
Gateadresse	
Slettebakksveien 84A	
Poststed	Postnr
BERGEN	5093
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 03250092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PES

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fikk nytt bad på forsikring
Arbeid utført av	Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt ble oppgradert
-------------	--------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	.
Arbeid utført av	Recover

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fant noen skjeggkre 2 ganger for et par år siden, men etter at Cytex la ut gift i 2024 så er de ikke sett etter det
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye brytere og lys i Stue
Arbeid utført av	Star Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

Tilstandsrapport

-  Leilighet i boligblokk
-  Slettebakksveien 84 A, 5093 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 160, bnr. 164, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20286-2628

Eiendomsverdi ref nr: AJ1693

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksring som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinstit for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstopppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:

Grunnforhold er ikke kjent.

Grunnmur/fundamenter av betong.

Gulv mot grunn i betong.

Generelt:

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger og etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Fasade mot sør ble påført på utside og påmontert fasadeplater (pusset og malt) i 2017. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:

Valmtak.Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter og pipebeslag i aluminium/stål. Ny taktekking i ca 2009. Taktekking er sameiets felles ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:

Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt tapet.

Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:

- Nye parkettgulv ble montert i 2019.
- Alle veggoverflater er malt i 2026.
- De fleste gulvlistene er skiftet i 2026.

Annet:

- Skyvedørgarderobe på hovedsoverom.

Innvendige dører:

Formpressete slette dørblad.

Hvit profilert dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene ble skiftet i 2019.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 2,9 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.

El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2019 i forbindelse med forsikrings sak/lekkasje. Arbeidet ble utført av Recover. Ny servant er montert i 2026.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,5 m².

En-stavs eikeparkett på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Bosch).
- Oppvaskmaskin, smal modell (Epoq). Fra 2025.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med ny benkeplate og ny vask. Nye skapfronter, nytt høyskap, nye sideplater og nye sokkellister er montert i 2026. Mulighet for montering av kjøleskap/frys i høyskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.

Avløpsrør av plast. Felles hovedstamme av støpejern og felles vannrør av kobber.

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 110 liter. Produksjonsår: 2018. Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2019. Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er sameiets felles ansvar.

Ventilasjon:

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalventiler i de fleste vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/balkongdør. Det er ventil i entre/gang med naturlig avtrekk.

El.anlegg:

Sikringskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler

Beskrivelse av eiendommen

m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2019). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2019).

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowatttime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

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

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

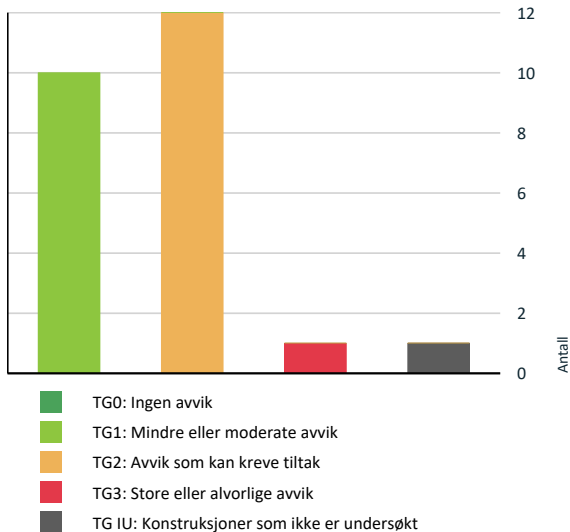
ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

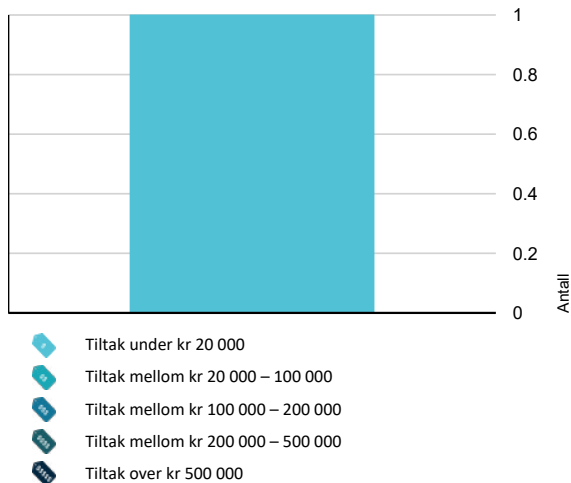
For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklærings skjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 3-etg > Kjøkken (7,5 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - parkettgulv [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3-etg > Bad (2,9 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1953

Anvendelse

Bolig

Standard

Takstobjektet:

3 roms eierleilighet i 3-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0301.
Sørvendt altan på 9,7 m² med utgang fra soverom.
Nordvendt balkong på 3,9 m² med utgang fra stue.
Leiligheten har tilhørende to boder i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Bygninger har jevnlig behov for vedlikehold.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmner. Utv. beslag på soveromsvindu mot sør.

Kjøkkenvindu ble skiftet i 2008 og soveromsvindu mot sør ble skiftet i 2017 (produksjonsår: 2016).
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmner.

Stuevinduer og soveromsvinduer mot vest ble skiftet i 1992. Nye vindushåndtak er montert i 2026.

Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer tar i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte vinduer bør justeres, om mulig. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmner og utvendige beslag i forbindelse med utskifting da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

TG 1 Nyere altandør

Beskrivelse

Altandør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Altandør ble montert i 2017 (produksjonsår: 2016).

Altandør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Hvit dørblad. Dørtelefon i entre/gang.

Balkongdør stue: Malt tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør ble skiftet i ca 2019 og balkongdør i stue ble skiftet i 1992.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Forventet brukstid:

Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør er ikke klassifisert som en brann/lyddør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder balkongdør i stue). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterdør bør skiftes til en brann/lyddør, spesielt v/ en oppgradering. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere balkongdør med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskifting da slike dører har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.



Dørtelefon i entre/gang.

IG 1 Nordvendt balkong med utgang fra stue.

Beskrivelse

Nordvendt balkong på 3,9 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i betong, malt overflate. Rekkverk i mur/betong, pusset og malt. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,84 m - 0,86 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Balkongen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold av eldre murbalkong:

Eldre murbalkonger krever regelmessig tilsyn for å sikre god funksjon og lang levetid. Det anbefales å kontrollere balkongen jevnlig for sprekker, avskalling av puss, rustmerker og tegn til fuktskader. Overflater bør holdes rene, og tette dreneringsforhold må sikres slik at vann ikke blir stående. Eventuelle skader på mur og betong bør utbedres tidlig for å hindre videre nedbrytning. Ved større skader eller usikker konstruksjon bør fagperson kontaktes for vurdering og nødvendige tiltak.



Balkong med utgang fra stue.

IG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt altan på 9,7 m² med utgang fra soverom.

Altanen er oppført i stålprofiler og belagt med terrassebord. Rekkverk i stålprofiler med fasadeplater i nedre del og glass i øvre del. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,04 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nye altaner ble oppført i 2017.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Altan med utgang fra soverom.

INNSENDIG

IG 2 Overflater - parkettgulv

Beskrivelse

Gulv: En-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak

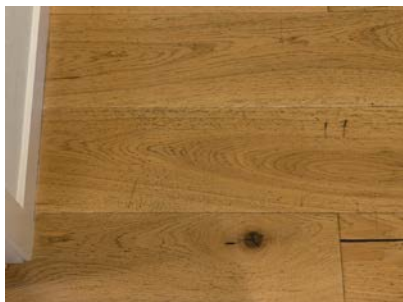
- Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.

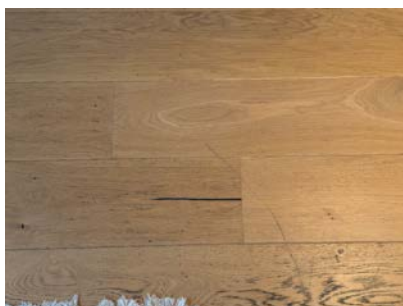


Slitasje/striper i parkettgulv.

Tilstandsrapport



Slitasje/striper i parkettgulv.



Slitasje/striper i parkettgulv.

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: En-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt tapet.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:

- Nye parkettgulv ble montert i 2019.
- Alle veggoverflater er malt i 2026.
- De fleste gulvlistene er skiftet i 2026.

Annet:

- Skyvedørgarderobe på hovedsoverom.

Generelt.

Lyse og tidsriktige overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plasstøpt betong, oppført med tregulv.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alders.
Ca 05 mm - 17 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikasjon på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følger av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis knirk i tregulv.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppført tregulv bør etterskrues/utbedres v/en eventuell oppussing.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: ILD. Fra ca 2019.
Montert av AS Varme. Peisovn er rentbrennende.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er sameiets felles ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er delvis gjenkledd/tapetsert. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Tilstandsrapport



Riss i brennplate inni peisovn. Brennplate bør skiftes om riss utvikler seg til større sprekk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørbblad.
Hvit profilert dørbblad med glassfelt mellom entre/gang - stue.

Innerdørene ble skiftet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen innerdører tar i karm. Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen innerdører bør justeres. Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

3-ETG > BAD (2,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 2,9 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt plateledning m/led spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap. El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2019 i forbindelse med forsikrings sak/lekkasje. Arbeidet ble utført av Recover. Ny servant er montert i 2026.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt plateledning m/led spotlights i himling.

Mrk.

Rør i rør skap er plassert i våtsone, men blir ikke utsatt for fuktpåvirkning. Løsningen vurderes å ikke være et problem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er riss/sprekker i to veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuger med svertesopp bør lokal utbedres, ev. skiftes av fagperson.

Veggfliser med riss/sprekker, Tiltak:

På grunn av riss/sprekk i veggfliser i dusjsone og usikker årsak anbefales det å redusere vannpåvirkning. Montering av lukket dusjkabinett bør vurderes. Hulltaking bak dusjsone lot seg ikke utføre grunnet tiliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Sprekkdannelse i dusjsone kan medføre risiko for fuktinntrengning og skjulte avvik dersom tiltak ikke iverksettes.



Sprekk i veggflis i dusjsone.

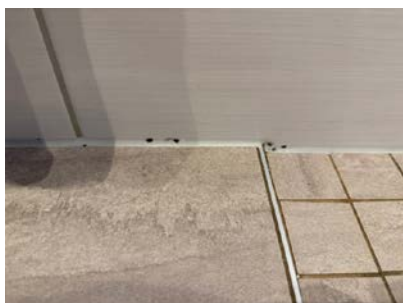


Sprekk i veggflis i dusjsone.

Tilstandsrapport



Svertesopp i silikofuger.



Svertesopp i silikofuger.
3-ETG > BAD (2,9 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 23 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 13 mm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:

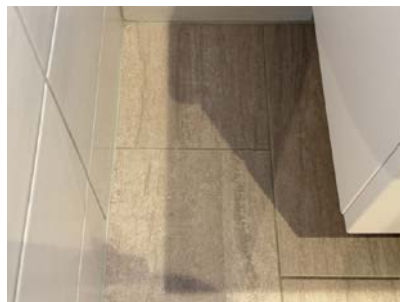
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Bom ble registrert i enkelte gulvfliser, bla. i dette område.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke nivåforskjell/tegn til membranoppbrett v/døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres membranoppbrett v/ døråpning om mulig. Man bør være forsiktig med vannsøl på gulv v/ døråpning.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull under veggheengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak veggheengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

Tilstandsrapport



Synlig membranplate på vegg v/ rør i rør skap.



Ingen membranoppbrett v/ døråpning.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblelement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El.avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer. Det er noe ulyd fra el.avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

El.avtrekksventil må undersøkes nærmere og ev. utbedres eller skiftes v/ behov.



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

3-ETG > BAD (2,9 M²)

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger på badet er murvegger.

KJØKKEN

3-ETG > KJØKKEN (7,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 7,5 m².

En-stavs eikeparkett på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (Bosch).
- Platetopp m/induksjon (Bosch).
- Oppvaskmaskin, smal modell (Epoq). Fra 2025.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med ny benkeplate og ny vask. Nye skapfronter, nytt høyskap, nye sideplater og nye sokkellister er montert i 2026. Mulighet for montering av kjøleskap/frys i høyskap.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg og aquastop under vask.

3-ETG > KJØKKEN (7,5 M²)

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Witt. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Kostnadsestimat gjelder utskiftning av kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator.



Synlig ventilasjonsrør over kjøkkenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: JRG Sanipex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2019.

Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Irr:

Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra samlestock som har irr.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er irr på samlestock i rør i rør skap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pr. i dag er det ikke indikasjoner på et det er behov for tiltak, men vær oppmerksom og observer rør i rør skap for ev. utvikling/ending. Dersom det oppstår mer irr eller kondensproblematikk bør rørlegger undersøke rør i rør skap nærmere og foreta utbedringer.



Irr på samlestock i rør i rør skap.

Tilstandsrapport



Noe rust på rør i rør deksel. Bør ev. skiftes v/ behov.

TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Beskrivelse

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.

Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er sameiets felles ansvar.

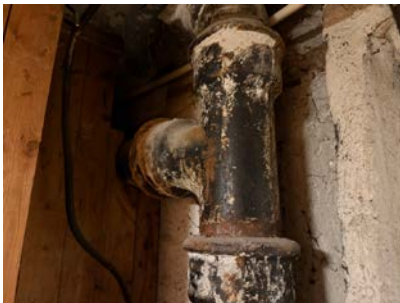
Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Eldre avløpsrør i u-etg. Rust ble observert på støpejernsrør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør under vask på kjøkken og servant på bad i forbindelse med oppgradering.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalventiler i de fleste vinduer og noen ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/balkongdør. Det er ventil i entre/gang med naturlig avtrekk.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftstilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer innklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre innklima.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredssette dagens forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 110 liter. Produksjonsår: 2018. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.

Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.

20 ampere. 1 stk.

16 ampere. 1 stk.

10 ampere. 2 stk.

Ny strømmåler i 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2019). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad (fra 2019).

Norgespris:

Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Opplysninger fra eier: El.anlegg er oppgradert i forbindelse med oppussing. Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i fellesarealer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kommentar.

Branntekniske forhold: Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstillere.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (gjelder balkong).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

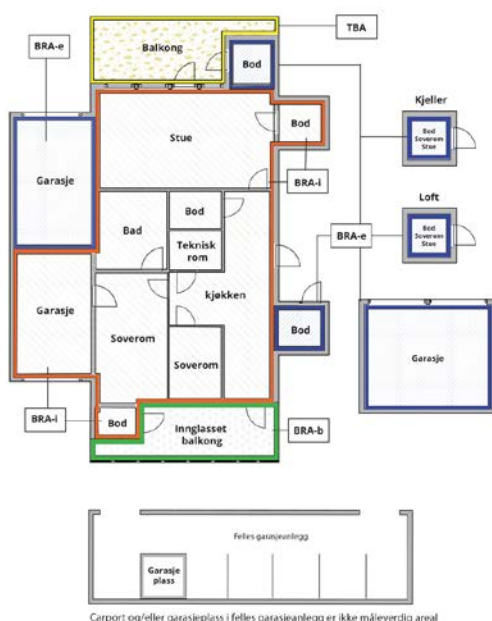
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		6		6	
3-etg	62			62	14
SUM	62	6			14
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (3,4 m ²), ekstern bod 2 (2,6 m ²)	
3-etg	Entré/gang (6,3 m ²), bad (2,9 m ²), soverom (12,9 m ²), soverom 2 (6,8 m ²), stue (21,9 m ²), kjøkken (7,5 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet.

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

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,47 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,6 m² og 3,4 m² (inkludert i BRA-e).

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2019. Bad våtrom total renoveret. Arbeid utført av registrert tømmerfirma. Faktura/dokumentasjon foreligger.
Betalte betydelig ekstra for å få en eksklusiv enstavsparkett i alle rom, nye dører alle rom, betalte ekstra for eksklusive Willeroy & bosch fliser på badet og nedfelt dusj på badet.

2019. Oppgradering av kjøkken. Arbeid utført av registrert tømmerfirma

2025. Nye stikkontakter og lys/downlights kjøkken/stue. Arbeidet utført av Star Elektro. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2026. Oppgradering av kjøkken. Arbeid utført av registrert kjøkkenfirma. Norsk-kjøkken fornying. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2026. Oppgradering av bad. Arbeid utført av registrert tømmerfirma

2026. Oppgradering av soverom og stue. Alle flater malt og nytt listverk. Arbeid utført av registret tømmerfirma. Faktura/dokumentasjon foreligger.

2026. Siste sjekk av elektro før salg. Arbeid utført av og registrert av Star elektro. Faktura/dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Paul Edward Stragiotti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	160	164	0	12	1186.7 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Slettebakksveien 84 A

Hjemmelshaver

Paul Edward Stragiotti

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Slettebakksveien
84

Organisasjonsnr

997558421

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås. Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget, Minde/Grønnestølen og videre mot Fjellsiden, Bergen sentrum og omkringliggende fjell. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og eneboliger.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gangavstand på Landås. Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen. Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren. Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Ca 5 minutters gange til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10560000). Formål: Bolig.
Planid: 10560000.
Planens navn: ÅRSTAD. SLETTEBAKKEN VED FRIDALEN SKOLE.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtatt i kraft: 15.03.1951.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomten er felles for sameiet. Andel fellesareal: 95,1 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde og parkering i offentlig vei (soneparkering i området).

Tinglyste/andre forhold

Eiendomsbrøk.

For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 62/774.

Servitutter.

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:

1950/11544-1/106 21.12.1950 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 160 BNR: 164

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser:

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:

Sameiet Slettebakksveien 84 består av til sammen 12 seksjoner, hvorav 4 næringsseksjoner og 8 leiligheter.

Adkomst leiligheter via trappeoppgang.

Felles vaskeri i u-etg hvor egen vaskemaskin kan benyttes. Felles tørkeloft.

Styreleder i sameiet: Eirik Omdal.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 997 558 421.

Navn/foretaksnavn: Sameiet Slettebakksveien 84.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.

Registrert i Enhetsregisteret: 23.06.2012.

Stiftelsesdato: 23.12.2011.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Kommunal info/tegninger		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Div.fakturaer		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Boliginfo fra sameiet		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

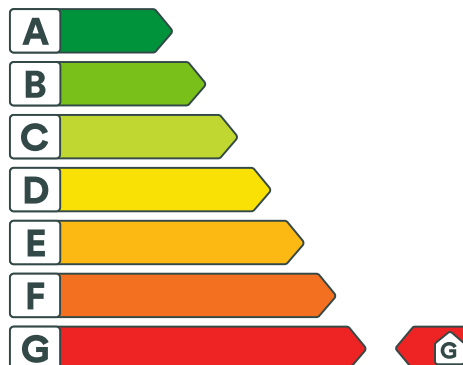
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ1693>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse Slettebakksveien 84A, 5093 BERGEN	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279153
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139231589
Gårdsnummer 160	Bruksnummer 164
Seksjonsnummer 12	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1956	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 63,0 m²	Oppvarmet bruksareal 63,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
376,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
361,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år
22 799 kWh



Slettebakksveien 84A, 5093 BERGEN



Detaljering

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



Slettebakksveien 84A, 5093 BERGEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Sameievedtekter for Slettebakksveien 84 seksjonssameie

§ 1 Sameiet

Sameiets navn er Slettebakksveien 84 og omfatter eiendommen gnr. 160, bnr. 164 i Bergen kommune og består av 8 leiligheter og 4 næringslokaler. For sameiet gjelder bestemmelsene i disse vedtektene og bestemmelsene i eierseksjonsloven av 23. mai 1997, samt et eget ordensreglement.

§ 2 Seksjon

Med seksjon forstås sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Med fellesareal forstås de delene av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier får som eier over egen seksjon. Ved salg eller utleie skal kjøper eller leier godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 4 Forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps-, løsnings- eller oppløsningsrett til de øvrige seksjonene i sameiet.

Dersom flere eier en seksjon sammen, reguleres forholdet mellom dem av vanlige sameierrettslige regler (sameieloven) og eventuelle avtaler de måtte ha inngått seg imellom.

§ 5 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Ved skader som kan påvirke andres bruksenheter eller felleseieendom skal det varsles umiddelbart eller så fort man har fått kjennskap til det. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige overflater, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra sikringsboks og rør-installasjoner (vann- og avløp) fra og med grensen til egen seksjon. Den enkelte eier er også ansvarlig for eventuelle skader som påføres andre som følge av manglende vedlikehold, reparasjon eller varsling. Om nødvendig kan sameiet la utbedring bli utført for seksjonseiers regning.

§ 6 Ettersyn/installasjoner/fasader

Rør, elektriske ledninger og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det er behov og det må gis adgang for nødvendig ettersyn og vedlikehold. Likeledes må det gis tilgang til bruksenheten ved ettersyn og reparasjon av fellesareal som tak og fasader.

Sameier må ikke uten godkjenning fra styret sette opp antenner, markiser, skjermer eller andre fasadeutseende på annen måte.

§ 7 Bruk og vedlikehold av fellesarealer

Forholdet mellom boligieiere og næringslokaleiere når det gjelder bruk og vedlikehold av fellesarealer reguleres dette av et eget ordensreglement.

§ 8 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til en enkelte bruksenhet som blant annet utgifter til drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsfører m.m.

Fellesutgiftene (husleien) fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken og innbetales den første i hver kalendermåned.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp, fastsatt av sameierne på sameiermøte, som skal dekke løpende utgifter og innbetaling til et vedlikeholdsfond. Beløpet innbetales den første i hver kalendermåned.

§ 9 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameierne har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. En seksjonseier kan la seg representere av en fullmektig eller gi fullmakt til en annen sameier.

Sameiermøte skal avholdes minst en gang i året og styret skal innkalle med minst 8 dagers varsel og gi frist for å melde saker som skal behandles.

Ekstraordinært sameiermøte når styret finner det nødvendig eller minst to sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Med unntak som følger av eierseksjonsloven eller av disse vedtektene, treffes beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak som går ut på fastsetting eller endring av vedtektene eller vedtak som er nevnt i eierseksjonsloven.

§ 10 Styret

Styret velges av sameiermøtet og skal bestå av tre personer, leder og to styremedlemmer. I tillegg velges en vara. Styreleder velges for to år av gangen, de andre for ett år.

Det skal avholdes minimum to styremøter i løpet av året, og styreleder innkaller etter behov uten noen spesielle formalia. Styret er vedtaksdyktig når minst halvparten av styremedlemmene er til stede.

§ 11 Pantessikkerhet og mislighold

De andre sameierne har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet tilsvarende halvannen ganger folketrygdens grunnbeløp dvs. 1,5 G.

Hvis en sameier til tross for advarsel misligholder sine plikter vesentlig, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter eierseksjonslovens § 26.

Styret kan på nærmere angitte vilkår i eierseksjonslovens § 27 kreve fravikelse.

§ 12 Ordensregler

I tillegg til nevnte vedtekter, er sameierne bundet av de til enhver tid gjeldende ordensregler for eiendommen.

ÅRSREGNSKAP

2024

**Sameiet Slettebakksveien
84**

Organisasjonsnummer: 997 558 421

Resultatregnskap

Sameiet Slettebakksveien 84

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		419 544	413 028
Sum driftsinntekter		<u>419 544</u>	<u>413 028</u>
Lønnskostnad		21 129	0
Annen driftskostnad	1, 4	199 533	140 059
Sum driftskostnader		<u>220 662</u>	<u>140 059</u>
Driftsresultat		<u>198 882</u>	<u>272 969</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		179 941	180 330
Resultat av finansposter		<u>-179 941</u>	<u>-180 330</u>
Resultat før skattekostnad		18 941	92 639
Resultat		<u>18 941</u>	<u>92 639</u>
Årsresultat		<u>18 941</u>	<u>92 639</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		18 941	92 639
Sum overføringer		<u>18 941</u>	<u>92 639</u>

Balanse

Sameiet Slettebakksveien 84

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		62 887	45 221
Sum fordringer		<u>62 887</u>	<u>45 221</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	113 679	171 735
Sum omløpsmidler		<u>176 566</u>	<u>216 956</u>
Sum eiendeler		<u>176 566</u>	<u>216 956</u>

Balanse

Sameiet Slettebakksveien 84

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital		47 224	47 224
Sum innskutt egenkapital		<u>47 224</u>	<u>47 224</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 796 126	-1 815 067
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 796 126</u>	<u>-1 815 067</u>
Sum egenkapital	2, 5	<u>-1 748 901</u>	<u>-1 767 843</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 878 119	1 966 018
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 878 119</u>	<u>1 966 018</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 491	3 669
Skyldig offentlige avgifter		11 129	0
Annen kortsiktig gjeld		33 728	15 111
Sum kortsiktig gjeld		<u>47 348</u>	<u>18 780</u>
Sum gjeld		<u>1 925 467</u>	<u>1 984 798</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>176 566</u>	<u>216 956</u>

Bergen, 30.06.2025
Styret i Sameiet Slettebakksveien 84

Paul Edward Stragiotti
nestleder

Eirik Omdal
styreleder

Monica Engen
styremedlem

Revisor Vest AS
Idrettsvegen 144
5353 STRAUME

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Slettebakksveien 84 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimaterne og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skattemelding

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

BERGEN, 30.06.2025
Sameiet Slettebakksveien 84

Eirik Omdal
Styrets leder

(elektronisk signert)

Resultatregnskap - spesifikasjon

Sameiet Slettebakksveien 84

	2024	2023
Annen driftsinntekt		
3600 LEIEINNTEKTER FAST	-419 544,00	-413 028,00
	<u>-419 544,00</u>	<u>-413 028,00</u>
Lønnskostnad		
5330 GODTG. TIL STYRE OG	18 518,00	0,00
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 611,04	0,00
	<u>21 129,04</u>	<u>0,00</u>
Annen driftskostnad		
6340 LYS VARME	18 207,94	-18 368,07
6360 RENHOLD	8 625,00	4 921,80
6510 HÅNDVERKTØY	0,00	10 072,50
6550 DRIFTSMATERIALER	3 926,25	0,00
6600 REP. OG	9 000,00	0,00
6620 REP. OG VEDLIKEH.UTSTYR	472,50	0,00
6700 REVISJONS- OG	26 375,00	40 625,00
6705 Regnskapshonorar	15 782,81	22 600,00
6790 ANDRE FREMMEDE	9 750,19	14 179,69
7500 FORSIKRINGSPREMIER	90 140,10	86 010,52
7770 BANK-OG KORTGEBYRER	1 936,50	1 910,00
7771 Purregebyr	235,00	0,00
7772 inkassogebyr	1 300,00	970,00
7777 Ørediff	0,00	41,43
7830 TAP PÅ FORDRINGER	13 781,25	0,00
7839 avsatt delkreder	0,00	-22 904,00
	<u>199 532,54</u>	<u>140 058,87</u>
Annen rentekostnad		
8150 ANDRE RENTEKOSTNADER	0,00	15 111,40
8152 Renter 1213.32.38628	110 591,74	101 500,10
8153 Renter lån 1213.32.38601	69 258,53	63 623,54
8154 Forinkelsesrenter	90,96	94,84
	<u>179 941,23</u>	<u>180 329,88</u>
Avsatt til annen egenkapital		
8960 OVERF. ANNEN	18 941,19	92 639,25
	<u>18 941,19</u>	<u>92 639,25</u>

Balanse - spesifikasjon

Sameiet Slettebakksveien 84

	2024	2023
Kundefordringer		
1500 Samlekonto debitor	90 377,25	76 596,00
1580 AVSETNING TAP PÅ	-90 377,25	-76 596,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Andre kortsiktige fordringer		
1700 Forskuddsbetalt forsikring	62 887,40	45 220,50
	<u>62 887,40</u>	<u>45 220,50</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Bank (innbetaling)	113 678,54	171 735,15
	<u>113 678,54</u>	<u>171 735,15</u>
Annen innskutt egenkapital		
2030 Egenkapital	-47 224,19	-47 224,19
	<u>-47 224,19</u>	<u>-47 224,19</u>
Annen egenkapital		
2050 ANNEN EGENKAPITAL	1 796 125,66	1 815 066,85
	<u>1 796 125,66</u>	<u>1 815 066,85</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2242 Lån 1213.32.38601	-721 099,15	-755 091,82
2243 Lån 1213.32.38628	-1 157 019,93	-1 210 926,21
	<u>-1 878 119,08</u>	<u>-1 966 018,03</u>
Leverandørgjeld		
2400 Samlekonto kreditor	-58,88	-3 668,88
2960 PÅLØPT KOSTNADER	-2 432,37	0,00
	<u>-2 491,25</u>	<u>-3 668,88</u>
Skyldig offentlige avgifter		
2600 FORSKUDDSTREKK	-8 518,00	0,00
2770 SKYLDIG ARB.G.AVGIFT.	-2 611,04	0,00
	<u>-11 129,04</u>	<u>0,00</u>
Annen kortsiktig gjeld		
2900 FORSKUDD FRA KUNDER	-18 934,00	0,00
2950 PÅLØPT RENTER	-14 794,04	-15 111,40
	<u>-33 728,04</u>	<u>-15 111,40</u>


INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Sameiet Slettebakksveien 84

Til seksjonseierne i Sameiet Slettebakksveien 84,

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i sameiet.

 **Dato:** Mandag 23.juni

 **Tid:** kl.18.00

 **Sted:** Hos Monica eller Moskeen i Hagerupsvei

Foreløpig agenda:

1. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
2. **Valg av møteleder og referent**
3. **Godkjenning av protokoll fra forrige generalforsamling**
4. **Økonomisk status og regnskap**
Orientering av styreleder
5. **Næringslokale – videre bruk og utleie**

Forslagsstiller: Leietaker av næringslokalet Sletten eksotisk mat v/Khalid

Bakgrunn:

Leietaker av næringslokalet i Sameiet Slettebakksveien 84 driver en dagligvarebutikk som har oppnådd god drift og stabil kundebase. Leietaker uttrykker bekymring for at etablering av konkurrerende virksomheter i nærliggende lokaler kan føre til overmetting av markedet og svekke driftsgrunnlaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende forslag:

Sameiet vedtar å inkludere en konkurranseklausul i leiekontrakten for næringslokalet som forbyr utleie av andre lokaler i sameiets eie til virksomheter innen samme bransje (dagligvarehandel), så lenge nåværende leietaker driver sin virksomhet i lokalene.

Begrunnelse:

Formålet med klausulen er å beskytte eksisterende leietaker mot direkte konkurranse i umiddelbar nærhet, sikre stabil leieinntekt for sameiet, og opprettholde et godt og langsiktig leieforhold. Forslaget anses å være i både leietakers og sameiets interesse.

Styrets vurdering:

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer over dette.

6. Parkeringsplasser – fordeling og eventuelle endringer

7. Forslag fra Star Elektro – utvidelse av parkeringsplasser

Bakgrunn:

Star Elektro har fremmet et forslag om å utvide antall parkeringsplasser på sameiets eiendom. Forslaget innebærer en utvidelse av parkeringsarealet, noe som vil kunne gi flere parkeringsplasser til beboere og besøkende.

Styrets vurdering:

Styret har behandlet forslaget og kommet til at en slik utvidelse vil ha negative konsekvenser for beboere i A-delen av bygget, da det vil påvirke utsikten deres i betydelig grad. Styret mener at hensynet til bokvalitet og trivsel for beboerne i denne delen av sameiet veier tyngre enn behovet for flere parkeringsplasser.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt forslaget fra Star Elektro om utvidelse av parkeringsplasser skal godkjennes.

- **Alternativ 1:** Forslaget godkjennes, og styret gis fullmakt til å gå videre med planlegging og gjennomføring.
- **Alternativ 2:** Forslaget avvises i tråd med styrets innstilling.

8. Montering av felles elbil-ladere – vurdering og beslutning

Bakgrunn:

Det er etterspørsel etter elbillading blant beboerne i sameiet. Beboere har allerede elbil, og flere vurderer å bytte til elbil i nær fremtid. Per i dag finnes det én elbillader i sameiet, som Star elektro disponerer (og eier), det er ikke tilstrekkelig for å dekke behovet fremover.

For å møte fremtidens krav og legge til rette for bærekraftig transport, foreslås det å installere flere felles elbilladere på parkeringsområdet. Dette vil kunne øke verdien på eiendommene, forbedre tilbudet til beboerne og gjøre sameiet mer attraktivt for fremtidige kjøpere.

Styrets vurdering:

Styret anbefaler at det monteres **fire felles elbilladere**. Disse skal være tilgjengelige for alle beboere gjennom en løsning der hver bruker betaler for sitt eget strømforbruk. Dette gir en rettferdig og praktisk ordning, samtidig som det øker verdien og attraktiviteten til sameiet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen stemmer over hvorvidt sameiet skal gå videre med installasjon av fire felles elbilladere, med individuell betaling for bruk.

- **Alternativ 1:** Forslaget godkjennes, og styret gis fullmakt til å gjennomføre installasjonen.
- **Alternativ 2:** Forslaget avvises, og dagens løsning opprettholdes.

9. Sameievedtekter, utleie

Bakgrunn:

Overholdelse av sameievedtekter spesielt med tanke på utleie. Dette har blitt forslått og det er kommet inn forslag til strengere håndheving av utleie. Som det står i vedtektene skal styret godkjenne alle leietakere.

Forslag til vedtak:

Sanksjoner ved brudd på vedtekten om utleie. Dette er det allerede åpnet for i vedtektene, men ikke håndhevet.

10. Valg av styre

Bakgrunn:

I henhold til vedtektene skal det velges nytt styre på ordinær generalforsamling. Styret består av styreleder og styremedlemmer, samt eventuelle varamedlemmer. Det er viktig at sameiet har et fungerende styre som kan ivareta beboernes interesser og sørge for god drift av eiendommen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gjennomfører valg av nytt styre for perioden [sett inn årstall, f.eks. 2025–2026].

Valg av **styreleder**

Valg av **styremedlemmer**

Valg av **varamedlemmer**

Innstilling:

Styreleder Eirik Omdal

Kasserer: Paul

Styremedlem: Monica Engen – til valg

Varamedlem: Camilla

11. Eventuelt

Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å møte, da viktige saker for sameiets fremtid skal behandles. Dersom du ikke har anledning til å møte, kan du gi fullmakt til en annen seksjonseier.

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Slettebakksveien 84

[13.06.2025]

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Sameiet Slettebakksveien 84

Dato: Mandag 16. juni

Tid: Kl. 18:00

Sted: Hos Monica

Deltakere: Monica, Eirik, Paul, Camilla, Kahlid, + A 2.etasje, Paulo

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Valg av møteleder og referent

- **Møteleder:** Eirik Omdal
 - **Referent:** Monica Engen
-

3. Godkjenning av protokoll fra forrige generalforsamling

Protokollen fra forrige generalforsamling ble godkjent uten merknader.

4. Økonomisk status og regnskap

Styreleder orienterte om økonomisk status og regnskap.
Regnskapet ble tatt til orientering.

5. Næringslokale – forslag om konkurranseklausul

Forslagsstiller: Leietaker Sletten Eksotisk Mat v/Khalid

Det ble orientert om bakgrunn for forslaget og leietakers bekymring for konkurrerende virksomhet i nærliggende lokaler.

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å innføre en konkurranseklausul i leiekontrakten som forbyr utleie av andre lokaler i sameiet til virksomheter innen samme bransje (dagligvarehandel), så lenge nåværende leietaker driver sin virksomhet i lokalene.

Avstemning:

- For: 7
- Mot: 0
- Avholdende: 0

Vedtak:

Sameiet vedtar å innføre en konkurranseklausul i leiekontrakten som forbyr utleie av andre lokaler i sameiet til virksomheter innen samme bransje (dagligvarehandel), så lenge nåværende leietaker driver sin virksomhet i lokalene.

6. Parkeringsplasser – fordeling og eventuelle endringer

Saken ble diskutert.

Førstemann til møllaprinippet – se tidligere konklusjon fra forrige generalforsamling.

7. Forslag fra Star Elektro – utvidelse av parkeringsplasser

Det ble orientert om forslaget og styrets vurdering om at utvidelse vil påvirke utsikten til beboere i A-delen i betydelig grad.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Forslaget godkjennes, og styret gis fullmakt til å gå videre.

Alternativ 2: Forslaget avvises i tråd med styrets innstilling.

Avstemning:

- For alt. 1:
- For alt. 2: ?? (husker ikke konklusjonen på dette.
- Avholdende:

Vedtak:

Alternativ 2: Forslaget avvises i tråd med styrets innstilling.

8. Montering av fire felles elbil-ladere

Styreleder orienterte om behovet og anbefalingen om å montere fire felles ladere, med individuell betaling.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Forslaget godkjennes, styret gis fullmakt til å gjennomføre.

Alternativ 2: Forslaget avvises.

Avstemning:

- For alt. 1:
- For alt. 2:
- Avholdende:

Vedtak:

Anbud hentet inn fra Star elektro. Dette er noe sameiet i dag ikke har råd til. Bygge opp en egenkapital for å ta opp igjen saken.

9. Valg av nytt styre

Styrets forslag:

- Styreleder: **Eirik Omdal**
- Kasserer: **Paul**
- Styremedlem: **Monica**
- Varamedlem: **Camilla**

Valgresultat:

- Styreleder: Eirik Omdal (ønsker ut av styre og sitter kun ett år til)
- Kasserer: Paul
- Styremedlemmer: Camilla
- Varamedlemmer: ? (husker ikke)

(Fylles inn etter valg)

10. Eventuelt

Monica flytter ut i oktober. Har solgt leiligheten sin.

Signaturer

Møteleder: 

Paul Stragio
Nestleder

Camilla Lønnestad
Varamedlem



Sameiet Slettebakksveien 84

Slettebakksveien 84
5093 Bergen

Vår ref: 03250092
Bergen, 26.02.2026

Megleropplysninger på Slettebakksveien 84A - gnr. 160, bnr. 164, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Paul Edward Stragiotti	Slettebakksveien 84 A, 5093 Bergen	08.01.1968

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Eirik Omdal	Tlf.	E-post. eirikomd@outlook.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 160	Bnr. 164	Snr. 12 Kommune
Sameiets org.nr:	997 558 421	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Tryg Forsikring, 4808613		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ikke håndhevet. Ved sjenanse fr naboer blir det håndhevet			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DnB	683.126	01.05.2036	9,05 %	3.597	
2 DnB	1.096.799	01.06.2036	9,05 %	5.704	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 119.720 pr 31.12.2025				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 161.513	Seksjonens andel formue? Kr 10.851		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2.690	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1 hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Drift/vedlikehold som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, regnskapsfører, forsikring, lån			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr kr 3.500	Kontonummer for betaling: 3626.28.78508		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr kr 3.500	Kontonummer for betaling: 3626.28.78508		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Sameiet Slettebakksveien 84

Bergen, 14.04.2026

Sted, dato

Renate L Knudsen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post bergen@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS Org nr: 935740274

Mia Knarrum-Kiste

Eiendomsmeglerfullmektig | Medhjelper

Mobil: 952 53 043

E-post: Mia@emera.no

Nabolagsprofil

Slettebakksveien 84A - Nabolaget Wergeland/Fageråsen - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Fageråsen Linje 5, 49, 934	1 min 0.1 km
Sletten Linje 1	6 min 0.6 km
Danmarks plass Buss, trikk	5 min 2.5 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 3.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 4.5 km

Skoler

Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	4 min 0.4 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	10 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	18 min 1.6 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
NTG Brann Stadion	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

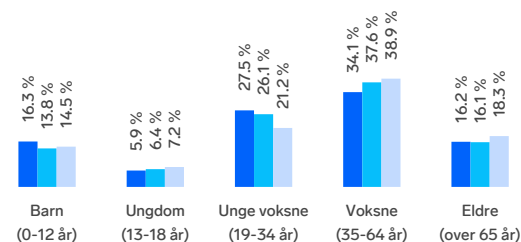
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Wergeland/Fageråsen	1 037	516
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 0.4 km
Årstad Brannstasjon barnehage (1-5 år) 119 barn	6 min 0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.5 km



Dagligvare


Bunnpris Sletten Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Meny Sletten Post i butikk	6 min 0.5 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Bybane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

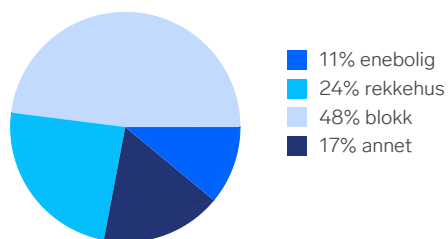
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

Sport

-  Langhaugen skole 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Fridalen skole 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  SATS Wergeland 8 min 
-  Feel24 Landås 10 min 




Boligmasse



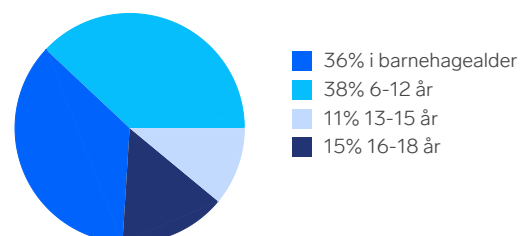
«Det fint å bo her :-))»
Sitat fra en lokalkjent



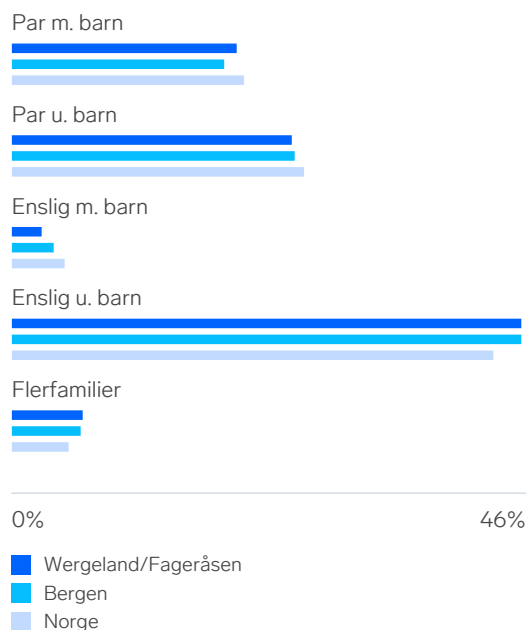
Varer/Tjenester

-  Sletten Shoppingcenter 6 min 
-  Apotek 1 Landås (Sletten Senter) 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

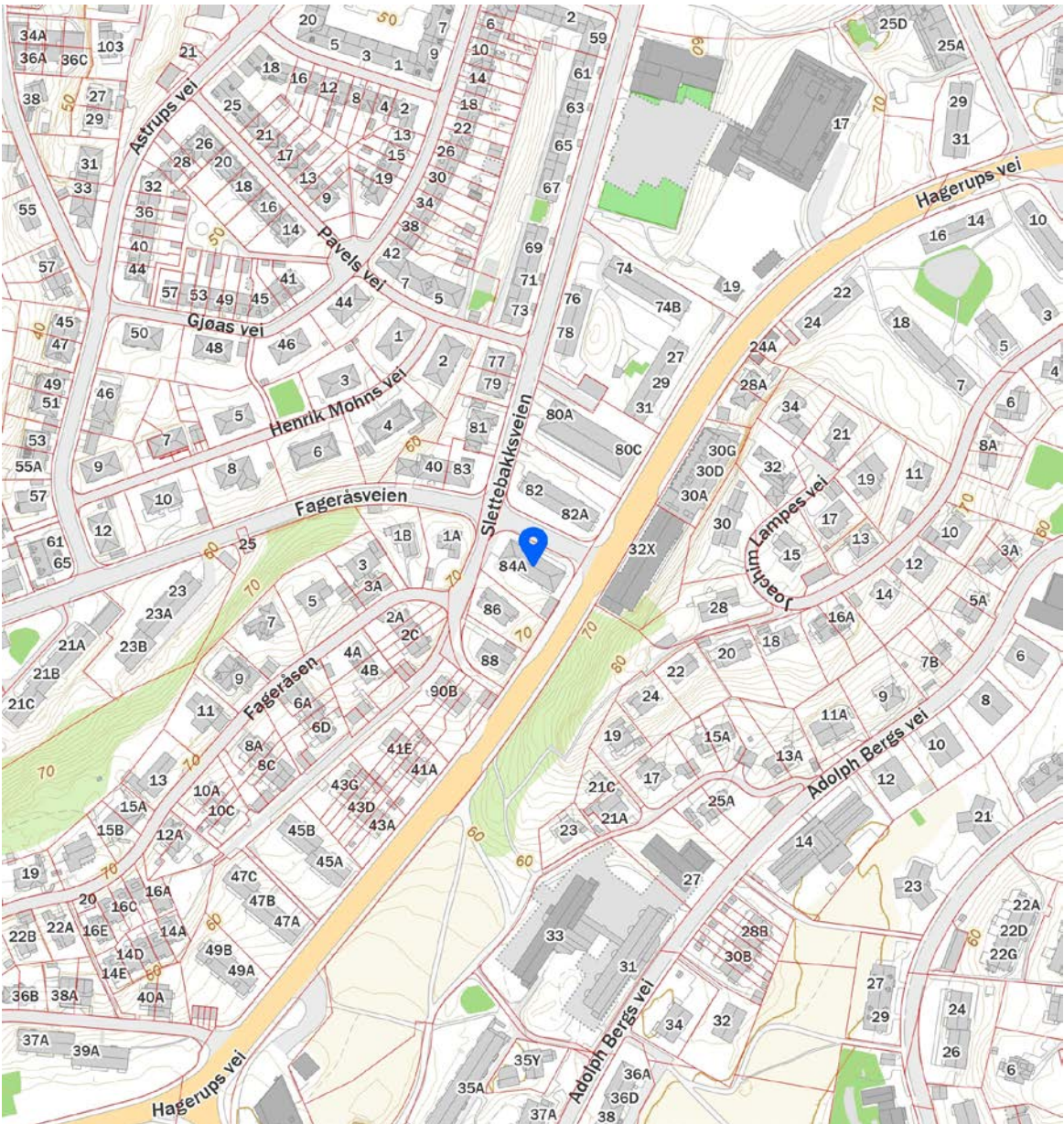
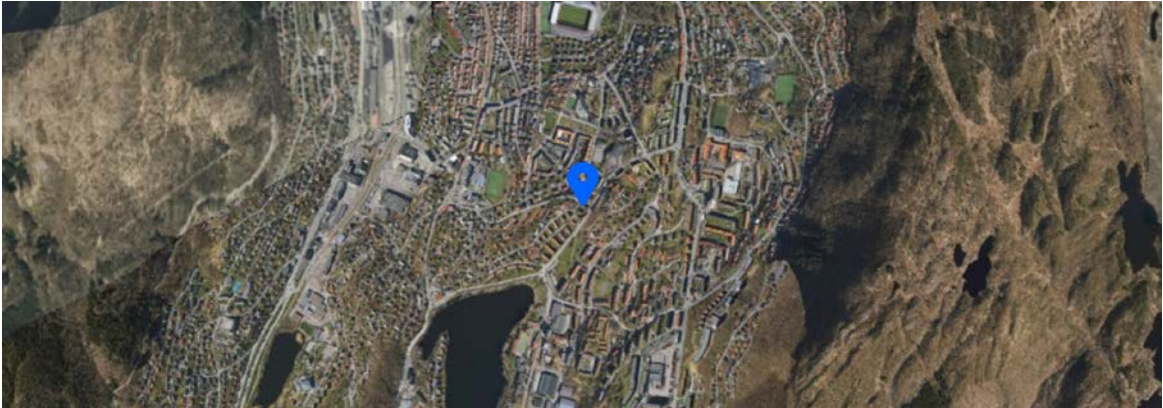


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



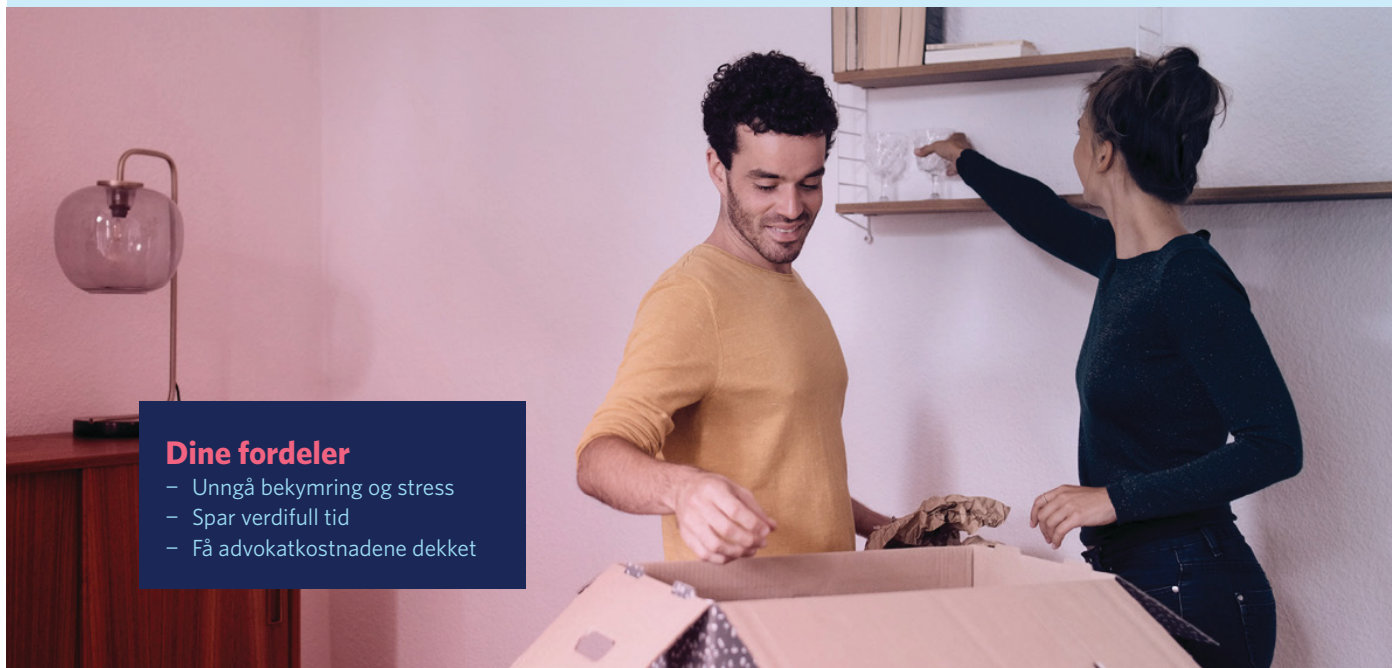
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING