NORDVIK

Erleveien 7C

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Erleveien 7C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Vedlegg
53	Egenerklæringsskjema
59	Nabolagsprofil
76	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.06.2026







Nøkkelinformasjon

Lekker treroms toppleilighet med solrik balkong og peis! Nytt kjøkken i 2019. Garasjeplass med lader. Nærhet til "alt"

Prisantydning	**4 390 000,-**
Omkostninger	**111 010,-**
Totalpris	**4 508 699,-**
Fellesgjeld	**7 689,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 721,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Erleveien 7C. Lekker 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Landås. Leiligheten har god planløsningen med kjøkken fra 2019 og delikate fargetoner.

Høydepunkter:

- Koselig peis som skaper en lun atmosfære
- Garasjeplass med elbillader
- Vestvendt balkong med flott utsikt og gode solforhold
- Moderne kjøkken, nytt i 2019
- Eksklusivt 1-stavs parkett i bambus lagt i stue/kjøkken i 2019
- Romslig stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys

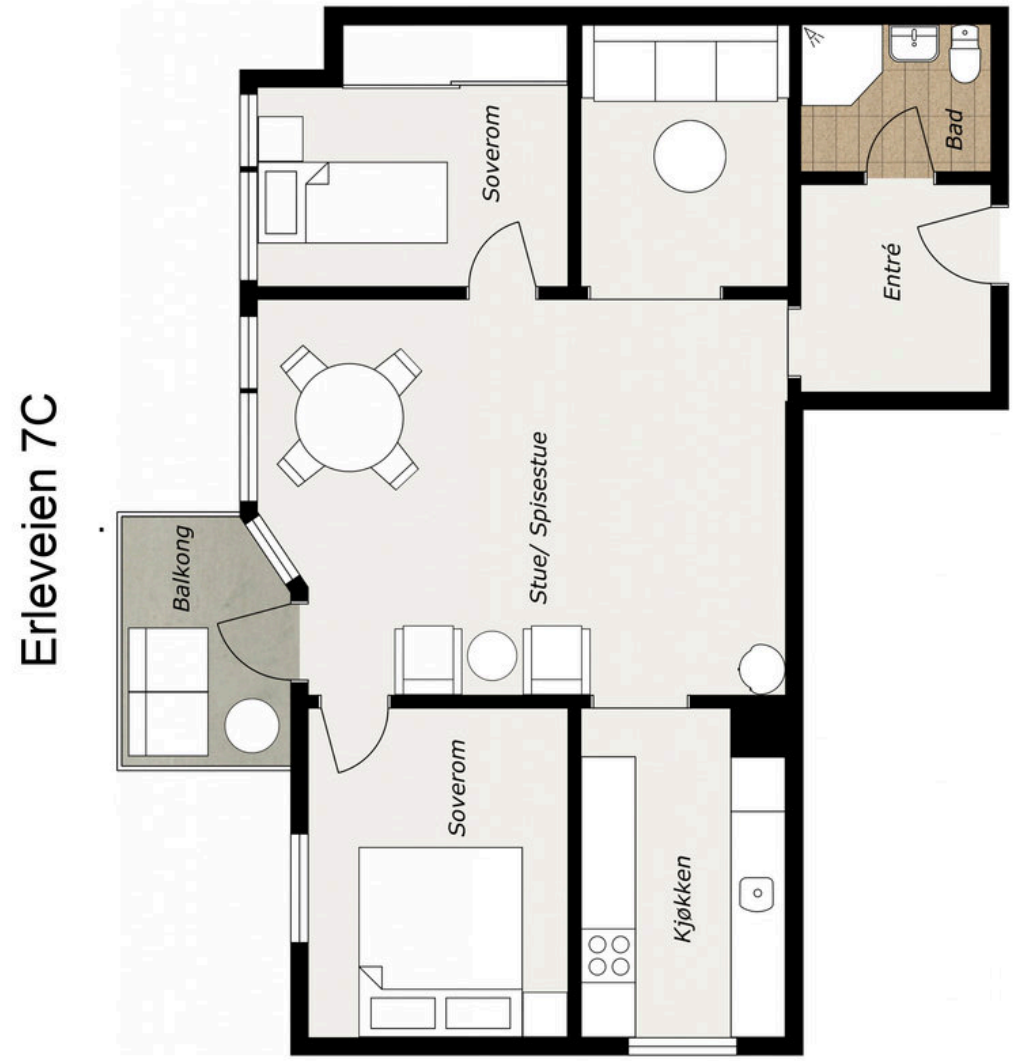
Området:

- 2 min gange til busstopp med hyppige avganger
- Rett ved Landåstorget med bl.a. søndagsåpen butikk
- Flotte turmuligheter
- Ca. 10 minutter kjøring til Bergen sentrum

Innhold:
Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO




























Raw




Raw





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0198/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Erleveien 7C, 5096 BERGEN
Gnr 161, bnr 955, snr 23 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Thijs Kroondijk

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
7 689,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 397 689,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
109 920,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 010,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
124 010,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 508 699,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 521 699,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong på ca. 3,2 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Selger opplyser at leiligheten disponerer tre eksterne boder (to stk. i kjeller og én stk. på loft). Arealet på disse er ikke oppmålt av takstmann.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og inneholder:
- Entre, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Parkering
Leiligheten har en garasjeplass med elbillader i sameiets fellesareal. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å

bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sameiet har 7 parkeringsplasser på tomten, her gjelder første mann til mølla-prinsippet. Øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2020:
- Byttet 2 vindu/glass i leiligheten.

2019:
- Nytt ildsted.
- Nytt kjøkken.
- Varmtvannsbereder.
- Nytt gulv i stue/kjøkken.

2018/2019:
- Komplett nytt elektrisk anlegg, nye sikringer i skap og kabeltrekk ned til elbil-lader i garasje.

Tidligere salgsoppgave:
- Bad ble oppusset ca. 2011.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Kun montert inn elektrisk vifte over dusj i min eiertid.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Gammel oljekamin fjernet i stuen; murt opp bruddskifer på vegg og fellt inn steinplate i gulv. -Nytt ildsted, Rais klebersteinovn, montert av DinFlamme AS 13.02.2019. Bergen brannvesen har gjennomført tilsyn i leiligheten 02.02.2024, samt så ble det gjennomført tilsyn i hele sameiet med hovedfokus på fyringsanlegg august-2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Komplett nytt elektrisk anlegg, nye sikringer i skap og kabeltrekk ned til elbil-lader i garasje. utført av Hus-Elektro i 2018/2019. -samsvarserklæring er purret opp i Boligmappa.
Foreligger det samsvarserklæring?
- Nei.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja. Hus-Elektro - 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Rørkompaniet - Landås; mars-2019 ifm renovasjon kjøkken; stoppekran, waterguard og VVB.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Endring i romløsning; åpnet opp kjøkken og delt et stort soverom til soverom+TV-stue.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Bergen Brannvesen 2024: kommentar: Røykløp 29904, Høyre 7 C Skorsteinen har begynt å vise svakhets trekk innvendig. Fugene har begynt forvitringen og tettheten til skorsteinen minsker. Anbefaler å begynne med planleggingen av skorsteinens fremtid. -Har blitt tatt opp på årsmøte i Sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Byttet 2 vindu/glass i leiligheten 04.09.2020 av Johnsen Glass Vindusfabrikk AS Skiftet komfyrvakt feb-2026: Hus Elektro.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Airthings; Målerapport nr : 18100218 02-10-2018 i stuen 20 bq/m3.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Ikke problem, men kommentar ifm tilsyn Bergen Brannvesen; se tidligere pkt.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Vask av tak og fasede utført av RsV-gruppen oktober-2025.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei. Kamerabasert rørinspeksjon på avløpsledninger utført av WasteWater AS 11-feb-2026.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport ifm salg utarbeides.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler - arealplan-ID 10720000.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Det er på sikt vurdert å innføre soneparkering på Landås / i Erleveien. TV/internett byttet over til BergenFiber (Altibox) 1. mai. 2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
- Etasjeskiller i betong.
- Saltak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting.
- Vinduer og dører.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Varmtvannsbereder.
- Ventilasjon.
- Overflate vegg/himling på bad.
- Overflate gulv på bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.
- Sanitærutstyr på bad.
- Ventilasjon på bad.
- Dokumentasjon på bad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling).

Elektrisk anlegg:
- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

Lovlighet/HMS:
- Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene iht dagens teknisk forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.
- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Induksjonstopp.
- Kombi kjøle-/fryseskap.
- Mikrobølgeovn.
- Oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets nye vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke besitter de nye vedtektene, og at vedtektene vedlagt i salgsoppgaven derfor er utdatert.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad.
- Vedfyring i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 721,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, felles byggforsikring, garasjeplass, forretningsførsel og trappevask.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 11 516,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 11 516,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk, eventuelt tv og andre ønskede tjenester.

Eiendomsskatt
Kr 4 550,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 4 550,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 954 436,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 817 745,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET ERLEVEIEN 7 A, B, C, orgnr. 982 784 263

Om sameiet
Sameiet består av 25 seksjoner.

Forretningsfører
Trippel Regnskap

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper, men informasjon om nye eiere skal sendes til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 7 689,-pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr 148 864,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke besitter de nye vedtektene, og at vedtektene vedlagt i salgsoppgaven derfor er utdatert. Megler har heller ikke mottatt sameiets husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 8651721

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 864 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling den 19.03.2018-30.09.2018. Målingen viser at det er registrert 20 ± 4 Bq/m³. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per

kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Erleveien 7C har en nydelig beliggenhet med flotte solforhold. Boligen ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert sameie på Landås. Området er svært attraktivt, med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Herfra har du kort vei til blant annet Haukeland sykehus som er en av Bergens største arbeidsplasser og Høgskulen på Vestlandet, som befinner seg på Kronstad. Nærmeste busstopp ligger bare 200 meter fra leiligheten og tar deg raskt inn til sentrumskjernen.

Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i området. Landåstorget ligger like ved leiligheten. Her finner man blant annet søndagsåpen butikk, tannlege og spisesteder. Coop Extra ligger bare 150 meter fra leiligheten. Ellers finner man Rema 1000 600 meter fra leiligheten. I tillegg er det kort vei til Sletten senter som kan tilby et større utvalg butikker som apotek, vinmonopol og spisesteder.

For den som er glad i å gå på tur, har denne leiligheten en perfekt beliggenhet. Ulriken ligger i nærheten og kan by på en flott fjelltur med nydelig utsikt. Ønsker man en mindre utfordrende tur eller å nyte en deilig dag i parken er Tveitevannet like ved en fin destinasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.11.1970. Denne gjelder en 4-etasjes murbygning.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 28.08.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet/HMS:
- Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i branneller i samsvar med kravene iht dagens teknisk forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.
- Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- En liten del av stuen er opprinnelig byggemeldt som soverom, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
En liten del av eiendommen (6,9%) er iht. reguleringsplan Årstad. Gnr 161 bnr 971 mfl., Erleveien, ikrafttrådt 30.10.2013, regulert til kjørevei, annen veigrunn, grøntareal og gangareal. Eiendommen er imidlertid avsatt til sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

Hensynssoner i reguleringsplaner på grunnen:
- 140 - Frisiktsone - berøringsgrad 0,3%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Landås - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historiske veifar - berøringsgrad 5,6%

Faresone i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 61,1%
- Luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 38,9%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71490000 - Årstad. FV 585, Nattlandsveien mellom Hagerups vei og Birkelundstoppen. Saksnr.: 202312925. Formålet med planen er å etablere oppgradert sykkelanlegg og kollektivfelt i nordre del av Nattlandsveien. Strekningen er ulykkesutsatt i dag, og det er behov for å endre/oppgradere sykkelløsningen og å forbedre forholdene for kollektivtrafikken på strekningen. Prosjektet er et felles prosjekt for å oppgradere tilbudet til gående, syklende, kollektivreisende og forbedre trafikksikkerheten i området. Planområdet ligger like ved denne eiendommen. Kjøper må derfor påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

- Planid: 71280000 - Årstad. Gnr 160 bnr 750 mfl., Wiers-Jenssens vei. Saksnr.: 202228262. Planforslaget legger til opp til å oppgradere Wiers-Jenssens vei og Vilhelm Bjerknes vei med bredere fortau, universell utforming så langt det er mulig og i tillegg en- og tosidig sykkelfelt langs begge veiene. Planområdet ligger like i nærheten av denne eiendommen. Kjøper må derfor påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4601/161/955/23:
Tinglyst 28.03.1966 - Dokumentnr: 2084 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:955
Gjelder denne registerenheten med flere
Erleveien 9, blokk C, har bruksrett til tilfluktsrom i Erleveien 9, blokk A.

Tinglyst 29.03.1966 - Dokumentnr: 2138 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:955
Gjelder denne registerenheten med flere
Erleveien 9 (blokk C) vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere å være solidarisk ansvarlig med de øvrige bruksberettigede for tilsyn og vedlikehold av fellesledningene.

Tinglyst 29.03.1966 - Dokumentnr: 2139 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:955
Gjelder denne registerenheten med flere
Erleveien 9 (blokk B) vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere følgende:
1. Brannveggene mellom husene i samsvar med bygningsloven § 84 skal til alle tider være felles for de tilstøtende hus.
2. Å være solidarisk ansvarlig med de øvrige bruksberettigede for tilsyn og vedlikehold av fellesledningene.
3. Å foreta fremtidig utvendig maling samtidig og med samme farge, godkjent av tilsynsrådet for byens utseende.

Tinglyst 11.07.1967 - Dokumentnr: 4521 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Bergen Lysverker og Landåsvn. 31B
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:955
Gjelder denne registerenheten med flere
Bergen Lysverker og Landåsveien 31B har bruksrett til Erleveien 9's vei over parsellen, men er fri for vedlikeholdsforpliktelser til denne.

Tinglyst 04.10.1967 - Dokumentnr: 6418 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Erlevn. 9a - 9k
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:955
Gjelder denne registerenheten med flere
Erleveien 9A til Erleveien 9K har mot forholdsmessig deltagelse i vedlikeholdet felles bruksrett til vei over parsellen for adkomst til sine eiendommer.

Tinglyst 05.06.1968 - Dokumentnr: 4619 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Erlevn. 11g
Overført fra: Knr:4601 Gnr:161 Bnr:955
Gjelder denne registerenheten med flere
Eier av Erleveien nr. 9 vedtar herved som forpliktende for seg og senere eiere av Erleveien 11G har rett til adkomst over Erleveien nr. 9.

Tinglyst 05.10.1984 - Dokumentnr: 28105 - Seksjonering
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/1720
Eiendommen er oppdelt i 025 seksjoner

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om følgende:
- Det er gjort mange utbedringer, men mye viktig gjenstår, som kledning/foring av skorsteiner, rørfornying, porttlelefoner m.m. Det nye Styret må jobbe videre med listen, men sameiet må hele tiden vurdere viktigheten av hva som skal/må gjøres opp mot økonomien til sameiet. Styret har mandat til å øke felleskostnadene dersom viktig arbeid må utføres. De har også en rapport fra takstmann som sameiet må følge opp.

- Det er gjort noen endringer i vedtektene som innebærer at styret skal godkjenne ny leier av en seksjon, samt at sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon skal betale et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen.
- De seks garasjeplassene utgjør til sammen en seksjon i sameiet. Det bør kanskje lages egne vedtekter mht. garasjeseksjonen. Dette er overlatt til nytt styre å se nærmere på.
- Teksten under punkt 13 i husordensreglene endres.
- Det er mulig at sameiet må basere seg på å kjøpe tjenester i forbindelse med dugnadsarbeid.

Det er gjort endringer i styret og sameiet har leid inn en ekstern styreleder. Megler har derfor ikke lykkes i å få en oppdatering/avklaring på overnevnte saker, og det tas derfor forbehold om eventuelle endringer. Megler besitter heller ikke oppdaterte vedtekter eller husordensregler. Kjøper må påregne at overnevnte arbeider kan medføre økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader, eller at det må foretas innbetaling(er) fra seksjonseierne.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av 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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 3 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 129 257,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Tage Myklebust Sande, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 46869993

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Erleveien 7 C
5096 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet / fritidsbolig
Byggeår:	1968
BRA:	69 m^2
BRA-i:	69 m^2
Rapportdato:	12.6.2026 (Gyldig til 12.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	13	0	1

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Erleveien 7 C
5096 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	- Det er noe værslitt trevirke i rekkverk - Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk/avløp - Det er manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp: - Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Vinduer og dører	- Det er påvist punkterte glass. - Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold - Isolerglassruter er eldre enn 35 år.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Tegn til tidligere fukt/lekkasje, fuktskader i gulv ved oppvaskkum
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Varmtvannsbereder	- Påvist manglende understøtte til skap til varmtvannsbereder.
Ventilasjon	- Type ventilasjon
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl - Det er registrert riss/sprekker i flisfuger - Misfarging, svertesopp i fuger i dusjsone.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis - Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - Det er avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen: utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- Det er skader på utstyr og innredning: riss/sprekker i servant, fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- Det er påvist avvik, utilfredsstillende tilluft.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- Det er mur/betong mellom stue og dusjsone.

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene iht dagens teknisk forskrift.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.6.2026	**12.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Thijs Kroondijk**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Erleveien 7 C, 5096 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**955**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**23**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1968**						
Boligtype:	**Leilighet / fritidsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og i entré, parkett på soverom ellers bambusgulv.
Vegger: Fliser på bad, noe spiler, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2011:
- Bad oppgradert ifølge tidligere eier.
2019:
- Ny kjøkkeninnredning,
- Lagt nytt gulv i stue/kjøkken.
- Nytt ildsted, montert av Din Flamme AS.

OPPVARMING:
Vedfyring i stue.

Ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1968 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**69**	**69** Romfordeling: Entré (5,7m2). Bad (3m2). Kjøkken (7,9m2). Stue (30m2). Soverom 1 (10,2m2). Soverom 2 (8,2m2). Takhøyde i stue målt til 2,51m.	**0**	**0**	**3**
Totalt m²	**69**	**69**	**0**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Eier opplyser om det disponeres en bod på loft og to i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**

Balkong med utgang fra stue på ca 3,2m2.
Rekkverk med fasadeplater og trekledning.
Dekket bekledd med lemmer i trevirke.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade i rekkverk

Beskrivelse:
Det registreres noe værslittasje på bord i rekkverk.
Malingsavskalling og oppsprukket trevirke.

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Type overflate	**Tredekke (terrassebord)**
Type sluk/avløp	**Utvendig avløp**

Vann fra takterrassen ledes til sluk og utvendig nedløp.

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall til sluk/avløp

Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende overløp som sikkerhet ved tett sluk/avløp

Beskrivelse:
Det er ikke etablert overløp som sikrer bortledning av vann ved redusert funksjon eller tilstopping av sluk.

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Det er ikke kjent om tekking er skiftet, antatt fra byggeår.

Konsekvens	TG-2

Begrenset tilkomst til dekket/tettesjikt grunnet lemmer i trevirke, skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes.
Ytterligere undersøkelser anbefales når forhold ligger til rette.

Manglende fall kan føre til oppsamling av vann, med økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner og rom.

Tettesjiktet har nådd en alder der gjenværende levetid er usikker. Selv uten synlige skader må man regne med at tettesjiktet kan svikte, og at utskifting vil bli nødvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og lokale utbedringer av de registrerte forholdene for å funksjon og hindre videre utvikling.
Fallforhold bør forbedres og overløp bør etableres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Grunnet alder bør det påregnes utskiftning av tettesjikt i tiden som kommer.

6.2 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35.
Vindu med isolerglass i malte trekarmer.
Balkongdør med blyinnfattet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass datostemplet 1992 og 1983, Enkelte vindusglass skiftet for noen år siden. Enkelt vindu med ukjent årstall.

Er det påvist punkterte glass?	Ja

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Det registreres punktert glass i stue, det kan ikke utelukkes at flere glass har tilsvarende skade.
Det er registrert punkterte isolerglass i vindu. Forholdet vurderes å gi redusert isoleringsevne og redusert funksjon i glassene.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Vinduer eldre enn ca. 35 år vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og normal levetidsbelastning. Eldre vinduer har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punkterte glass, treg funksjon, fuktpåvirkning og nedbrytning i materialer og komponenter over tid.

Konsekvens **TG-2**

Eldre vinduer kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne, med risiko for trekk, kondens, fuktpåvirkning, punktering av isolerglass og økt vedlikeholdsbehov.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.
Punkterte vindusglass gir redusert isolasjonsevne og svekket funksjon i vinduene.
Slitte vinduskarmer gir økt risiko for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialer.
Treg eller mangelfull funksjon kan føre til økt slitasje og redusert tetthet over tid.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Slitte overflater bør rengjøres, skrapes og males/behandles på nytt for å beskytte treverket mot fukt og videre nedbrytning.

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og kontroll. Utskifting eller oppgradering må påregnes ved redusert funksjon, slitasje eller punktering av isolerglass.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i bambus med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Micro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin? **Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til tidligere fukt/lekkasje
- Fuktskader i gulv ved oppvaskkum

Konsekvens overflater og innredning **TG-2**

Eldre fuktskade i gulv , det ble ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
Det registreres noe slitasje på benkeplate ved vask og platetopp.
Ellers normal bruksslitasje.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting/utbedring av skadde/slitte deler av innredningen

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Konsekvens avtrekk	**TG-1**

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er avdekket forhold som tyder på at boenheten ikke er delt opp i brannceller i samsvar med kravene iht dagens teknisk forskrift.

Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre raskere brann- og røykspredning mellom rom eller bruksenheter. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for omfattende bygningsskader ved brann.

Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av brannskillet av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å etablere branncelleinndeling i tråd med gjeldende krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Konsekvens — **TG-2**

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**

Stoppekran på bad og kjøkken.

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Konsekvens	**TG-2**

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i felles oppgang inneholder:
- Automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**

Store deler av elanlegget er oppgradert i 2018/2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**

Det foreligger ikke oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**

Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**
Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Konsekvens

Påviste forhold kan indikere svakheter eller feil ved det elektriske anlegget. Uten nærmere kontroll er det usikkert om anlegget har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og funksjon. Dette kan medføre økt risiko for feil, varmgang eller brann.

Manglende dokumentasjon på utbedring etter tilsyn medfører usikkerhet om avvikene fortsatt er til stede. Dette kan innebære vedvarende risiko for skade på personer eller bygning, samt mulig oppfølging eller pålegg fra tilsynsmyndighet.

Manglende eller ufullstendig kursfortegnelse gjør det vanskelig å identifisere og koble ut riktige kurser ved feil, vedlikehold eller nødsituasjoner. Dette kan øke risiko for feilbetjening og redusere sikkerheten ved bruk av det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap uten understøttelse**
Årstall	**2016**
Størrelse	**109 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Konsekvens **TG-2**

Bereder står i skap som mangler understøttelse av skapbunn.
Dette kan føre til deformasjon eller svikt i skapbunnen, med risiko for skader på skapet og tilkoblinger til vann- og avløpsinstallasjoner. Ved en eventuell lekkasje kan konsekvensene bli mer omfattende dersom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres understøtte til varmtvannsbereder.

6.9 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

Konsekvens **TG-2**

Naturlig ventilasjon gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.10 Våtrom: Bad — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Bad oppgradert i 2011 ifølge tidligere eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Konsekvens overflate vegg/himling	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Det er registrert flere samtidige avvik på overflaten som hver for seg svekker veggens tetthet og motstand mot fukt. Samlet gir dette økt risiko for at vann når tettesjiktet og veggkonstruksjonen. Årsaken bør avklares og omfanget vurderes nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, for noe lengre brukstid.
Fuger bør utbedre og kontrolleres av fagkyndig.
Våtrommet har nådd en alder og tilstand der det anbefales full oppgradering.
Tettesjikt, sluk og overflater bør fornyes etter gjeldende krav til våtrom.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det er registrert hullyd under enkelte fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Ja

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det måles lokalt fall på 12mm 80 cm fra sluket.
Grunnet dusjkabinett er deler av fall i dusjsone ikke tilgjengelig for kontroll.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Konsekvens overflate gulv	TG-2

Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Det er registrert flere samtidige avvik på overflaten som hver for seg svekker veggens tetthet og motstand mot fukt. Samlet gir dette økt risiko for at vann når tettesjiktet og veggkonstruksjonen. Årsaken bør avklares og omfanget vurderes nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, for noe lengre brukstid.
Fuger bør utbedre og kontrolleres av fagkyndig.
Våtrommet har nådd en alder og tilstand der det anbefales full oppgradering.
Tettesjikt, sluk og overflater bør fornyes etter gjeldende krav til våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.
Det er ikke mulig å kontrollere om membran er ført under klemring for god tetting av sluket.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Konsekvens membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.
Det er usikkerhet knyttet til om konstruksjonen har et tilfredsstillende tettesjikt som beskytter underliggende konstruksjoner mot fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, for noe lengre brukstid.
Våtrommet har nådd en alder og tilstand der det anbefales full oppgradering.
Tettesjikt, sluk og overflater bør fornyes etter gjeldende krav til våtrom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i servant
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Konsekvens sanitærutstyr	TG-2
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utbedringer/oppgradering.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Vifte er sensorstyrt.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft

Konsekvens ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilasjon blir pga dette redusert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluft bør etableres for bedre ventilering av våtrom.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Konsekvens kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da det er murkonstruksjon fra stue mot bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, grunnet mur/betongvegg. Anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Konsekvens dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. juni 2026

Oppdragsnummer
19-0198/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erleveien 7C, 5096 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Thijs Kroondijk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8651721
Forsikret i: TRYG

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: kun montert inn elektrisk vifte over dusj i min eiertid

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammel oljekamin fjernet i stuen; murt opp bruddskifer på vegg og fellt inn steinplate i gulv. -Nytt ildsted, Rais klebersteinovn, montert av DinFlamme AS 13.02.2019. Bergen brannvesen har gjennomført tilsyn i leiligheten 02.02.2024, samt så ble det gjennomført tilsyn i hele sameiet med hovedfokus på fyringsanlegg august-2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Komplett nytt elektrisk anlegg, nye sikringer i skap og kabeltrekk ned til elbil-lader i garasje. utført av Hus-Elektro i 2018/2019. -samsvarserklæring er purret opp i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hus-Elektro - 2020

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørkompaniet - Landås; mars-2019 ifm renovasjon kjøkken; stoppekran, waterguard og VVB

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Endring i romløsning; åpnet opp kjøkken og delt et stort soverom til soverom+TV-stue

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Bergen Brannvesen 2024: kommentar: Røykløp 29904, Høyre 7 C Skorsteinen har begynt å vise svakhets trekk innvendig. Fugene har begynt forvitringen og tettheten til skorsteinen minsker. Anbefaler å begynne med planleggingen av skorsteinens fremtid. -Har blitt tatt opp på årsmøte i Sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 vindu/glass i leiligheten 04.09.2020 av Johnsen Glass Vindusfabrikk AS
Skiftet komfyrvakt feb-2026: Hus Elektro

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Airthings; Målerapport nr : 18100218 02-10-2018 i stuen 20 bq/m3

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: ikke problem, men kommentar ifm tilsyn Bergen Brannvesen; se tidligere pkt.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Vask av tak og fasede utført av RsV-gruppen oktober-2025

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kamerabasert rørinspeksjon på avløpsledninger utført av WasteWater AS 11-feb-2026

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport ifm salg utarbeides

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler - arealplan-ID 10720000.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er på sikt vurdert å innføre soneparkering på Landås / i Erleveien. TV/internett byttet over til BergenFiber (Altibox) 1.mai.2026

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0198/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thijs Kroondijk	**2026-06-10**

Identifikasjon

Thijs Kroondijk

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

Erleveien 7C

Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 454 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ... 108 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Gimle Oppvekstun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	19 min 1.7 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
NTG Brann Stadion	12 min

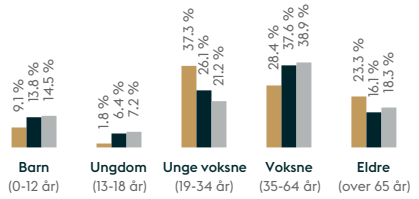
Offentlig transport

Landåstorget Linje 6, 20	3 min 0.2 km
Sletten Linje 1	13 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.6 km
Bergen Flesland	20 min

Barnehager

Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 0.5 km
Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåstorget/Strimmelen	1 666	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Landåshallen	4 min
Landåsbanen kunstgress	4 min
Feel24 Landås	2 min
MOVA Landås	13 min

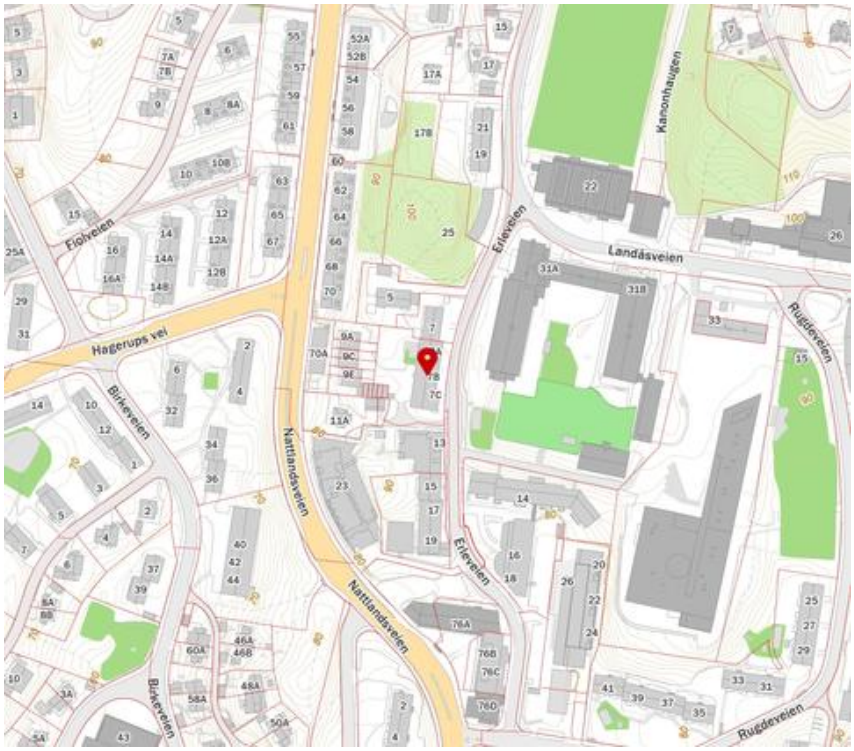
«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100



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

SAMEIET ERLEVEIEN 7A, B & C

VEDTEKTER

Paragraf 1.

Sameiet.

Sameiets navn er Sameiet Erleveien 7A, B & C.
Tomten ble opparbeidet i 1967 og innflytningsklar i 1969. Erleveien 9 fungerte som borettslag til januar 1985.
I januar 1985 ble Eiendommen Erleveien 9 etablert som et Sameie mellom eierne av de 24 eierseksjoner (leiligheter) som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.
Fra og med 3. februar 2003 ble sameiet, av Bergen Kommune, pålagt å skifte husnummer, fra nr 9 til nr 7A, B & C.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners inbyrdes areal. Den enkelte sameier har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til sin seksjon. I tillegg er det en garasjeseksjon med 6 garasjer, som skal tilhøre de aktuelle brukere med hver sin 1/6 part. Bruks- og disposisjonsrett til garasjene blir eksklusiv for eierne.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierene om enerett til bruk av boder og garasjer. Denne avtale er bindene for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseieren som berøres av endringen samtykker i det.

Paragraf 2.

Sameiets styre og ordinært årsmøte (sameiermøte).

Sameiet skal ha et styre som velges på årsmøtet av sameierene. Styrets formann velges særskilt på dette møte. Videre skal det velges to styremedlemmer og to varamedlemmer.
Styrets funksjonstid er et år.
Styret har ansvar for at Sameiets fellesinteresser til enhver tid ivaretas på en forsvarlig måte. Den daglige ledelsen av sameie ligger under styret.
Forretningsfører og revisor tilsettes av styret. Forretningsfører foretar utbetalinger på Sameiets vegne. Forretningsfører skal føre regnskap over inntekter og utgifter og legge ved bilag.
Forretningsfører skal innen 31 januar, hvert år, utarbeide regnskap for det foregående kalenderårs drift. Dette skal så distribueres ut til alle sameierene.
Årsmøtet fastsetter de til ehver tid gjeldende ordensregler for Sameiet.
Styret utarbeider regler for dugnad.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april månede. Styret innkaller skriftelig til årsmøte, ved et varsel på minst åtte dager og høyst tyve dager. Andre sameiermøter innkalles med tre dagers varsel. På overnevnte møter har hver sameier en (1) stemme. Møtenes beslutninger treffes med alminnelig flertall, bortsett fra de beslutninger som ifølge sameieravtalen krever kvalifisert flertall. Ved stemmelikhet hvor avgjørelsen bare krever vanelig flertall, har formannen dobbeltstemme.

Paragraf 3.

Fellesutgifter.

Sameiet skal holde bygningen huseierforsikret, inklusiv glassforsikring på vinduer og dører. Eiendommens fellesutgifter og kommunale utgifter fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

Paragraf 4.

Leie.

Til dekning av fellesutgiftene, inklusiv alt vedlikehold, vedtar årsmøtet en månedlig leilighet/garasje-leie og tidspunktet for innbetaling. Det beløp seksjonseierene skal innbetale fordeles etter sameiebrøkene. Dersom den innkrevde leie ikke strekker til, kan styret eller forretningsfører innkalle til ekstraordinært årsmøte, som fastsetter størrelse og tidspunkt for ytterligere innbetaling.
Blir en sameiers andel av fellesutgiftene ikke betalt innen 24 dager etter at skriftelig krav er mottatt, anses dette som mislighold av sameieravtalen.

Paragraf 5.

Vedlikehold

Hver sameier skal for egen regning sørge for forsvarlig vedlikehold av sin seksjon og de utrom vedkommende disponerer. Sameiernene må hver i sine seksjoner/utrom foreta all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, nøkler, innvendige dører og dør mot trappehus, vinduer, balkong og elektiske ledninger med tilbehør fra seksjonenenes apparattavle eller sikringsboks. Det samme gjelder for vannkraner, vasker, varmtvannsberedere, klosetter med skåler, samt istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør fra leiligheten til felles nedløpsrør.
Styret skal av sameieren gis fullmakt til å ha adgang til den enkelte bruksenhet for å foreta ettersyn, innstallasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierene, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.
Det er en betingelse at seksjonen skal ha god standard. Hvis en av sameierene lar sin seksjon eller utrom forfalle slik at dette er til skade eller ulempe for en eller flere av de øvige sameierene, kan årsmøtet med vanlig flertall påegge innehaveren å forta de nødvendige reparasjoner og vedlikehold for egen regning. Omfanget av arbeidet avgjøres i tilfelle uenighet ved voldgift, jfr. paragraf 13.
Endringer som eier ønsker gjøre som vender mot fellesareal, f.eks vinduer og dører, skal godkjennes av Styret. Endringer må ikke medføre avvik fra den bygningsmessige stilen.
Utvendige parabolantenner på Sameiet er forbudt.

Paragraf 6.

Ro og orden.
Når det gjelder vedtekter om ro og orden, henvises det til husordensreglene for Sameiet.

Paragraf 7.

Belåning
Sameiernen er berettiget til å pantsette eller selge sine eierandeler uten samtykke fra de øvrige sameierene.

Paragraf 8.

Salg/utleie av sameierandel.
Hver av sameierene har rett til å selge sin eierandel uten forkjøpsrett eller innløsningsrett for de øvrige sameierene.
Ved salg av eierseksjon påhviler det selger å melde fra om dette til Sameiets styre, samt oppgi navn på den nye eier. Samme plikter gjelder ved utleie av seksjon.

Paragraf 9.

Oppløsning.
Hver av sameiernen fraskriver seg retten til å kreve Sameiet oppløst i medhold av Lov om Sameie.

Paragraf 10.

Oppdelingsforbud.
Oppdeling av leilighetene kan ikke finne sted.

Paragraf 11.

Pålegg om flytting.
Ved gjentatte mislighold av gjeldene vedtekter eller ved forhold som etter Lov om husleie av 16 juni 1939 berettiger til utkastelse, kan de øvrige sameiere pålegge en sameier å flytte. Beslutning herom treffes på årmøte med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Stemmegivning skjer skriftelig.

Paragraf 12.

Voldgift.
Enhver uoverensstemmelse i forbindele med gjeldene vedtekter skal løses ved voldgift i medhold av rettergangslovens kapitel 32. Hver av de to partsidene i en tvist oppnevner et medlem til voldgiftsretten. Et tredje medlem, som velges blant professorene ved det juridiske fakultet i Bergen, skal være rettens formann.

Sameiets vedtekter er revidert i mars 2003

BankID Qualified Signing
Rysst, Petter
2026-04-10
BankID Qualified Signing
Langeland, Tove Margrethe
2026-04-10
BankID Qualified Signing
Vik, Liubov
2026-04-12

Årsregnskap

2025

Sameiet Erleveien 7 a, b og c

Resultatregnskap

Sameiet Erleveien 7 A, B, C

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Husleieinntekter		654 540	577 668
Andre inntekter		4 980	1 666
Sum driftsinntekter		**659 520**	**579 334**
Lønnskostnad	1	129 960	29 780
Annen driftskostnad	1, 2	692 212	413 843
Sum driftskostnader		**822 171**	**443 623**
Driftsresultat		**-162 651**	**135 711**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 731	12 522
Annen finansinntekt		56	549
Resultat av finansposter		**13 787**	**13 071**
Årsresultat		**-148 864**	**148 782**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-148 864	148 782
Sum overføringer		**-148 864**	**148 782**

Balanse

Sameiet Erleveien 7 A, B, C

Eiendeler	**Note**	**2025**	**2024**
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	1	1
Sum varige driftsmidler		**1**	**1**
Sum anleggsmidler		**1**	**1**
Fordringer			
Husleie tilgode		30 652	4 100
Andre kortsiktige fordringer		43 980	37 609
Sum fordringer		**74 632**	**41 709**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	**481 115**	**512 850**
Sum omløpsmidler		**555 747**	**554 559**
Sum eiendeler		**555 748**	**554 560**

Balanse

Sameiet Erleveien 7 A, B, C

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		376 102	524 966
Sum opptjent egenkapital		**376 102**	**524 966**
Sum egenkapital		**376 102**	**524 966**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		161 223	19 129
Skattetrekk og andre trekk		10 618	1 627
Kortsiktig gjeld		1 944	1 349
Forskuddsbetalt husleie		5 861	7 489
Sum kortsiktig gjeld		**179 646**	**29 594**
Sum gjeld		**179 646**	**29 594**
Sum gjeld og egenkapital		**555 748**	**554 560**

Bergen, , 08.04.2026
Styret i Sameiet Erleveien 7 A, B, C

Petter Rysst	Liubov Vik	Tove Margrethe Langeland
styreleder	styremedlem	styremedlem

Noter

SAMEIET ERLEVEIEN 7 a, b og c

Regnskapsprinsipper
I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring av felleskostnader skjer etter forskudds fakturering 1. i hver måned. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2025	**2024**
Styrehonorar	90 000	22 000
Dugnadsutbetaling	23 900	4 100
Arbeidsgiveravgift	16 060	3 680
Sum	**129 960**	**29 780**

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 9 750 inkl. mva.

Note 2 Vedlikehold

Vedlikehold bygningsmasse/uteområde	244 467

Note 3 Disponible midler

Endring i disponible midler	
Disponible midler 0101	512 850
Årets resultat	-148 864
Endring fordringer	-32 923
Endring kortsiktig gjeld	150 052
Disponible midler 3112	481 115

Σαμειετ Ερλεπσειεν 7 α, β ογ χ

Noter

SAMEIET ERLEVEIEN 7 a, b og c

Note 4 Tomt

Det er ervervet en tomt Gnr. 161 bnr. 968 i forbindelse med utbygging av Landåskollen i hht avtale med utbygger Area Bergen AS. Tomten er overtatt vederlagsfritt.

Cathrine Lothe Kenneth Vaule Yngve Leikanger

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

SIGMA REVISJON AS

Til årsmøte i Sameiet Erleveien 7A, B, C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Erleveien 7A, B, C sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 148 864. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen 12.04.2026
Sigma Revisjon AS

Kenneth Vaule
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ERLEVEIEN 7 a, b og c

Sted: Landås bibliotek

Dato: Onsdag 29. april 2026

Tid: kl 19.00-21.15

Tilstede fra Styret:

Petter Rysst – styreleder

Liuba Vik – styremedlem

Tove Langeland – styremedlem

Lars Kaland – varamedlem

Anna Mathilde Teistedal Vorhaug – varamedlem

Øvrige tilstede:

Lise M Tarlebø (seksjonseier D2)

Torill Gjellesvik (seksjonseier B4)

Elisabeth Kaland (seksjonseier A4)

Sigmund Vik (seksjonseier D4)

Jan Gunnik Hope (med godkjent fullmakt fra seksjonseier Reidun Hope – B1)

SAKSLISTE

1. Konstituering - Møtet er lovlig satt - godkjent
   a) Valg av møteleder: Petter Rysst godkjennes som møteleder
   b) Valg av referent - Tove Langeland godkjennes som referent
   c) Valg av minst èn seksjonseier til å undertegne protokollen - Anna Mathilde Teistedal Vorhaug godkjennes til å signere protokollen

   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden - godkjent



2. Gjennomgang av styrets årsmelding fom juni 2025 til dd

Petter Rysst gikk igjennom punktene supplert av styremedlemmene.
Han vil gjerne takke, og sier det står stor respekt for alt arbeidet som styremedlemmene har lagt ned. Varamedlemmene har også bidradd positivt.

Kommentarer:

Mht overgang til Altibox og felleskostnader. Alle har betalt for mye i april, blir regulert I mai/juni I forhold til dette. Når regningen fra Altibox kommer, vil det bli lagt til kr 110 I felleskostnadene pr måned, reduseres med kr 25/mnd fra april 2028.

Det er fra Altibox lovet et initiativ til å ha et brukermøte.

Vedlikehold, Det er om nevnt gjort mange utbedringer, mye viktig gjenstår som kledning/foring av skorsteiner, rørfornying, porttlelefoner mm Det nye Styret må jobbe videre med listen – men Sameiet må hele tiden vurdere viktigheten av hva som skal/må gjøres opp mot økonomien til Sameiet. Styret har mandat til å øke felleskostnadene dersom viktig arbeid må utføres. Vi har også en rapport fra takstmann som Sameiet må følge opp.

Dugnadsarbeid
Deltagelsen er desverre ikke slik den en gang var. En komentar kom inn om at man kanskje mer må basere seg på å kjøpe tjenestene.

Årmelding godkjent.

3. Årsregnkap 2025 med revisors beretning

Ved en feil er ikke revisors beretning vedlagt innkallingen.
Petter Rysst viste den på storskjerm som vi hadde tilgjengelig.

Petter Rysst orienterte. Sameiet har et negativt driftsresultat pr 1.1.26 på – kr 148.864. Lønnskostnader har f.eks økt mye fra 2024 (hvor vi lenge ikke hadde et styre). Vi hadde pr 1.1.26 en egenkapital på kr 376.102 Vi bør prøve å opprettehold en viss egenkapital som buffer.

Årsregnskap og revisors beretning godkjent

4. Behandling av nye vedtekter for sameiet

Noen kommentarer til
pkt 2.3 mht at Styret skal godkjenne ny leier av en seksjon. Dette er i tråd med

eierseksjonsloven, og er preventivt ved eventuelle tvister. Viktig å nevne at Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.
Pkt 2.3 mht at sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen.
Dette er også i tråd med eierseksjonsloven, og skal være preventivt ved eventuelle krevende tvister.

Kommentar mht garasjeseksjon. De 6 garasjeplassene utgjør til sammen en seksjon i sameiet. Det bør kanskje lages egne vedtekter mht garasjeseksjonen. Overlater til neste styre å se nærmere på dette.

De nye vedtektene godkjennes som fremlagt i dag.

5. Behandling av Husordensregler for Sameiet

Pkt 13 Parkering
Tekst endres. Ny versjon vedlegges.
Vedtatt med endring under pkt 13 – ny versjon vedlegges.

6. Styrets honorar

Styret foreslår å beholde satsene som ble vedtatt på årsmøtet ifjor_
kr 30.000 for intern leder (kr 50.000 for eventuell ekstern leder)
kr 15.000 for hvert styremedlem
kr 7.500 for hvert varamedlem

Godkjent

7. Valg

Sittende styre ble alle valgt for 1 år, og dermed må alle vervene velges på nytt.
Alle, med unntak av styremedlem Tove Langeland, er tydelige på at de ikke vil gå inn i en ny styreperiode. Ingen øvrige oppmøtte ønsker å ta på seg styreverv.

Konklusjon: Det sittende Styret må prøve innen 31. mai å finne kandidater.
Vi må så kalle inn til ekstraordinært årsmøte.

8. Dugnad
Dato er foreslått til 8. Mai 2026 kl 18-21.



9. Innkomne saker

a) Forslag om å justere timesatsen for dugnadsarbeid til kr 300/time

Vedtak om å beholde nåværende timesats med kr 200/time

Takk til de som møtte frem!

Petter Rysst (møteleder)

Anna Mathilde Teistedal Vorhaug - protokollvitne

Ekstraordinært årsmøte Sameiet Erleveien 7 A-B-C

Tid: Mandag 8. juni 2026, klokken 18:00-19:00

Sted: Landås bibliotek

Antall stemmeberettigete: 15 av 24 enheter. Herav 9 frammøtte seksjonseiere (inkl. en med enheter) og 5 fullmakter

1. Valg av møteleder, referent og protokollunderskrivere, godkjenning innkalling

Møteleder: Tove Langeland

Referent: Jan Gunnik Hope

Protokollunderskrivere: Liuba Vik, Lars Olaf Tolo

Innkalling og dagsorden: Godkjent

2. Valg av nytt styre

De ulike kandidatene ble presentert. Det ble så gjennomført skriftlig valg.

Styreleder:

Kenneth Danielsen (ekstern)

Tove Langeland

Styremedlem:

Julie Hamre

Liuba Vik

Thomas Johansen

Mathias Vorhaug

Varamedlem:

Lars Olaf Tolo valgt ved akklamasjon

Det nye styret består dermed av Kenneth Danielsen (ekstern leder), Julie Hamre, Liuba Vik, Lars Olaf Tolo (vara).

Liuba Vik Liuba Vik

Lars Olaf 7. Tolo
Lars Olaf Tolo

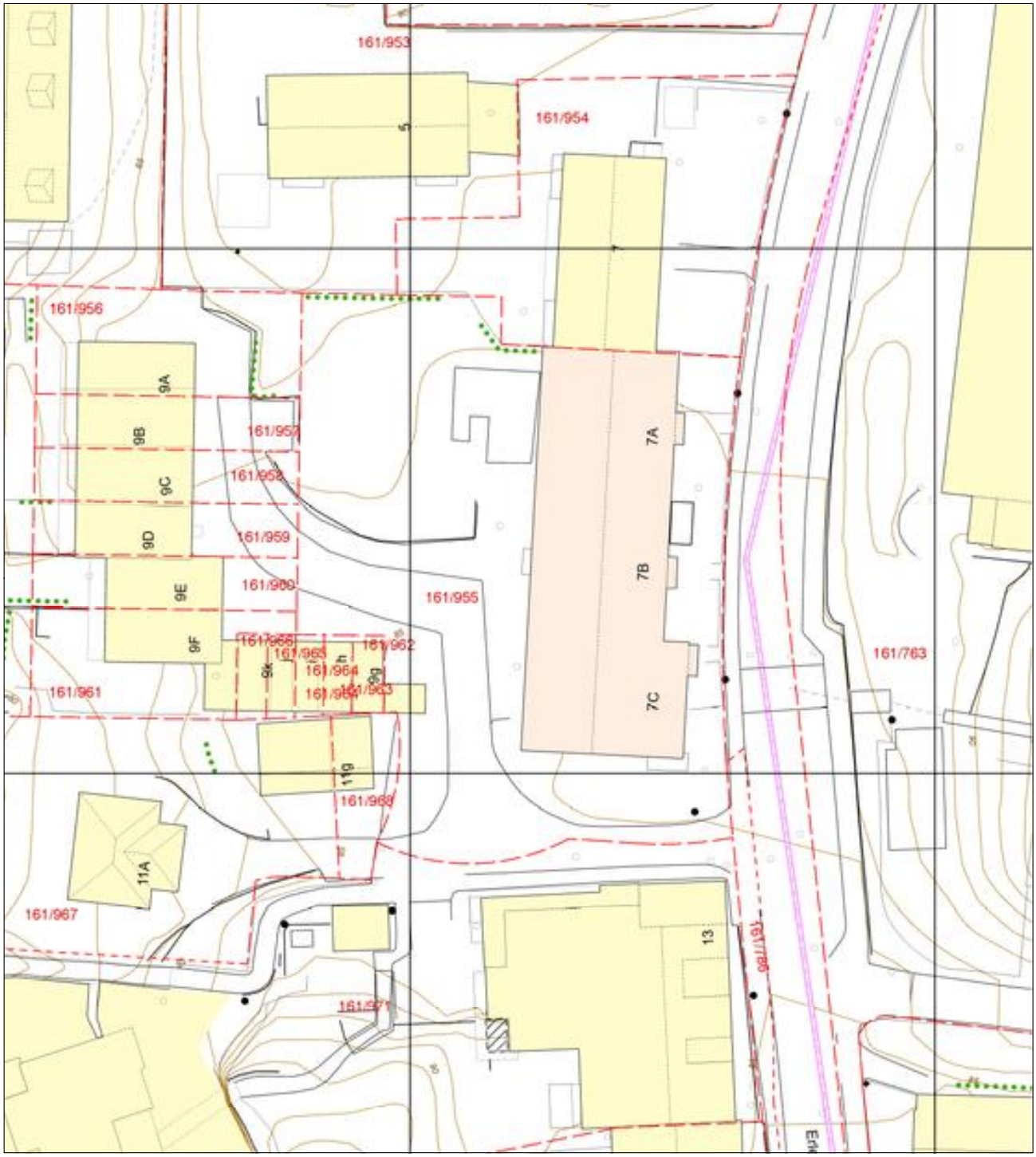
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/955/0/23
Adresse: Erleveien 7C, 5096 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/955/0/23
Adresse: Erleveien 7C, 5096 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/955/0/0
Utlistet 08. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260862662	Grunneiendom	0	Ja	1 867,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60510000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 971 MFL., ERLEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.10.2013	200707267	6,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60510000	2011 - Kjøreveg	6,4 %
60510000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,3 %
60510000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
60510000	140 - Frisiktsone	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	5,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	61,1 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	38,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	99,9 %
9730000	1 - Nåværende	150 - Offentlig bygning	0,1 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	111 - Krav om reguleringsplan	99,9 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
5040000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 17B	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10470000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52 X LANDÅSVEIEN 51 M/TILSTØTENDE EIENDOMMER	3	-
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	1	202312925
62400000	35	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL., ERLEVEIEN 20	3	201113982
10720000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	4	-
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3	-
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3	-
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
161/1007	300047083	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	16.02.2009	200901623

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 08. juni 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/955
Dato: 08.06.2026 Adresse: Erleveien 7C m.fl.

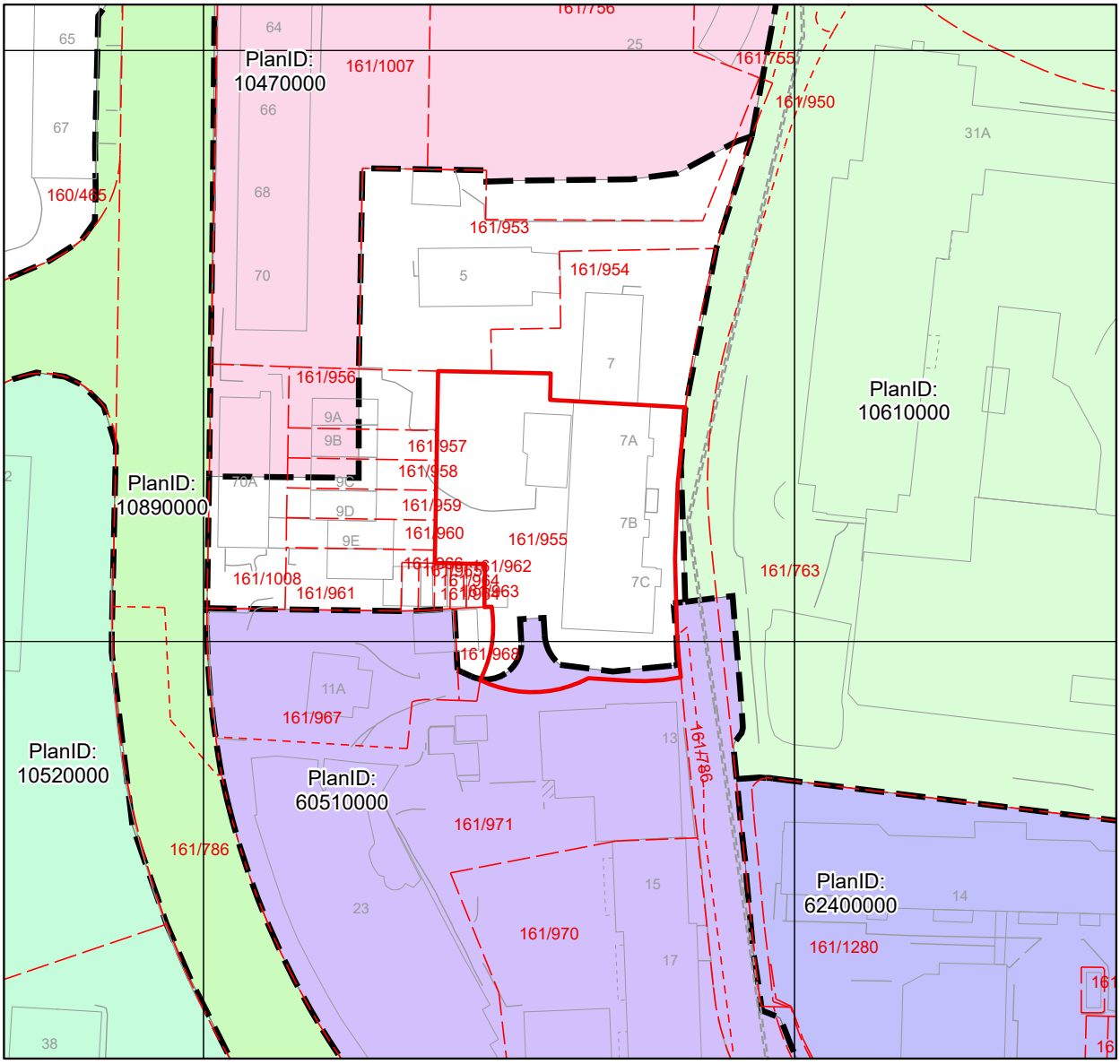
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 60510000, 10610000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

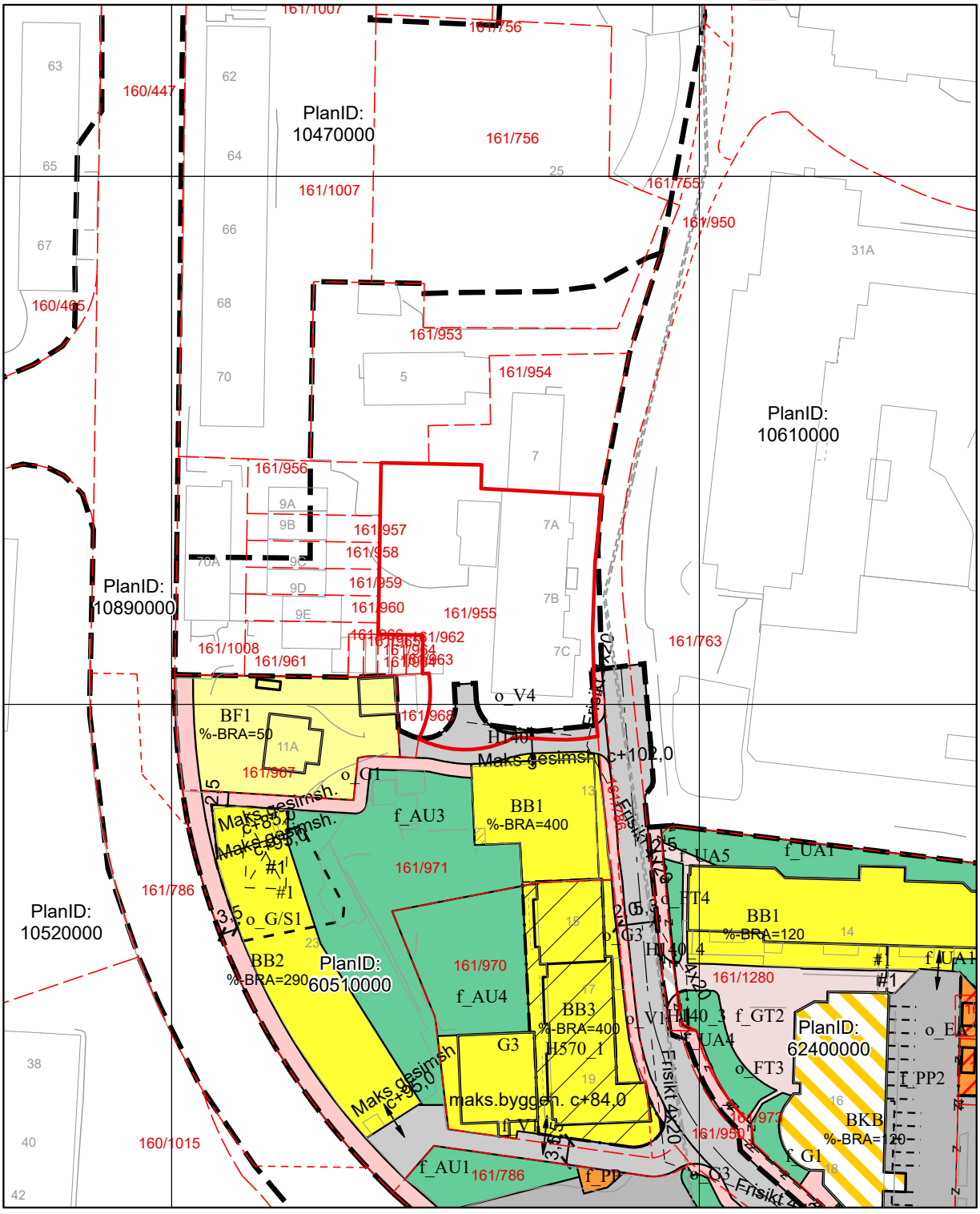
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/955
Dato: 08.06.2026 Adresse: Erleveien 7C m.fl.

N

PlanID(er): 60510000, 10610000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1119 - Garasjeanl. for bolig- og fritidsbeb.

1510 - Energianlegg

1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg

1600 - Uteoppholdsareal

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2014 - Gatetun

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

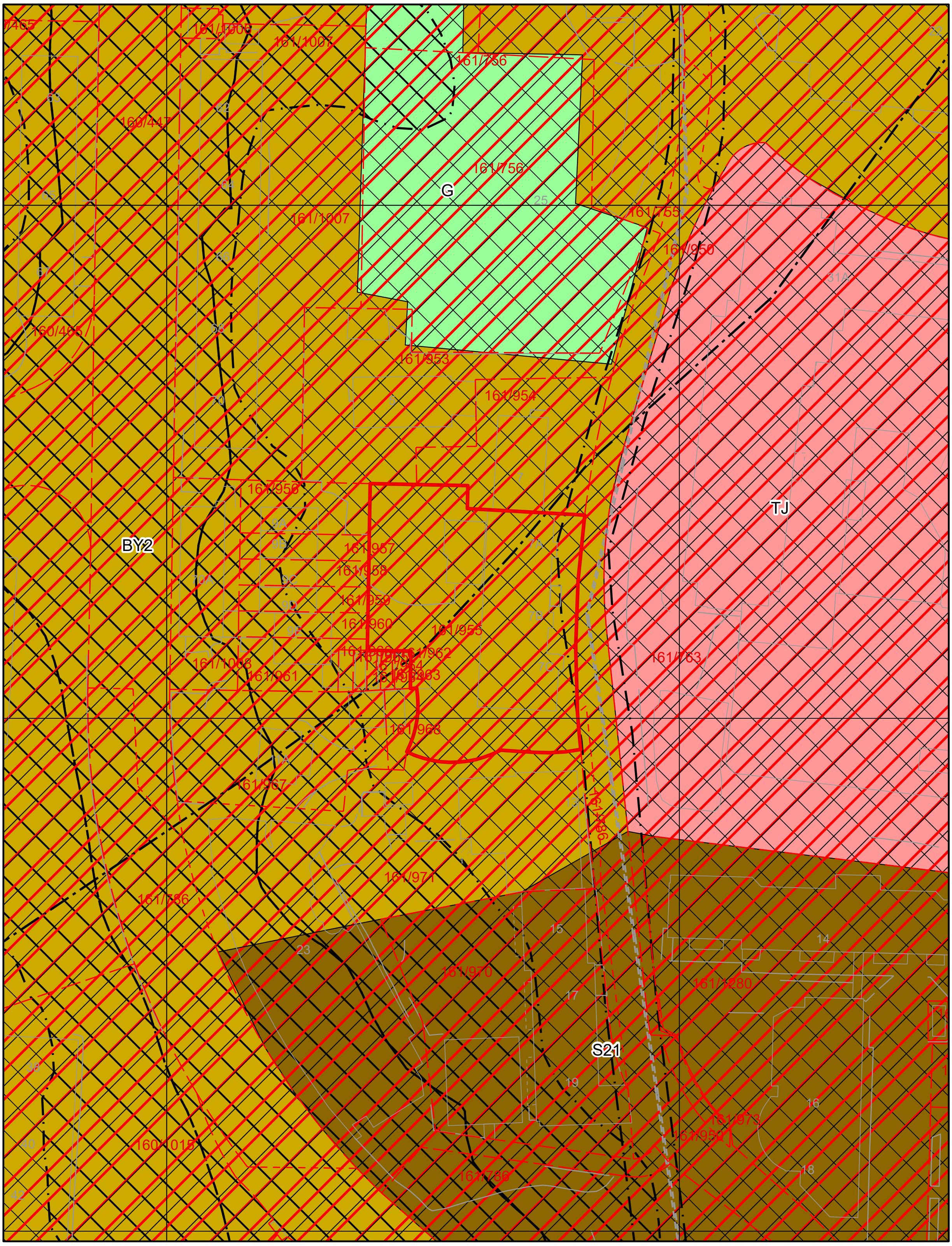
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/955
Adresse: Erleveien 7C m.fl.

BERGEN KOMMUNE

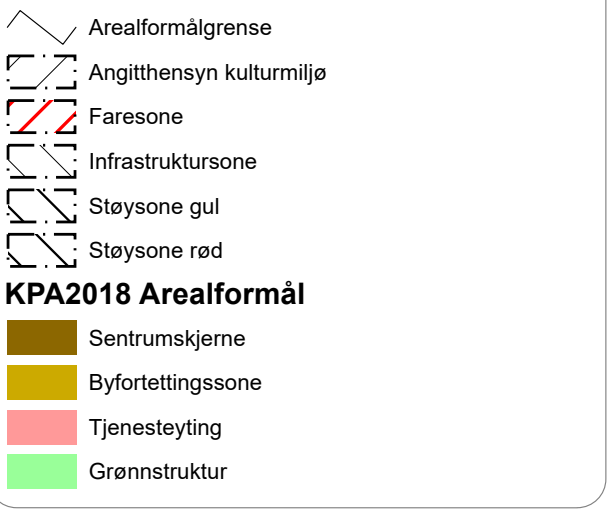
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



KPA2018 Arealformål

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

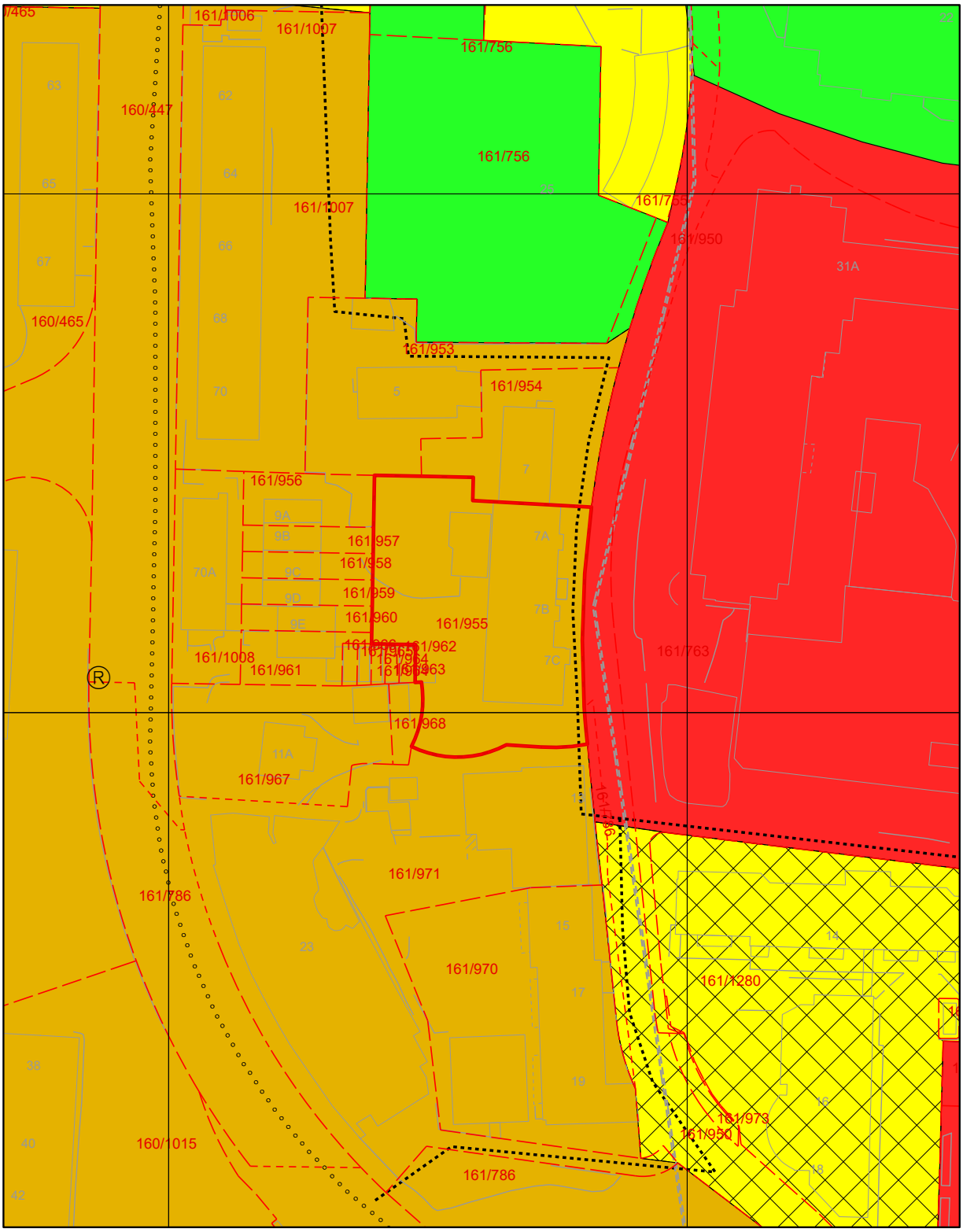
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/955
Adresse: Erleveien 7C m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Idrettsanlegg (N)

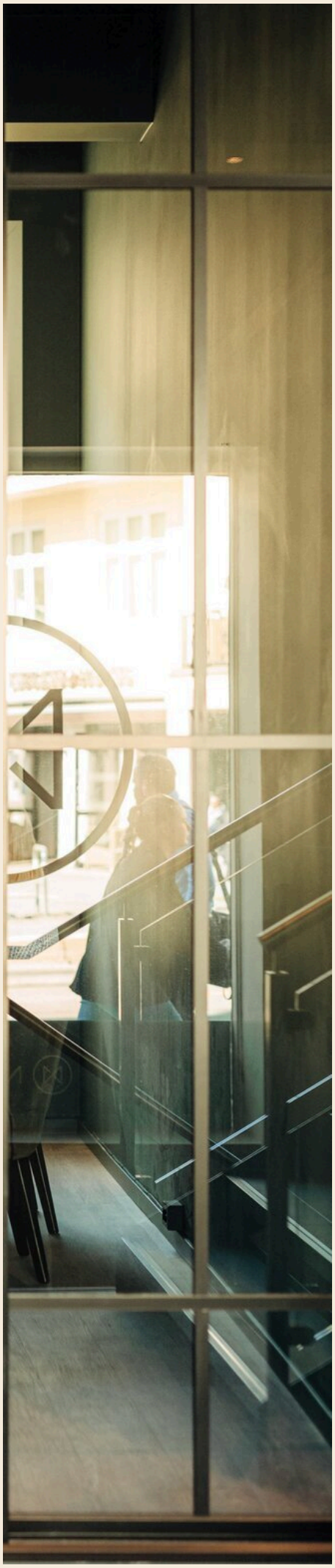
Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0198/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erleveien 7C 5096 BERGEN
Matrikkel: Gnr 161, bnr 955, snr 23 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tage Myklebust Sande

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
t.sande@nordvikbolig.no
468 69 993