



aktiv.

Ervikveien 62, 5106 ØVRE ERVIK

**Halvpart av tomannsbolig med
utleiedel (ikke godkjent)**



Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 990 000,-
Omkostn.:	Kr 151 140,-
Total ink omk.:	Kr 6 141 140,-
Selger:	Fredrik Thornes
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1951
BRA-i/BRA Total	140/164 kvm
Tomtstr.:	511 kvm
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 211, bnr. 32
Snr.	1
Oppdragsnr.:	1506260080

Velkommen til Ervikveien 62!

Aktiv Eiendomsmegling v/Morten Tøsdal har gleden av å presentere Ervikveien 62! En flott halvpart av tomannsbolig med utleiedel (ikke godkent) som idag er utleid for kr. 14 000,-/mnd. Leiligheten oppe har 1 soverom, og utleiedelen (ikke godkjent) har 3 soverom.

Kort oppsummert:

- Attraktivt og sentralt område
- Utleiedel (ikke godkjent)
- Terrasse og uteområde
- Parkering på tomt
- Solrikt og nydelig utsikt fra terrasse
- Barnevennlig og rolig område

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	129
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 164 kvm

TBA: 42 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 kvm Entré - 3.4m², stue/kjøkken - 25m², bad - 3.2m², soverom 7.8m², soverom - 10.9m², soverom - 10.3m²

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré - 8.1m², bad/vaskerom - 8.4m², stue - 29.6m², kjøkken 8.6m², soverom - 12m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

24 kvm

1. etasje

18 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm Bod - 5.8m², bod - 5.6m², bod - 11.7m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

511 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Tomten er felles for sameiet.

Beliggenhet

Boligen ligger vestvendt med en attraktiv og sentral beliggenhet i Ervik. Kort avstand til NHH, Bergen sentrum og Åsane med et hav av sentre, butikker og servicetilbud. Dagligvarebutikk med post og gode bussforbindelser ligger med kort gangavstand fra eiendommen, og det er ellers kort avstand til barnehage, skole, Vollane badeplass og andre bademuligheter. For dem som er glad i fjellturer er det kort vei til fine turmuligheter med blant annet Byfjellene via Munkebotn. Bergen Golfklubb ligger rett ved eiendommen, så for de som er glad i golf ligger alle mulighetene til rette.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ervik barnehage: 0.4 km.

A2g friluftsbarnhage: 1,5 km.

Våganeset Maritime barnehage: 1,9 km.

Skoler:

Kalvatræet skole: 0,6 km.

Rolland skole: 1,8 km.

Eidsvåg skole: 1,9 km.

Åstveit skole: 2,2 km.

Blokkhaugen skole: 4,2 km.

Tertnes videregående skole: 1,9 km.

Åsane videregående skole: 3,8 km.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp finner du på Øvre Ervik sør, ca 200 meter fra eiendommen. Herfra går linjene 19, 31 og 39.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Flere vinduer i hovedetasjen er fra 2024, det er enkelte vinduer med noe eldre dato i kjeller som det må påberegnes arbeid / utskiftning av.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan med tilkomst fra stue i 1 etasje. Oppmålt til ca 18.2m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Kjeller er delvis under bakkeplan. Drenering og grunnmur er utbedret i 2017, det er målt i overflater uten avvik i målinger. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er renovert i 2017.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Opparbeidet tomt med terrengfall fra grunnmur, drenering fra 2017.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

BOD

Bod oppført i hage oppmålt til ca 24m² totalt.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1.Etasje - Bad/vaskerom - 8.4m² - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1.Etasje - Bad/vaskerom - 8.4m² - Overflater Gulv

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1.Etasje - Bad/vaskerom - 8.4m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik.: Det er registrert noen mindre riss og flassing av maling på grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes maling på deler av grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TGIU

1. Etasje - Bad/vaskerom - 8.4m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er mot fellsgang.

Kjeller - Bad - 3.2m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Oppussing bad i første etasje desember 2015, utført av Sotra Bad AS.

Oppussing av bad i kjeller gjort på egeninnsats.

Beskrivelse av arbeidet: I første etasje ble tidligere bad og soverom revet ned og bygget om til ett større bad, desember 2015. I kjeller ble det bygget nytt bad i perioden januar-februar 2017.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: På badet i kjeller er det tetta våtromsplater på vegger, påsmurt membran, ekstra membran i dusjsone, ny sluk, tetningsmansjetter, nye fliser, nytt toalett, ny dusj og ny vask. Dette var altså i 2017.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt som Sotra bad AS utførte medførte papirer med garanti(garanti utløpt). På badet i kjeller er det tetta våtromsplater på vegger, påsmurt membran, ekstra membran i dusjsone, ny sluk, tetningsmansjetter, nye fliser, nytt toalett, ny dusj og ny vask. Dette var altså i 2017.

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

- Ja

Det ble meldt om fukt/saltutslag i kjeller fra en tidligere eier.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser

(grov pukkk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukkk.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Byggmester Øystein Kvinge

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak utført i 2009 av Byggmester Øystein Kvinge. Terrasse bygget ut i 2018. Det ble skiftet fem vinduer i første etasje i 2025. Arbeid utført av faglært person på dugnad. Hele fasaden på huset ble beiset i 2022 av oss beboere.

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

- Ja

Punkterte vinduer som nå er skiftet.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Faglært bekjent på dugnad

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet fem vinduer i første etasje i 2025. Arbeid utført av faglært person på dugnad.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier satt opp en isolert bod.

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

- Ja

Noe sprekker ble opplyst om fra tidligere eier. Vi har ikke latt merke til noe særlig av dette.

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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- Ja

Se punkt 4:

Det ble meldt om fukt/saltutslag i kjeller fra en tidligere eier. Dette ble utbedret under oppussing. Betongimpregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drensør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drensør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drensør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drensør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

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

- Ja

Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drensør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drensør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Hele boligen

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

- Ja

Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble

slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja

Mus ble opplyst om fra en tidligere eier, men det har ikke blitt observert mus etter musbånd i 2009.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Byggmester Øystein Kvinge

Beskrivelse av arbeidet: Musebånd ble montert ifbm nytt tak

Tekniske installasjoner

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Avløp/bunnledninger med sluk og oppstykk. Varmt/kaldt vann fordeling med rør i rør veggboks og fordelerskap i kjellerleilighet.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Proff Varmepumper AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert helt ny varmpumpe oktober 2024.

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

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Bergen Elektro Automasjon, Eidsman Elektro, Thunestvedt

Beskrivelse av arbeidet: El installasjon i kjeller og utvendige boder i 2016/2017. Nytt sikringsskap med måler. Elbil lader i 2019. Elektrisk anlegg i første etasje fornyet i 2002 (ikke papir på dette)

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

- Ja

En av bodene er ikke søkt om tillatelse til å bygges. Det var tidligere en konflikt mellom nabo og tidligere eier om denne boden. Naboen har i ettertid gitt dispensasjon til å la den stå.

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

- Ja

Deler av kjeller er gravd ut og pusset opp i 2012. Resten av kjeller er gravd ut og pusset opp i 2016/2017.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Deler av kjeller er gravd ut og pusset opp i 2012. Resten av kjeller er gravd ut og pusset opp i 2016/2017.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ja. 4-roms leilighet i kjeller.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til Hybel i underetasje er ikke søkt godkjent hos kommunen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Eiendommen er en halvpart av en tomannsbolig over 2 etasjer. Leilighet i 1. etasje og utleiedel (ikke godkjent) i underetasjen.

Underetasje:

66 m². Entré - 3.4m², stue/kjøkken - 25m², bad - 3.2m², soverom 7.8m², soverom - 10.9m², soverom - 10.3m²

1. etasje:

74 m². Entré - 8.1m², bad/vaskerom - 8.4m², stue - 29.6m², kjøkken 8.6m², soverom - 12m²

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmepumpe i stue 1 etasje.

Varmekabler på alle rom i kjeller og bad i 1 etasje.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 203 334 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 761 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr. 3761,- pr. år og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 820 750 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 32, seksjonsnummer 1 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/211/32/1:

01.04.1947 - Dokumentnr: 500738 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:211 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1953 - Dokumentnr: 504541 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:211 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2016 - Dokumentnr: 922214 - Erklæring/avtale

Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av vei

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2016 - Dokumentnr: 922214 - Erklæring/avtale

Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av vannledning

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2016 - Dokumentnr: 922214 - Erklæring/avtale

Solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2016 - Dokumentnr: 922214 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om gjensidig rett til å føre vannledning over eiendommene
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2016 - Dokumentnr: 922214 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om gjensidig rett til å føre kloakkledning over eiendommene
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 636898 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 156/265

01.01.2020 - Dokumentnr: 1480122 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:211 Bnr:32 Snr:1

07.10.2016 - Dokumentnr: 922214 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:211 Bnr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Kjeller er vist som boder på godkjente tegninger, men er i dag innredet som en egen leilighet med stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

I 1.etasje er stuen bygget ut, bad og soverom er slått sammen. Kjøkkenet er også endret og flyttet på. Terrassen er utvidet og bygget ut.

Utvendige boder: Det foreligger ikke tegninger.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er iht kommuneplanens arealdel avsatt til ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
65820000 34 ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE,
DELSTREKNING 3,EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSSSET 3 - Endelig vedtatt arealplan
31.05.2023 202220563 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
65820000 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane 100,0 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID Sonetype Dekningsgrad
65820000 190 - Andre sikringssoner 100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad

65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 49,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID Platype Plannavn Planstatus Saksnr

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461

62170000 35 ÅSANE. GNR 209 BNR 5, GNR 211 BNR 1 MFL.,ERVIKVEIEN,
KONTORBYGG 3 201126397

5050000 30 ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELLEIDSVÅG - VÅGSBOTN 3 -

9450000 30 ÅSANE. GNR 211, ØVRE ERVIK, STORHAUGEN 3 199701078

5050001 31 ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, SELVIKÅSEN,TUNNEL 3 -

6960000 30 ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT 3
199613857

6960013 31 ÅSANE. GNR 209 BNR 155, 453 OG 154, ÅSTVEIT, KJØREVEG TIL
BOLIGHUS 3 200416297

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr

211/1 139694627 - Garasjeuthus annekst til bolig Bygning godkjent for riving/brenning
10.05.2024 -

211/21 139694910-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 26.02.2021 202025589 -
Det er gitt igangsettelsestillatelse til bruksendring bolig i Ervikveien 64.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Digital annonsering
- 2 500 Interiørveiledning/styling
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Morten Christoffer Tøsdal
Partner / Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder
morten.tosdal@aktiv.no
Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

13.05.2026





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



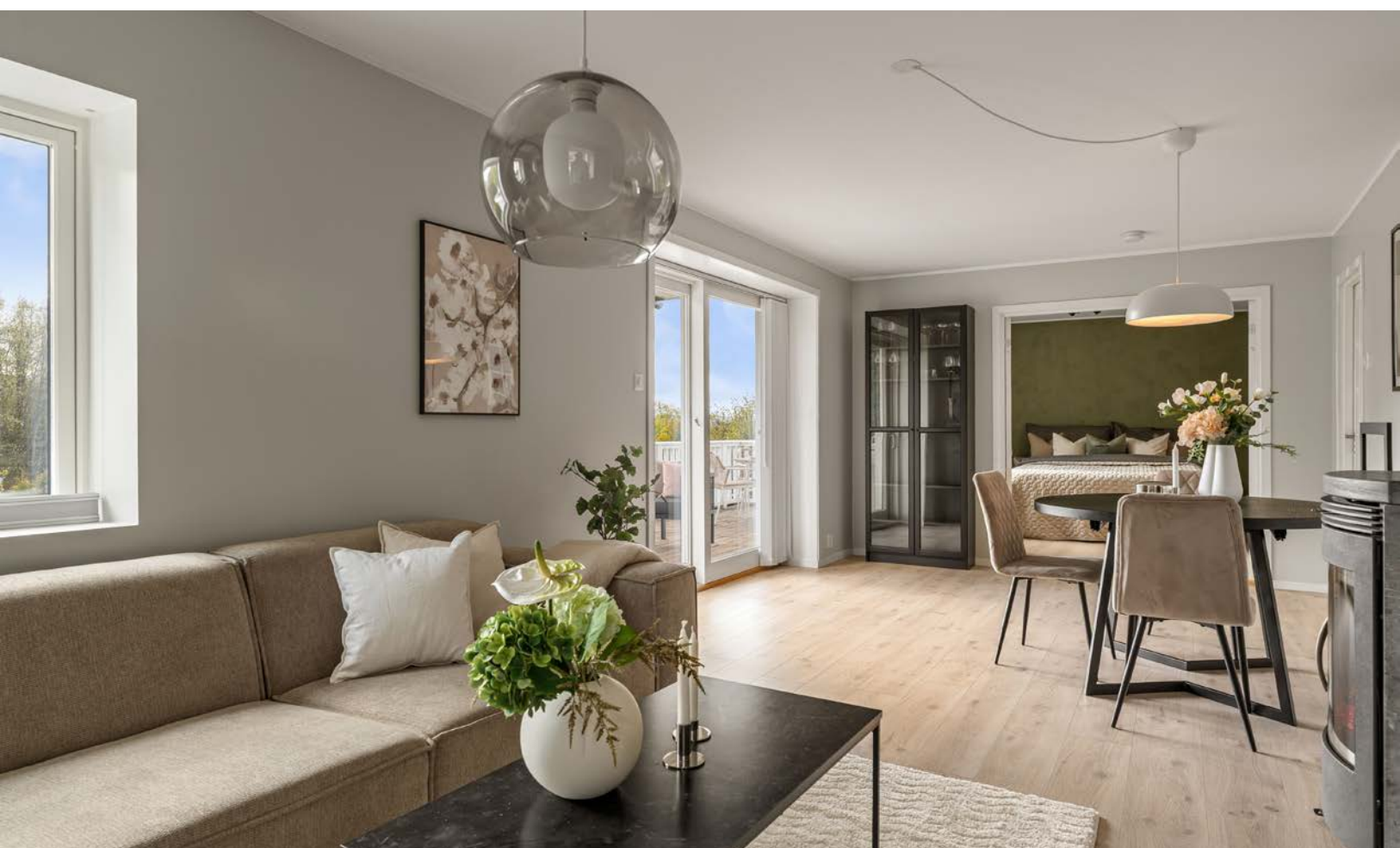
C. I.













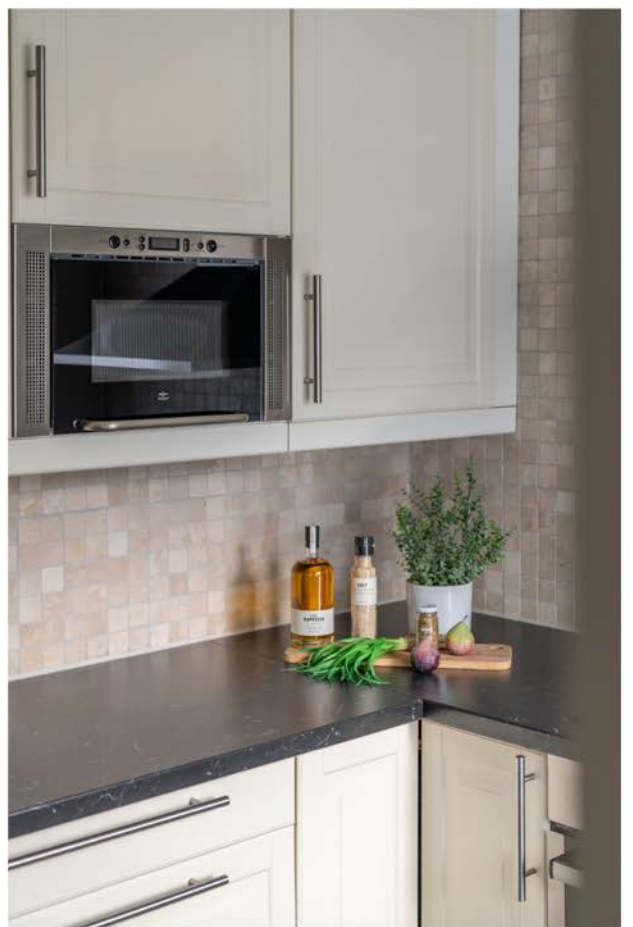






C. 1















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

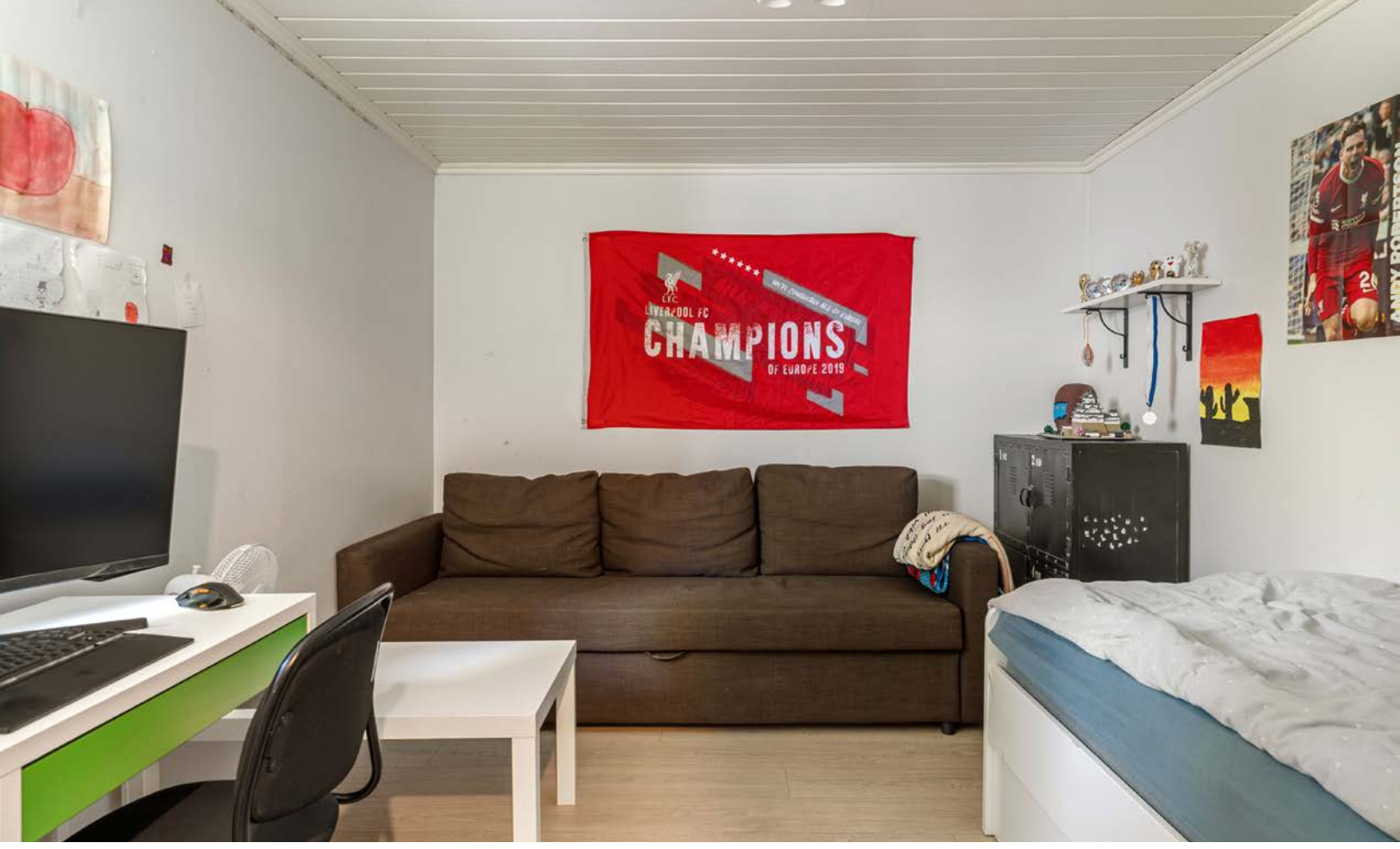
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

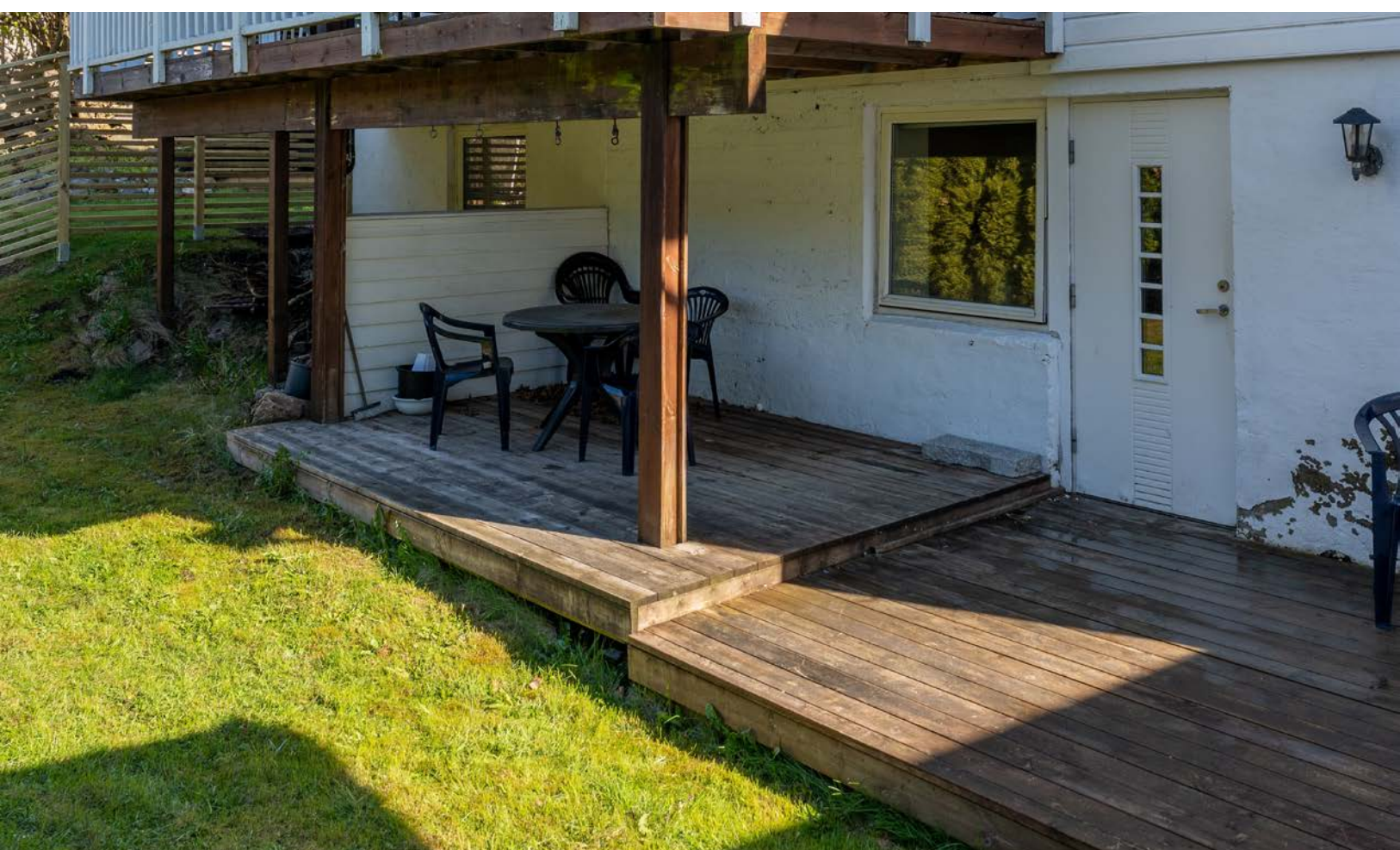

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ervikveien 62 , 5106 ØVRE ERVIK

 BERGEN kommune

 gnr. 211, bnr. 32, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1296

Eiendomsverdi ref nr: BK1858

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Flere vinduer i hovedetasjen er fra 2024, det er enkelte vinduer med noe eldre dato i kjeller som det må påberegnes arbeid / utskiftning av.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Altan med tilkomst fra stue i 1 etasje. Oppmålt til ca 18.2m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Noe buling/svelling i enkelte skjøter på laminaten.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Kjeller er delvis under bakkeplan. Drenering og grunnmur er utbedret i 2017, det er målt i overflater uten avvik i målinger.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er dør med glass i 1 etasje fra entre til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 8.4m²
Bad med overflater og innredning fra 2015
Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.3cm .
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, 2 høyskap, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er mot fellsgang.

Bad - 3.2m²

Bad med overflater og innredning fra 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA Kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
IKEA kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og ca. 200 liter.
Varmepumpe i stue 1 etasje.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på alle rom i kjeller og bad i 1 etasje.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er renoveret i 2017.
Bygningen har betonggrunnmur.
Opparbeidet tomt med terrengfall fra grunnmur, drenering fra 2017.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

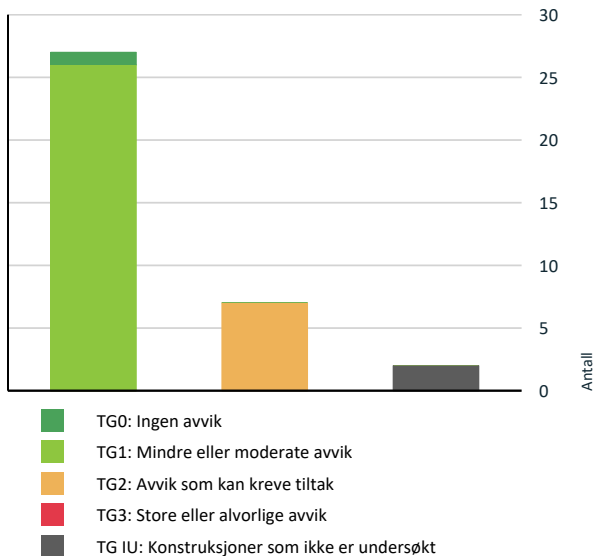
Kjeller er vist som boder på godkjente tegninger, men er i dag innredet som en egen leilighet med stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 8.4m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 8.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 8.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom - 8.4m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad - 3.2m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

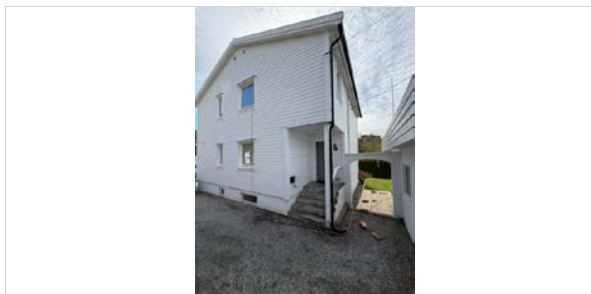
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Ved vedlikehold av felles bygningsdeler fordeles kostnad basert på sameiebrøk.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Flere vinduer i hovedetasjen er fra 2024, det er enkelte vinduer med noe eldre dato i kjeller som det må påberegnes arbeid / utskiftning av.



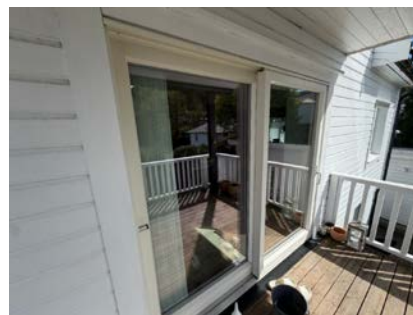
TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.



Dør fra fellesgang



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med tilkomst fra stue i 1 etasje. Oppmålt til ca 18.2m2

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - kjeller

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

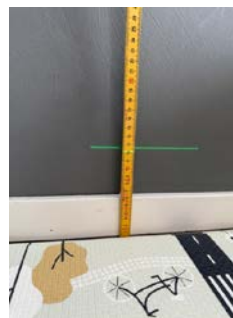
Noe buling/svelling i enkelte skjøter på laminaten.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Gulvene er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er delvis under bakkeplan. Drenering og grunnmur er utbedret i 2017, det er målt i overflater uten avvik i målinger. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er dør med glass i 1 etasje fra entre til stue.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.4M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater og innredning fra 2015



1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.4M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.4M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.3cm .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.4M2

📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.4M2

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, 2 høyskap, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.4M2

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.4M2

📌 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er mot fellsgang.

KJELLER > BAD - 3.2M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater og innredning fra 2017.

KJELLER > BAD - 3.2M2

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

KJELLER > BAD - 3.2M2

📌 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3cm .

KJELLER > BAD - 3.2M2

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER > BAD - 3.2M2

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

KJELLER > BAD - 3.2M2

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD - 3.2M2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



KJELLER > STUE/KJØKKEN - 25M2

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 8.6M2

Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.



KJELLER > STUE/KJØKKEN - 25M2



1. ETASJE > KJØKKEN 8.6M2

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

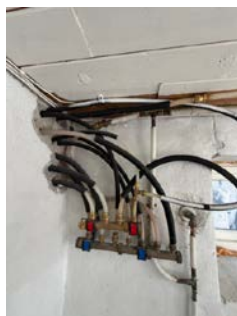
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Ventilasjon - kjeller

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og ca. 200 liter.



Datert 2016



Datert 2020

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe i stue 1 etasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på alle rom i kjeller og bad i 1 etasje.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anleggene er rehabilitert over ulike tidsperioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TC 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er renovert i 2017.

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen mindre riss og flassing av maling på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes maling på deler av grunnmur.



TC 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med terrengfall fra grunnmur, drenering fra 2017.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	74			74	18
Kjeller	66			66	24
SUM	140				42
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 8.1m ² , bad/vaskerom - 8.4m ² , stue - 29.6m ² , kjøkken 8.6m ² , soverom - 12m ²		
Kjeller	Entré - 3.4m ² , stue/kjøkken - 25m ² , bad - 3.2m ² , soverom 7.8m ² , soverom - 10.9m ² , soverom - 10.3m ²		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjeller er vist som boder på godkjente tegninger, men er i dag innredet som en egen leilighet med stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er montert ny varmepumpe i 2024.

Se selgers egenerklæring for nærmere beskrivelse om tidligere utført arbeid.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod - 5.8m ² , bod - 5.6m ² , bod - 11.7m ²	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	211	32		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ervikveien 62

Hjemmelshaver

Thornes Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øvre Ervik i Bergen kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger, rekkehus og noe leilighetsbebyggelse. Området ligger nord for Bergen sentrum og fremstår rolig og familievennlig.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Åsane senterområde med et bredt utvalg av butikker og tjenester ligger innen kort kjøreavstand.

Området har gode kollektivforbindelser med buss til Bergen sentrum og øvrige bydeler, samt enkel tilkomst til hovedveinettet. Nærområdet har flere turveier og grøntområder, med kort avstand til sjø og omkringliggende fjellområder. Adkomst via offentlig vei og interne boligveier i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod oppført i hage oppmålt til ca 24m2 totalt.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fredrik Thornes

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ervikveien 62

5106 Øvre Ervik

4601-211/32/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Oppussing bad i første etasje desember 2015, utført av Sotra Bad AS. Oppussing av bad i kjeller gjort på egeninnsats.

Beskrivelse av arbeidet: I første etasje ble tidligere bad og soverom revet ned og bygget om til ett større bad, desember 2015. I kjeller ble det bygget nytt bad i perioden januar-februar 2017.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: På badet i kjeller er det tetta våtromsplater på vegger, påsmurt membran, ekstra membran i dusjsone, ny sluk, tetningsmansjetter, nye fliser, nytt toalett, ny dusj og ny vask. Dette var altså i 2017.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt som Sotra bad AS utførte medførte papirer med garanti(garanti utløpt).

På badet i kjeller er det tetta våtromsplater på vegger, påsmurt membran, ekstra membran i dusjsone, ny sluk, tetningsmansjetter, nye fliser, nytt toalett, ny dusj og ny vask. Dette var altså i 2017.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det ble meldt om fukt/saltutslag i kjeller fra en tidligere eier.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Byggmester Øystein Kvinge

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak utført i 2009 av Byggmester Øystein Kvinge. Terrasse bygget ut i 2018. Det ble skiftet fem vinduer i første etasje i 2025. Arbeid utført av faglært person på dugnad. Hele fasaden på huset ble beiset i 2022 av oss beboere.

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

♦ Ja

Punkterte vinduer som nå er skiftet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Faglært bekjent på dugnad

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet fem vinduer i første etasje i 2025. Arbeid utført av faglært person på dugnad.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier satt opp en isolert bod.

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

♦ Ja

Noe sprekker ble opplyst om fra tidligere eier. Vi har ikke latt merke til noe særlig av dette.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Se punkt 4:

Det ble meldt om fukt/saltutslag i kjeller fra en tidligere eier. Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

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

♦ Ja

Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukk.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukkk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukkk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Ja

Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukkk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukkk.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret under oppussing. Betong impregnering ble påført vegger. I tillegg ble det gravd rundt hele huset hvor grunnmur er under bakknivå i 2017 og fylt på med drenerende masser (grov pukkk). Gravearbeid utført av Loky Maskin og Rørservice AS. Grunnmur ble slemmet utvendig. Nye drenerør ble lagt og ny knotteplast på grunnmur. Det ble i tillegg støpt ny mur under trappeparti til hovedinngang. Det er også lagt drenerør under ny betonggulv i kjeller, samt 20-30 cm pukkk.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Mus ble opplyst om fra en tidligere eier, men det har ikke blitt observert mus etter musbånd i 2009.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Byggmester Øystein Kvinge

Beskrivelse av arbeidet: Musebånd ble montert ifbm nytt tak

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Loky Maskin og Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Avløp/bunnledninger med sluk og oppstykk. Varmt/kaldt vann fordeling med rør i rør veggboks og fordelerskap i kjellerleilighet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Proff Varmepumper AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert helt ny varmepumpe oktober 2024.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Bergen Elektro Automasjon, Eidsman Elektro, Thunestvedt

Beskrivelse av arbeidet: El installasjon i kjeller og utvendige boder i 2016/2017. Nytt sikringsskap med måler. Elbil lader i 2019. Elektrisk anlegg i første etasje fornyet i 2002 (ikke papir på dette)

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

En av bodene er ikke søkt om tillatelse til å bygges. Det var tidligere en konflikt mellom nabo og tidligere eier om denne boden. Naboen har i ettertid gitt dispensasjon til å la den stå.

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

♦ **Ja**

Deler av kjeller er gravd ut og pusset opp i 2012. Resten av kjeller er gravd ut og pusset opp i 2016/2017.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Deler av kjeller er gravd ut og pusset opp i 2012. Resten av kjeller er gravd ut og pusset opp i 2016/2017.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ja. 4-roms leilighet i kjeller.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**



Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Hybel i underetasje er ikke søkt godkjent hos kommunen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 27.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 211 **Bruksnr.:** 32 **Seksjonsnr.:** 1

Adresse: Ervikveien 62, 5106 ØVRE ERVIK

Referanse:

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler

Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:1000

Dato: 07.01.2009

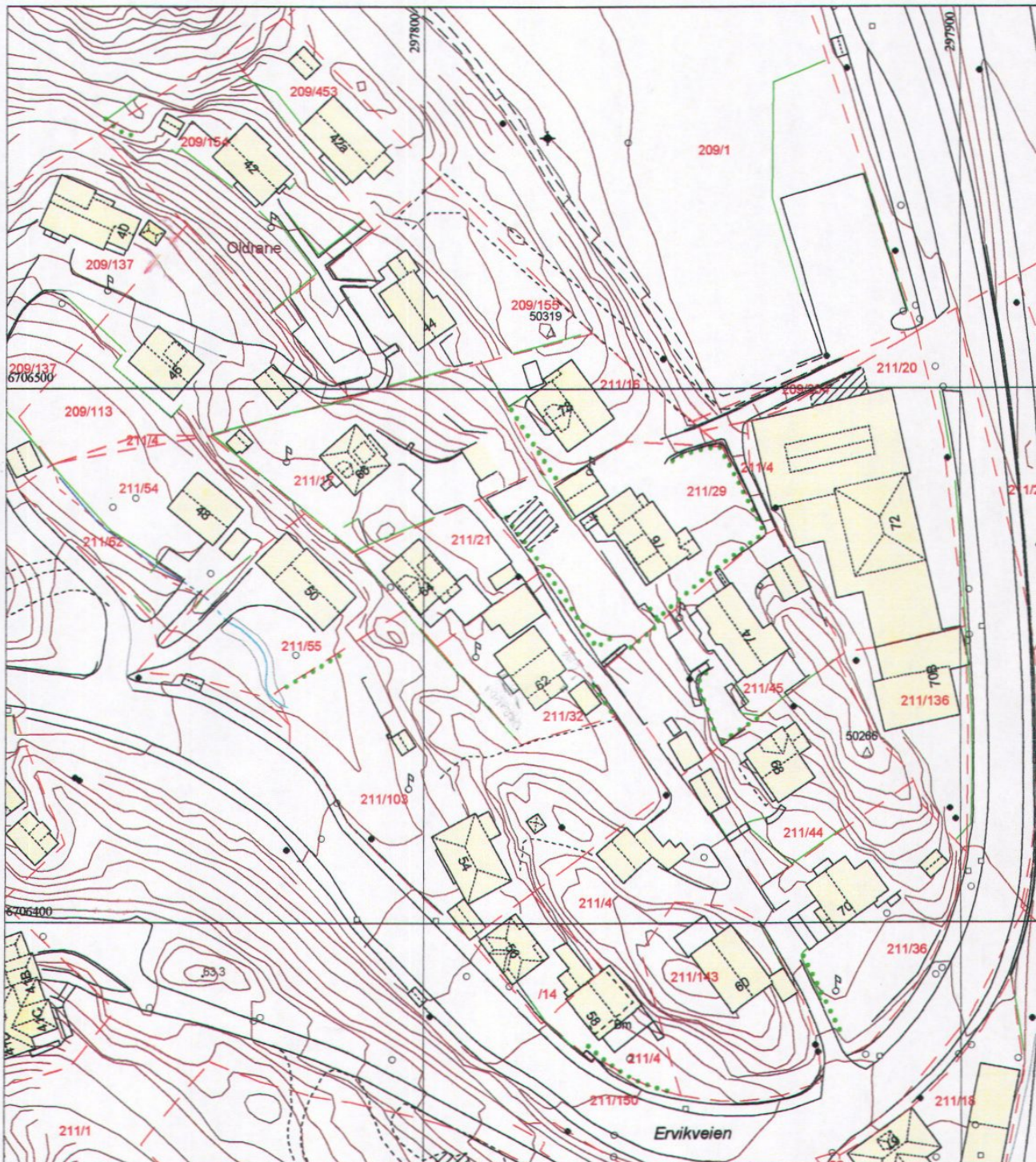
D-1

Gnr/Bnr/Fnr: 211/32/0

Kartareal: 511 m²

GAB-areal: 504 m²

Adresse: ERVIKVEIEN 62



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



BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler

Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:1000

Dato: 07.01.2009

Gnr/Bnr/Fnr: 211/32/0

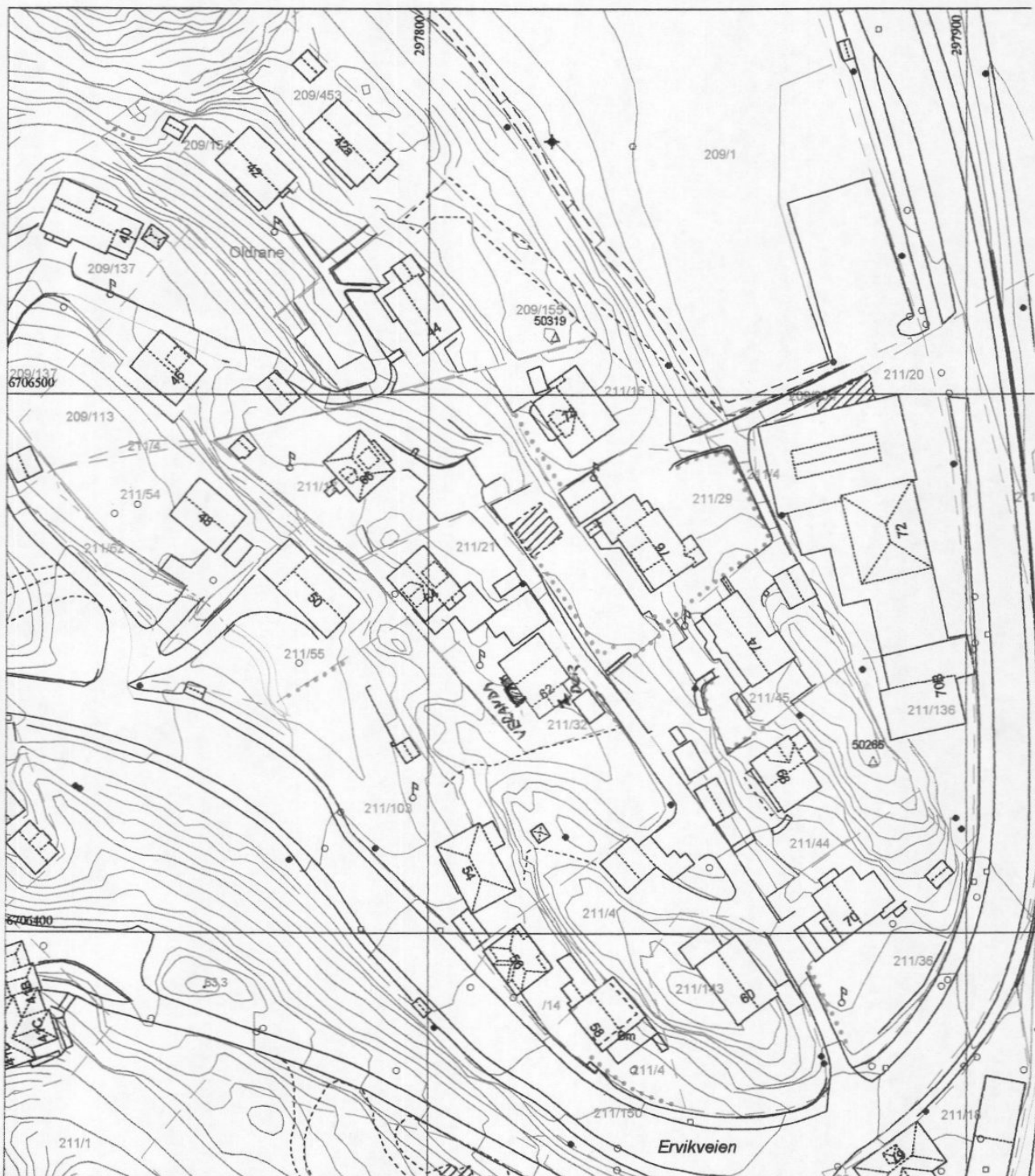
Kartareal: 511 m²

GAB-areal: 504 m²

Adresse: ERVIKVEIEN 62

D-2

N



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

Vedlegg søknad Ervikveien 62

Ønsker å utvide altaner for å få de mer brukervennlig . Dagens altaner er til dels i dårlig forfatning og trenger uansett rehabilitering og i den forbindelse ønsker vi og utvide de. Angående innsetning av dør på fasade mot sør ønsker vi å få tilgang til vaskrommet fra hagen da det rommet er felles for begge seksjonene, og hovedstoppekrane for vann befinner seg der. Siden resten av kjelleren hører til seksjon 1 hadde det vært greit å komme til vaskerommet uten å måtte gå gjennom kjelleren.

Mvh Øystein Kvinge

Øystein og Kjell Kvinge
Ervikveien 62
5106 ØVRE ERVIK

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200904335/2 MHE	NYBY-5210	14.04.2009

SAMTYKKE TIL MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM

Tillatelse til arbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a

Eiendom : Gnr 211 Bnr 32
Tiltakets adresse : Ervikveien 62
Tiltakets art : Fasadeendring Bolig
Tiltakshaver : Øystein og Kjell Kvinge

Meldingen:

I medhold av plan- og bygningsloven § 86 a godkjennes melding om mindre tiltak på bebygd eiendom, mottatt bygningsmyndighetene 19.03.09 for utvidelse av altan i 1. og 2. etasje med 4,0 m² samt innsetting av dør i kjeller.

Det vises for øvrig til meldingens vedlagte dokumentasjon, mottatt bygningsmyndighetene 19.03.09.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Tiltaket:

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Oppstart og ferdigstillelse av tiltaket:

Ved oppstart av tiltaket må dette snarest opplyses til bygningsmyndighetene for registrering i saksregisteret. Likeledes må det når arbeidet er ferdig, innsendes underretning om dette.

Reviderte planer:

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.

“Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak” er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200904335.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

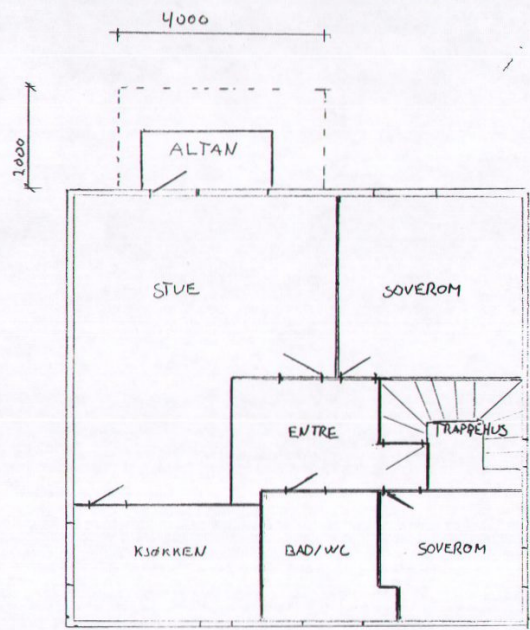
Bjørn Walter Hauge
gruppeleder

Møyfrid Helgesen
saksbehandler

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett Fvl § 28	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til Fvl § 28	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist Fvl §§ 29, 30 og 31	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse Fvl §§ 24 og 25	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold Fvl § 32	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket Fvl §§ 31 og 42	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning Fvl § 11	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen Fvl § 36	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

E 1

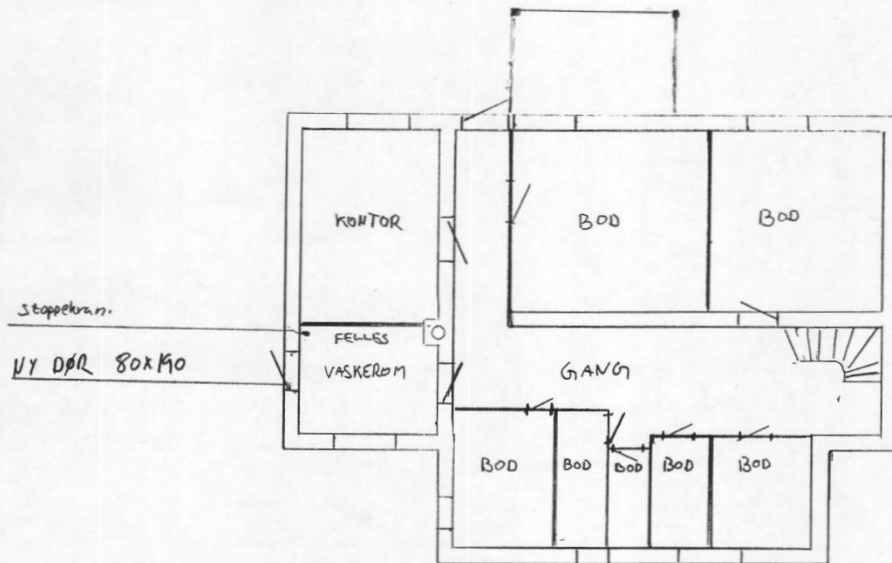
— Eksisterende
- - - - Ny



2 ETASJE
Gnr. 211 Bnr. 32

Dato
Byggedr.: 1950
Målestokk: 1:100

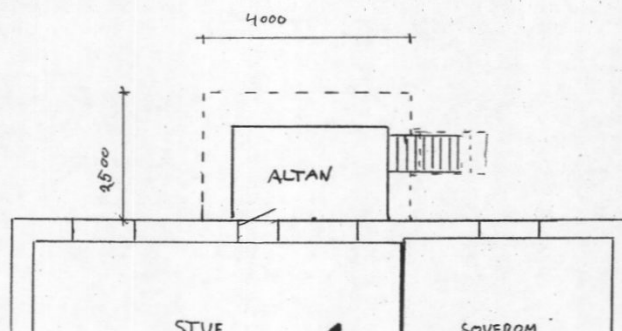
E-64



KJELLER
Gnr. 211 Bnr. 32

Dato
Byggeår: 1950
Målestokk: 1:100

— Eksisterende
- - - Ny



1 ETASJE
Gnr. 211 Bnr. 32 89

Kommunens saksnr
20094335

Side
1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	211 32					
Adresse				Postnr	Poststed	
ERVIKVEIEN 62				5106	ØVRE ERVIK	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket
 Deler av tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: Sentralkivet

Saks nr. 20094335 5
Gnr. 211 32

Mottatt 09.02.2011
Avdeling/kontor: BYBYGG
Saksbehandler: MHE
Offentlig:

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	5260 tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
		<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
ØYSTEIN KUINGE

Dato | Underskrift
03.02.2011 Øystein Kvinge

Gjentas med blokkbokstaver
ØYSTEIN KUINGE



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR KUNDESENTER
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

ØYSTEIN KVINGE
ERVIKVEIEN 62
5106 ØVRE ERVIK

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200904335 6 MHE	EBYGG-5210	100211

FERDIGMELDING TAS TIL ORIENTERING

Svar på ferdigmelding av meldepliktig tiltak, jf SAK § 9.

Eiendom : Gnr 211 Bnr 32
Tiltakets adresse : Ervikveien 62
Tiltakets art : Fasadeendring bolig
Tiltakshaver : Øystein og Kjell Kvinge

Det vises til Deres underretning mottatt 09.02.11 om at ovennevnte tiltak er ferdig utført. Saken omfatter et mindre tiltak som er behandlet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven 86 a og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 20.

Vi har ingen merknader til ferdigmeldingen og saken blir nå avsluttet fra vår side og arkivert.

Til Deres orientering kan det opplyses at det ikke utstedes formell ferdigattest for tiltak etter meldingsordningen, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200904335.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Møyfrid Helgesen - saksbehandler
Bjørn Walter Hauge - gruppeleder*

E-2

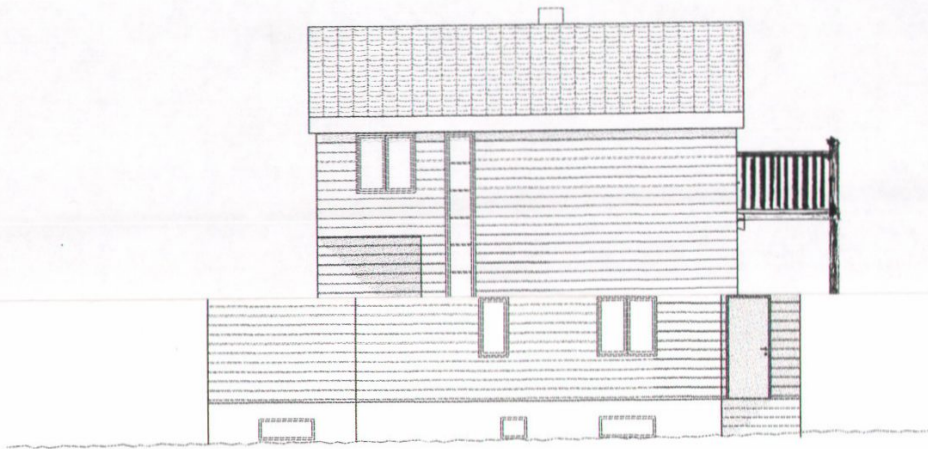
Fasade - Vest



BYGGEMELDING			
NAVN, GNR, BNR		211/32	
1:100	dato	tegna av	.
FASADE SØR	NR	REV	
ANSV SØKER			

E-83

Fasade Nord



BYGGEMELDING			
NAVN, GNR, BNR 24/32			
1:100	dato	tegner	ev
FASADE AUST	NR	REV	
ANSV SØKER			

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a	Stempel Saks nr: 200904335 1 Gnr: 211 Bnr: 32 Mottatt: 19.03.2009 BYBYGG	Kommunens saksnr
	Til kommune: BERGEN KOMMUNE Byggesaksavdeling, PB 7700 5020 BERGEN	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet 5210

Meldingen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	211	32				
Adresse Ervikveien 62				Postnr 5106	Poststed ØVRE ERVIK	
Tiltakets art	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid					
	Spesifiser kort tiltakets art Eksisterende terrasse i 1 og 2etg skal utvides med ca 5 m2 som vist på fasade mot vest. Det skal også settes inn en dør i kjeller som vist på fasade sør.					

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Estetikk		
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene	Vedlegg nr E -

Arealdisponering			
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning
Eneboliger			33,3%
Beregningsregler i reguleringsplan			
<input checked="" type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA)		<input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)	
<input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU)		<input type="checkbox"/> Annet	
Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal 511	

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²	m ²	m ²
	Bebygd areal (NS 3940)	88 m ²	4 m ²	92,00 m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			18,00
	Vis beregning av grad av utnyttning Beregnet grad = $\frac{92,00}{511} * 100$			

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense ca 4,2m	Vegmidte ca 14m	Annen bygning ca 17m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avstand ca 9m	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere			

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk	Beskriv		
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk			
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg			
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input checked="" type="checkbox"/> Terreng
-----------------	-----------------------------	---------------------------------------	---

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 6	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 2	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Øystein og Kjell Kvinge	98657098		
Adresse	Postnr	Poststed	
Ervikveien 62	5106	ØVRE ERVIK	
E-postadresse	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
kvinge8012@hotmail.com			
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
13.03.09	<i>Øystein Kvinge</i>	ØYSTEIN OG KJELL KVINGE	

Gjeldende servitutter:

Bergen den 10/12 1978

Hans Sandnes
byggherre.

Hans Sandnes
anmelder.

Hans Sandnes
ansvarshavende.

adr. Vestre Munkeblom 15, Bergen.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

J. nr. _____

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovliggheit, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i *Såane* kverud

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. *Oprom III tom. 32*

Sporsgyllet gate nr. _____ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilloyses:

Arbeidets art: ²⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider _____

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet ³⁾ *Nr. 45000.-*

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. I det oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse *467.2* m²

Eldre bebyggelse areal _____ m²

Areal av nybygg *90.2* m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ⁴⁾ *1632* m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de inrettes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 tegninger av truss-utlegg.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

Fyll.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

*Drenering utgjort av brønnløst og jernk. hovedkloakk
legges ca 30 cm. fra bunnen i dekket. utløper. Vannkloakk,
Løst.*

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Fasadene ligger fritt og utbygning ikke for naboen

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Nei

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

*Naboen er varslet. på rekommendasjon. her
Kirkens utbygning*

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

Nei

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

ligger på fyll utbygning ut.

§ 63. Ildfarlige og sunnheitsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Forgum.

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Forgum.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Forgum.

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

1 altan.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

*Trappe utgang med sydvest side og inngang til
kjellern fra sydvest. lys gjennom vindue. luftgraver ingen*

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Forgum

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

13 m. fra bebyggelse og 5 m. fra utbygning

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X)

*1. stein og mur med innvendig kutt og fôrtoner
2. stein og 2. betong og - - -*

§ 81. Isolasjon:

her eller på fôrtoner

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. X)

*Korid eller fôrtoner dersom ligger her for flet
for skjepp*

§ 89-92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

90 cm. - 45°

§ 99-103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

*En skorsteinspipe. Ingen trøkket. Steien som ligger her
skorsteinen bygges med vann eller kamin, som er
oppvarming og elektrisk. Ventilasjon ligger ut
Etasjehøyder, rommenes golvløse og lysareal: *gitt som vist*
2.60 m. - 91.3 cm² - 11.04 m².*

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

*I kjellern ligger vaskerom for klær, som for vask og tørring
rom for klær som ikke kan plasseres i garderoben*

§ 109. Klosetter:

*I kjellern ligger som for løsning av klær foruten toalett
Vann klosett 2.*

§ 148. Innhegning:

Kjellern og dets bnd.

Ytterligere opplysninger:

*På bygningen er ikke innlagt klosett på
søye som er. Dette er gjort med hensikt, for å
plassere dem der det best passer.*

Bergen den 28 nov. 1949.

Til

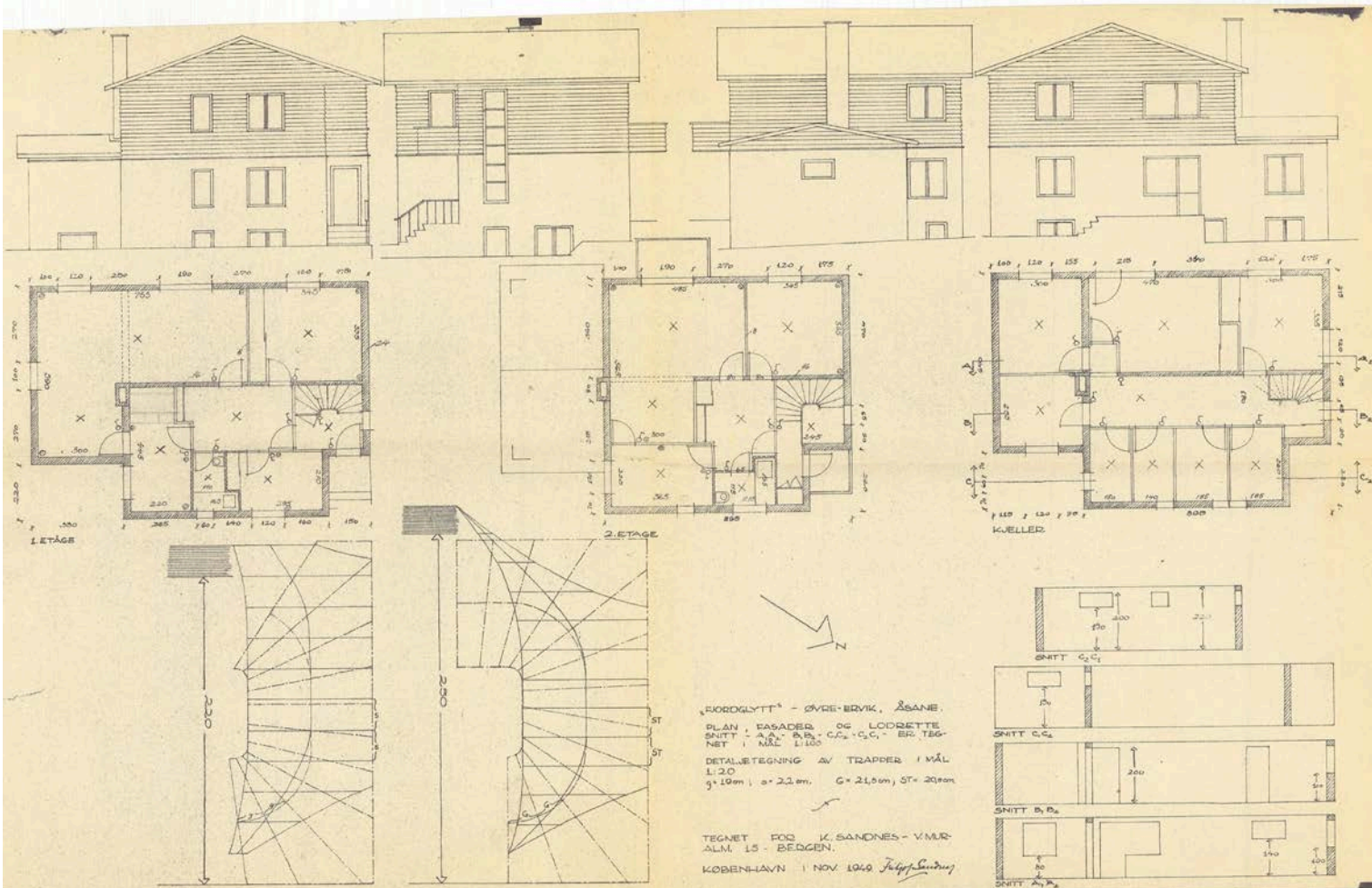
Kommuneingeniør K. B. Ringheim, Åsane.

Sender tegningen med de forandringer jeg nevnte i vår samtale pr. telefon for en tid siden. Tegningen gjelder "Fjordglytt" i Övre Ervik.

Forandreigen er:

1. Lukkede entrer i begge etasjer,
2. Klosetter og kjøkken^{en} er forandret litt for å få vinduene mot øst mere regelrette.
3. taket er reist en smule. Det var tanken å bruke ecopal til takteking, men etter konferanse med Hypotekbanken, hvor lånene på huset tenkes ordnet, forstod jeg at de helst ønsket takstein. Det var derfor sikrest å reise taket litt.

Karl Sandnes





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 211/32/0/0
Utlistet 23. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261882552	Grunneiendom	0	Ja	511,2 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner under grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65820000	34	ÅSANE/BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 3, EIDSVÅGTUNNELEN-TERTNESKRYSET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220563	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65820000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	100,0 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65820000	190 - Andre sikringssoner	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortetningszone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	49,4 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
62170000	35	ÅSANE. GNR 209 BNR 5, GNR 211 BNR 1 MFL., ERVIKVEIEN, KONTORBYGG	3	201126397
50500000	30	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, PARSELL EIDSVÅG - VÅGSBOTN	3	-
94500000	30	ÅSANE. GNR 211, ØVRE ERVIK, STORHAUGEN	3	199701078
50500001	31	ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE, SELVIKÅSEN, TUNNEL	3	-
69600000	30	ÅSANE. GNR 209 BNR 1 MFL., ÅSTVEIT, RASMUS MEYERS LEGAT	3	199613857
69600013	31	ÅSANE. GNR 209 BNR 155, 453 OG 154, ÅSTVEIT, KJØREVEG TIL BOLIGHUS	3	200416297

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
211/1	139694627	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	10.05.2024	-
211/21	139694910-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingsstillatelse	26.02.2021	202025589

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 23. april 2026



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 arealdel 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.

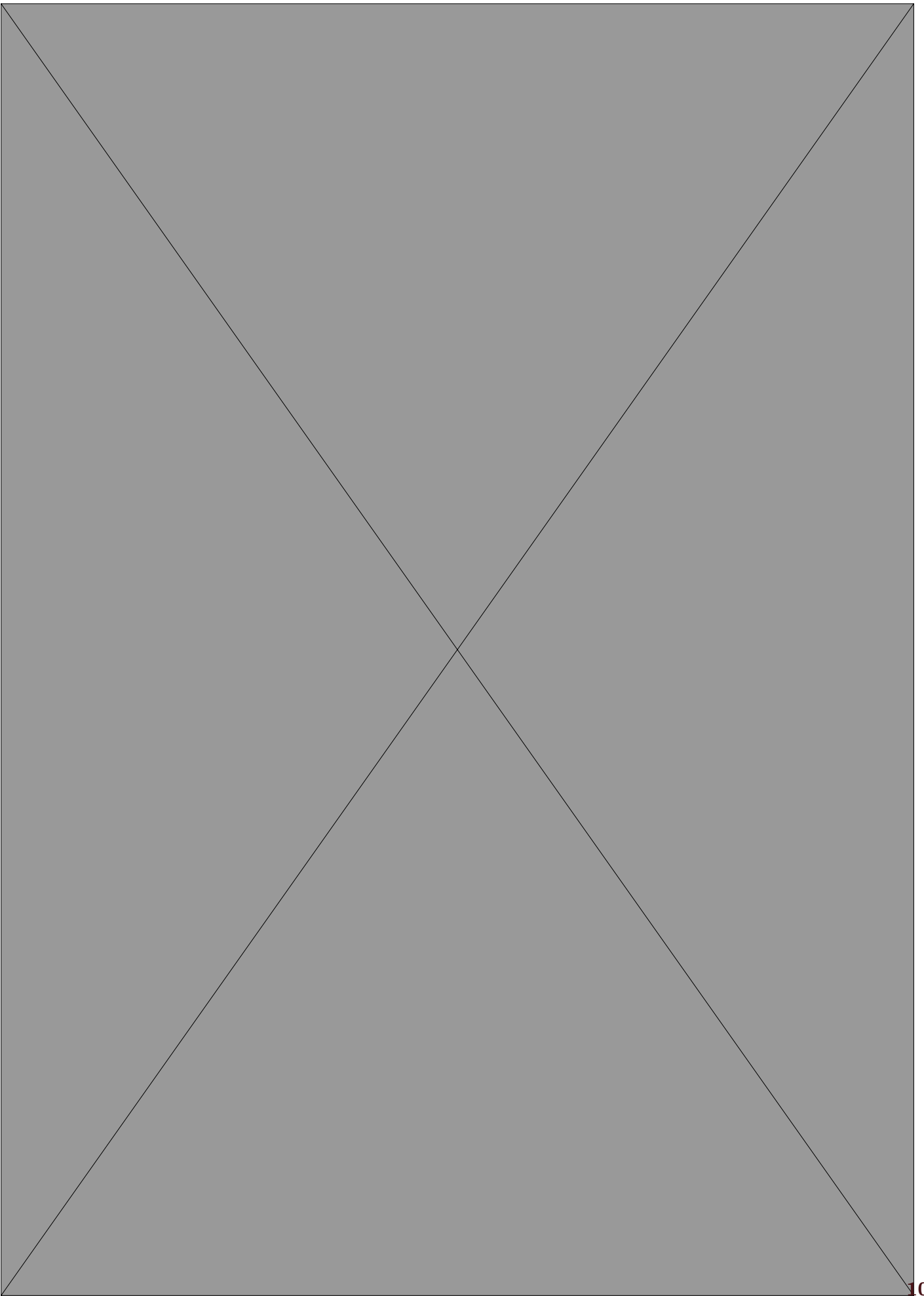
Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje 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.



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1221 - Regulert senterlinje

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


 SikringSone


 Reguleringsplanomriss

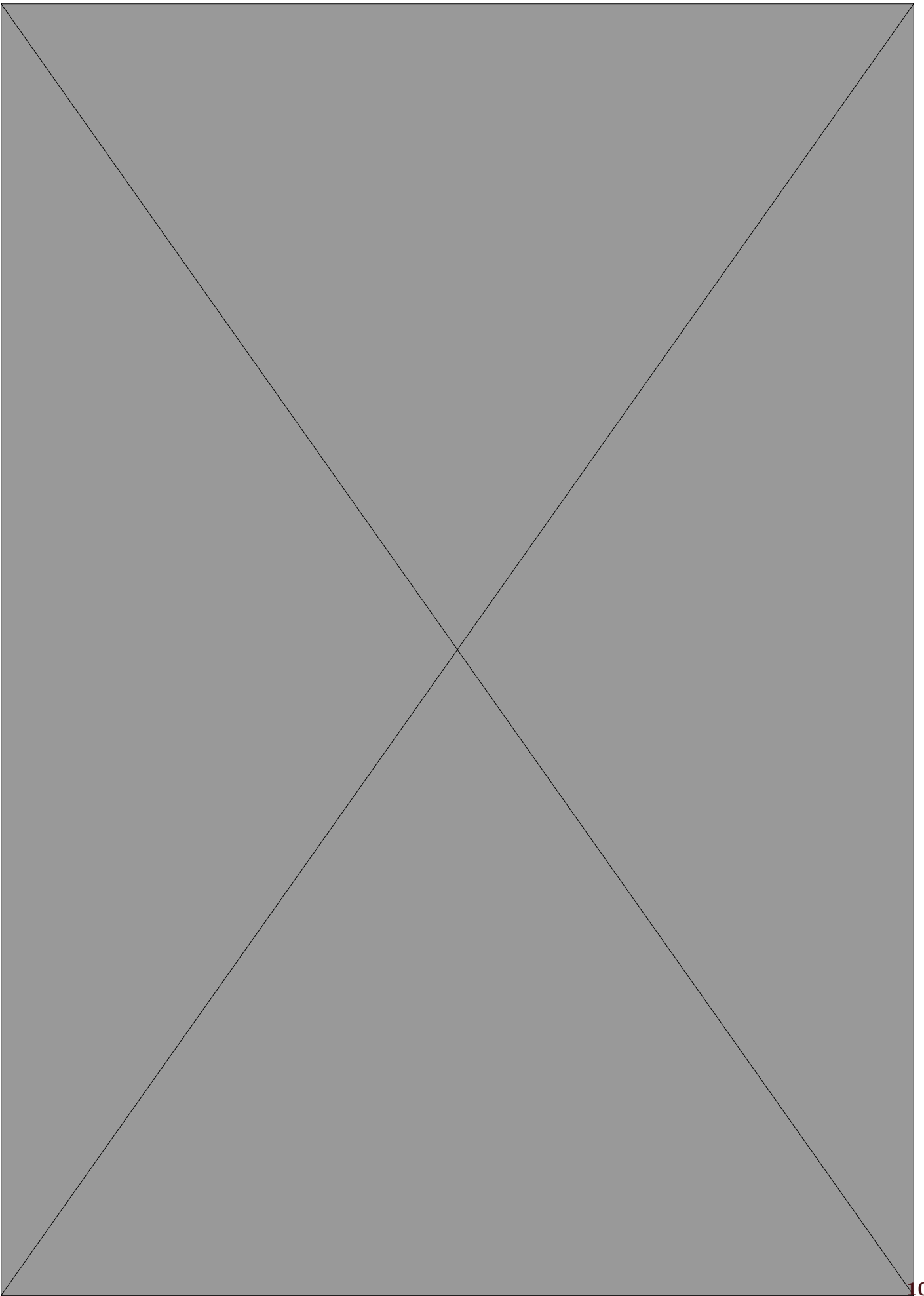
 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5






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

 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane




 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angittthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Ytre fortettingssone
-  Øvrig byggesone
-  Grønnstruktur

200605764

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Org.nr.: 964 338 531 Ref.nr. 1001
 Bergen kommune
 Etat for byggesak og private planer
 Pb. 7700,
 5020 BERGEN

Plass for tinglysningsstempel

TINGLYST
 DAGBOKNR.: 636898
 18 DES. 2006
 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1201	BERGEN	211	32

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
110180	KJELL KVINJE	1/4
080481	ELISABET KOPPERUD KVINJE	1/4
110180	ØYSTEIN KVINJE	1/4
220880	VIVIAN SLETTEN	1/4

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	B	156	B	13				25				37					
2	B	109	B	14				26				38					
3				15				27				39					
4				16				28				40					
5				17				29				41					
6				18				30				42					
7				19				31				43					
8				20				32				44					
9				21				33				45					
10				22				34				46					
11				23				35				47					
12				24				36				48					
Sum tellere:								265	= nevner:				265				

4. Supplerende tekst⁷⁾

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


 Doknr: 636898 Tinglyst: 18.12.2006
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato ERVIK 02.05.2006	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Øden Mye Kjell Kvinge Eivind Koppvold Kvinge Vivian Sletten	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
"		
"		
"		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samei møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
211	32
Enr	Snr
	Bergen
kommune	
Dato	Stempel og underskrift
10/11 - 06	Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer <i>J. M. Lings</i>

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

Hjemmelsdokument

I forbindelse med oppløsning av bestående sameie og seksjonering av eiendom gnr. 211, bnr 32 i Bergen kommune skal hjemmelen til de respektive seksjoner etter seksjoneringen være slik:

Seksjon 1:

Kjell Kvinge 110180 [redacted]
Elisabet Kopperud Kvinge 080481 [redacted]

Verdi: 1 012 000.-

Seksjon 2:

Øystein Kvinge 110880 [redacted]
Vivian Sletten Kvinge 220880 [redacted]

Verdi: 888 000.-

Kjell Kvinge
Kjell Kvinge

Øystein Kvinge
Øystein Kvinge

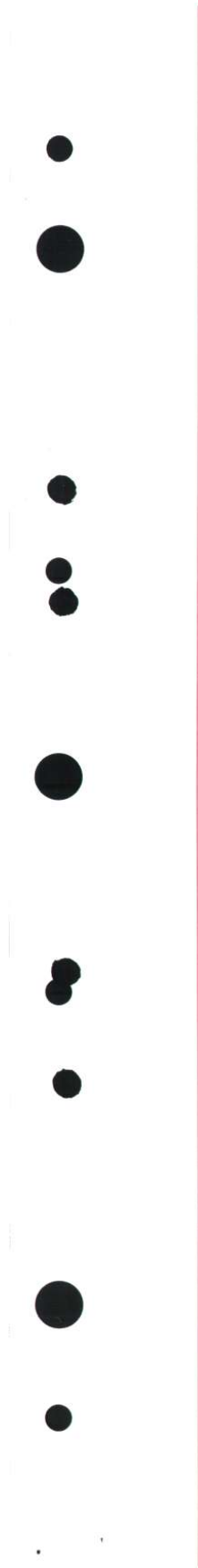
Elisabet Kopperud Kvinge
Elisabet Kopperud Kvinge

Vivian Sletten Kvinge
Vivian S. Kvinge

Vi bekrefter at underskriverne har undetegnet i vårt nærvær.
Vi er myndige og bosatt i Norge.

Benny R. Nisje MAGGEVARDEN 59
Navn/adresse 5363 ÅGOTNES

Eirik Sørensen Agotnes
Navn/adresse 5363 Ågotnes

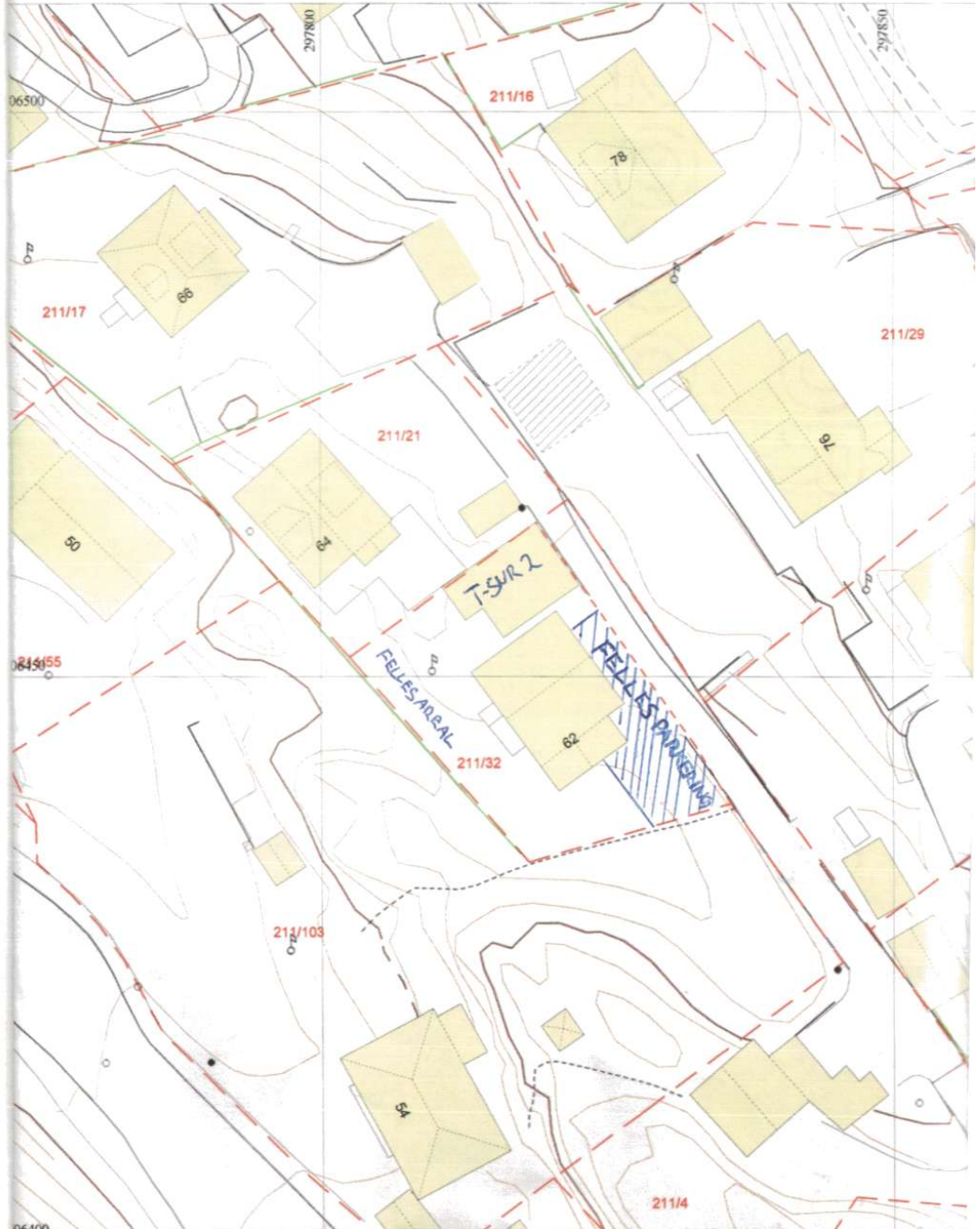

























 BERGEN KOMMUNE

BASISKART
 Byrådsavdeling for byutvikling
 Byggesak og private planer
 Målestokk 1:500
 Dato: 07.04.2006

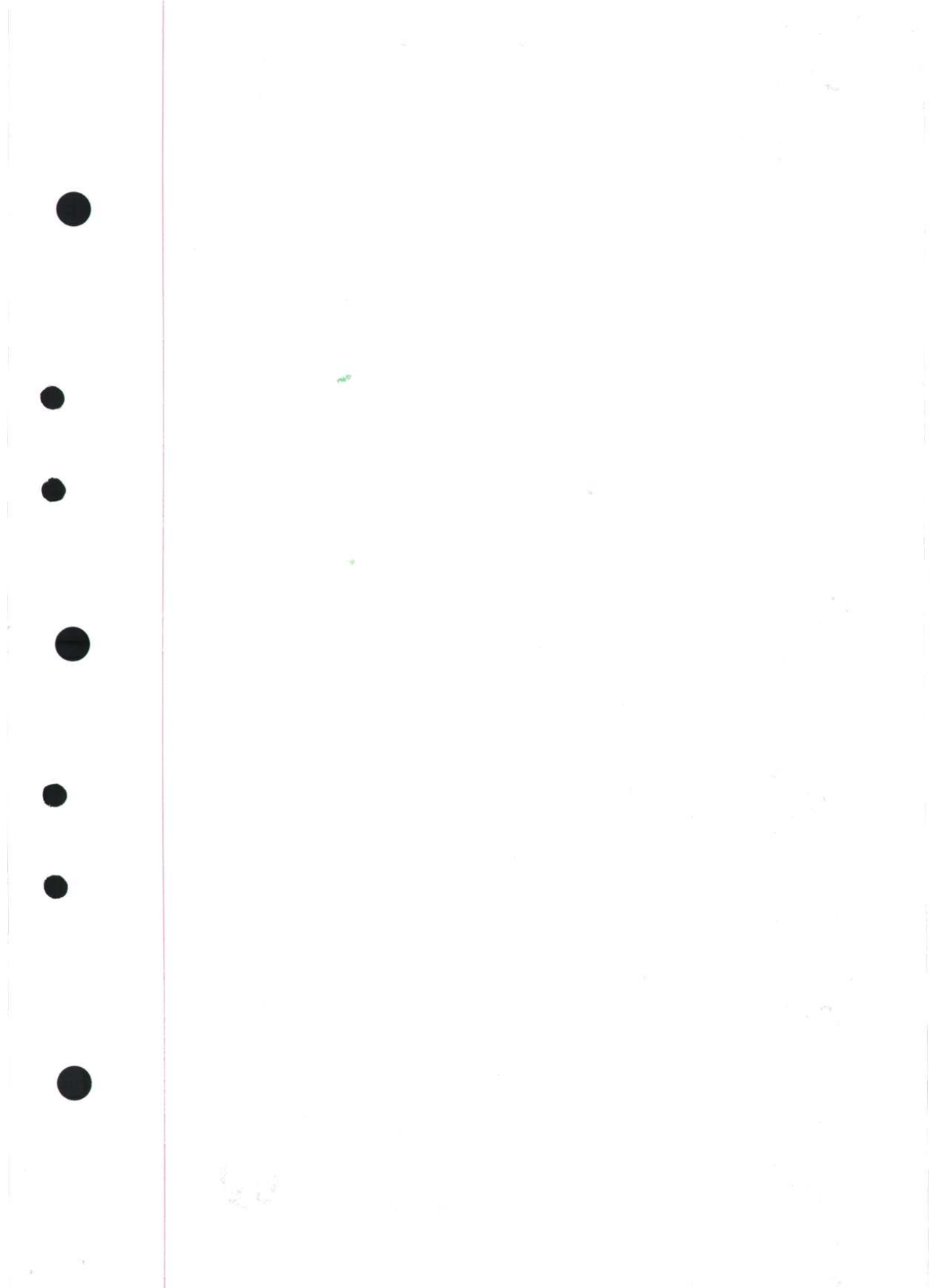
Adresse: ERVIKVEIEN 62
 Gnr/Bnr/Fnr: 211/32/0
 GABareal: 504 m²
 Kartareal: 511 m²

V2



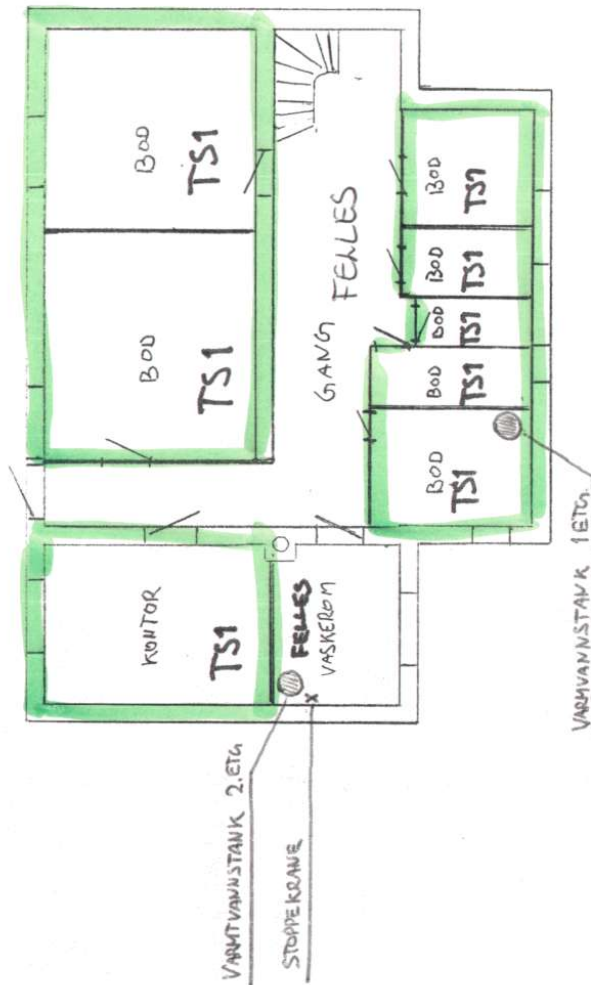
 Bygning, tak Terasse o.l.	 Byggemeldt anlegg	 Gjerde, stein	 Innmalt tre
 Bygning, veggliv	 Hoydekote	 Gjerde, annet	 Flaggstang
 Byggemeldt bygg	 Hoydekote - usikker	 Kraftledning	 Kum, sluk,
 Fredet bygg	 Eiendomsgrense	 Hekk	 123/4567 Gårdsnr/br
	 Eiendomsgrense - usikker	 Sti	 10.4 Hoydepunt
	 Kulturminnegrense	 Traktorveg	 Grunnlagst

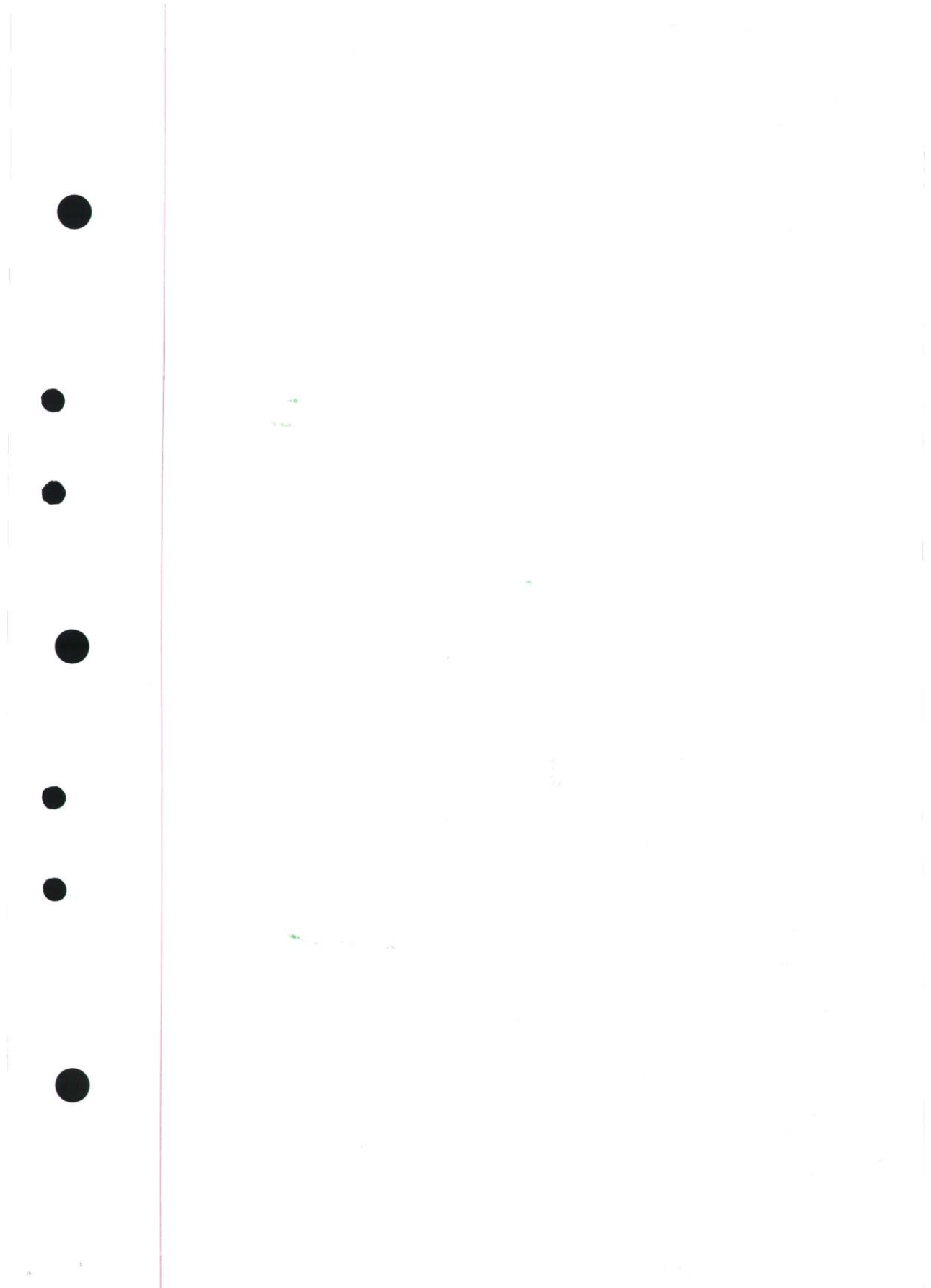
Vedlegg 15 av 20



V3

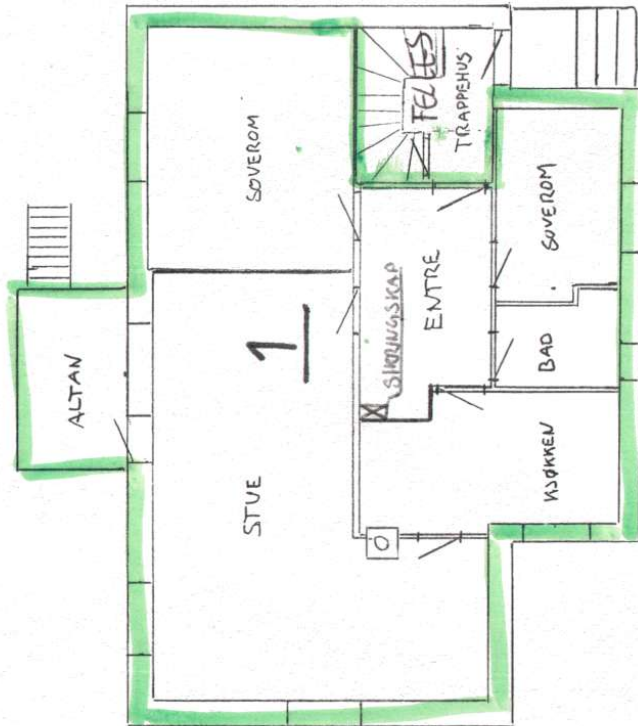
KJELLER
Gnr: 211 Bnr: 32
Vedlegg 9 av 20
Dato 02.05.2006
Bygger: 1950
Målestokk: 1:100

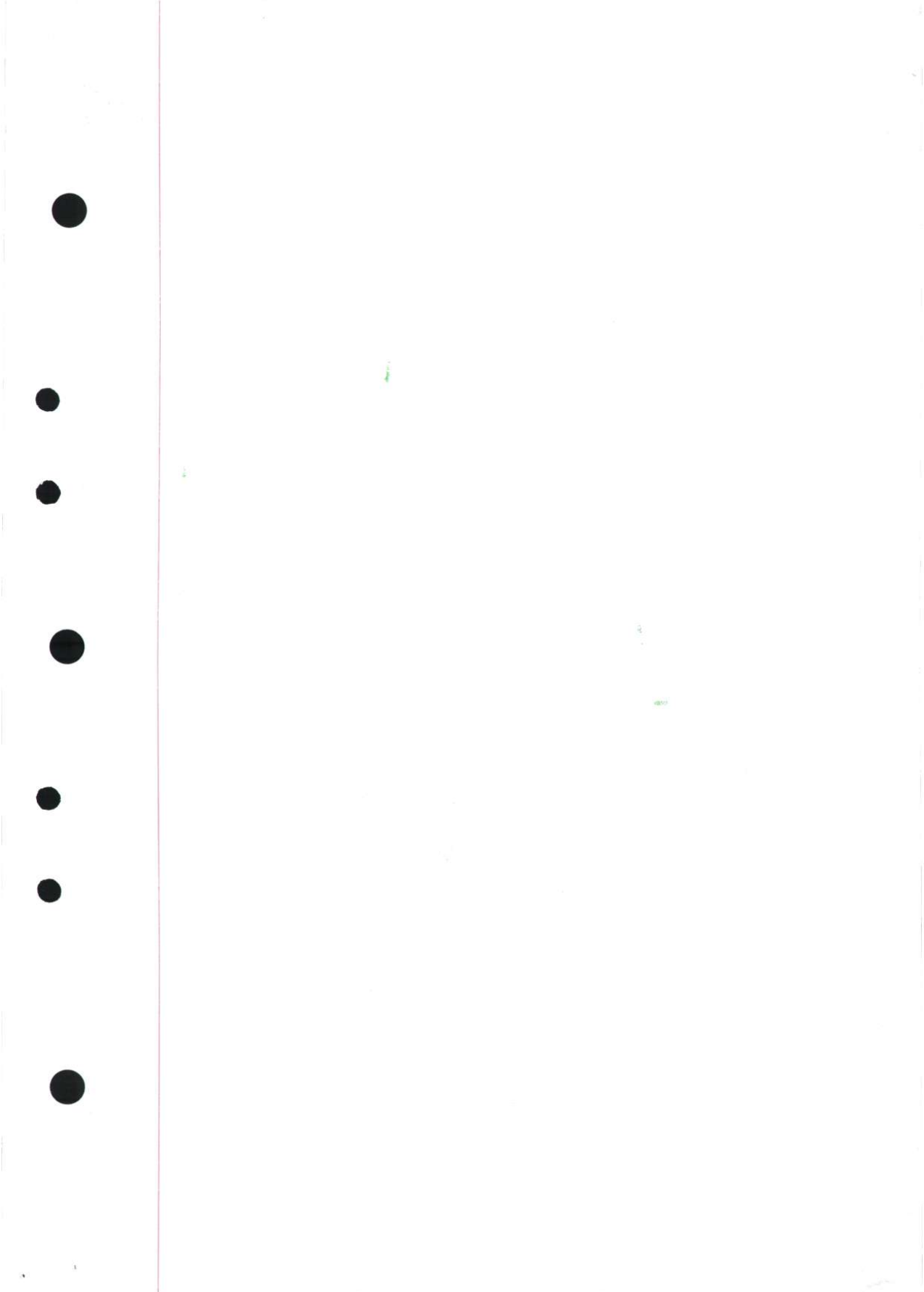


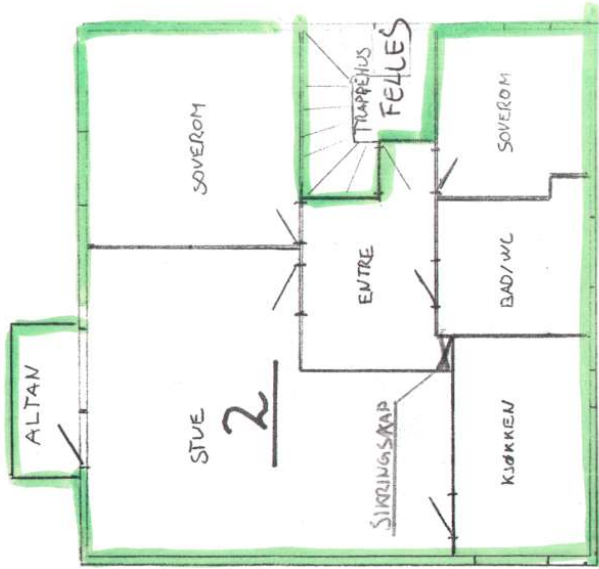


V4

1 ETASJE
Gnr: 211 Bnr: 32
Vedlegg 6 av 20
Dato 02.05.2006
Bygger: 1950
Målestokk: 1:100







2 ETASJE
Gnr. 211 Bnr. 32

Vedlegg 3 av 20
Dato 02.05.2006
Bygget: 1950
Målestokk: 1:100

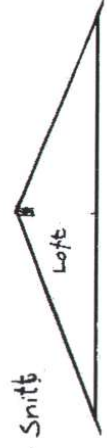
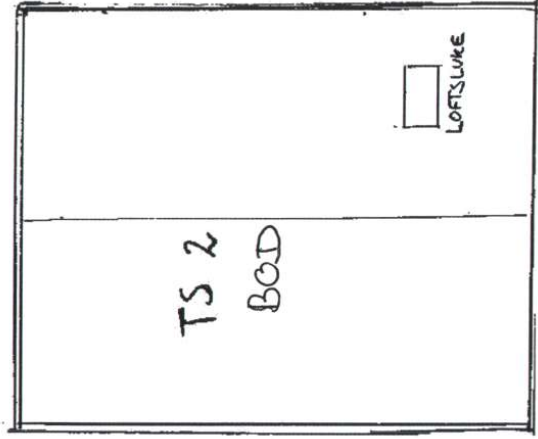
V5



V6

LOFT
Gnr: 211 Bnr
Dato 29.10.06
Byggeår 1950
Målestokk 1:100

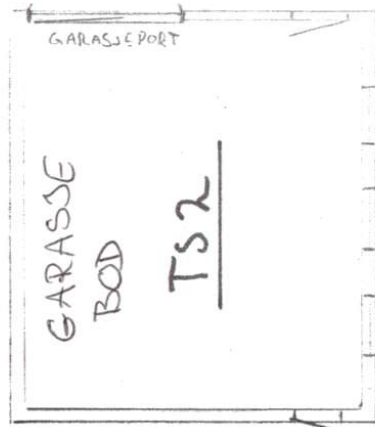
1m 2m 3m 4m

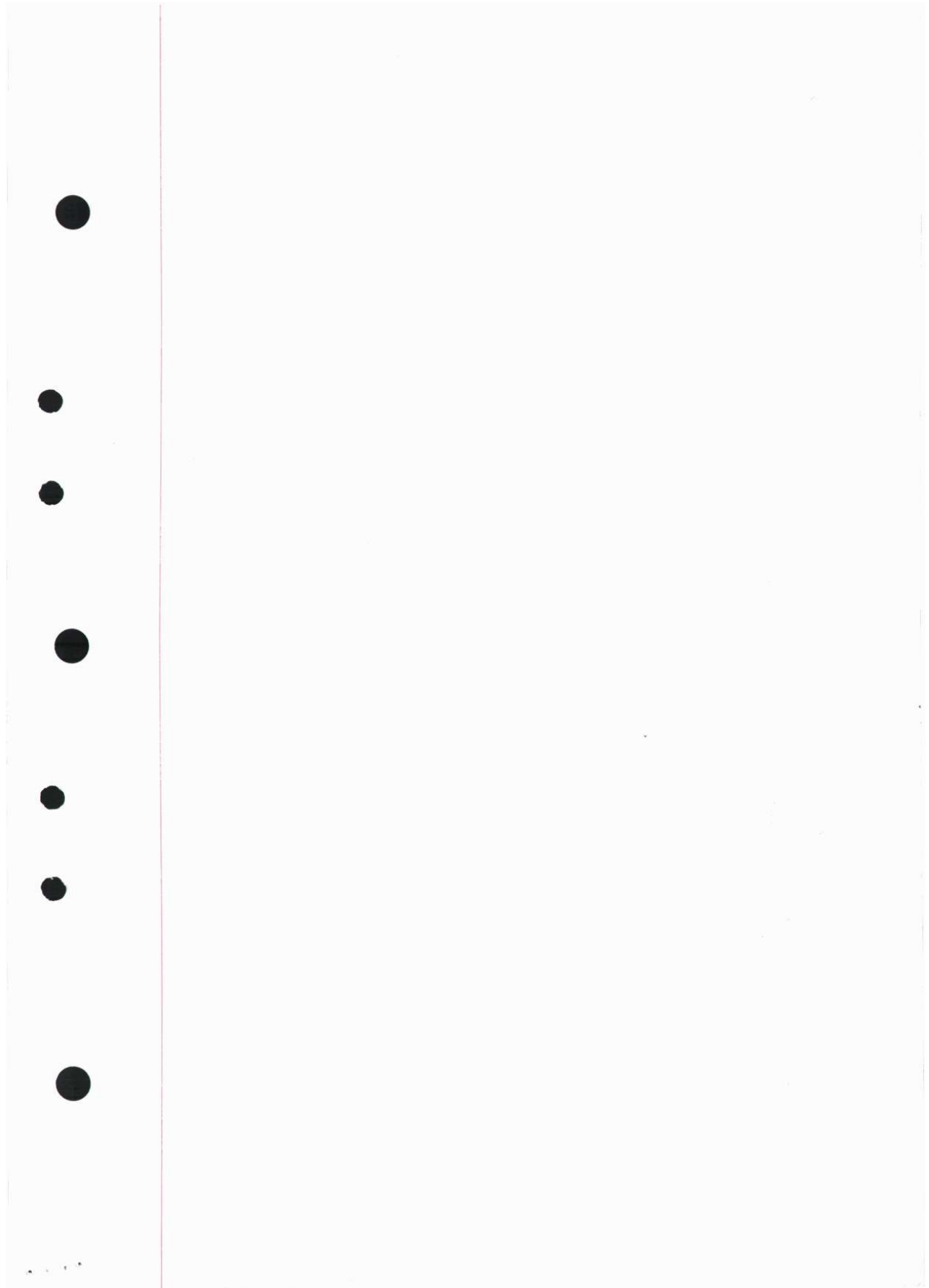




07

GARASJE
Gnr: 211 Bnr: 32
Vedlegg 12 av 20
Dato 02.05.2006
Byggesak 1967
Målestokk 1:100





Stempelmerke til
kr. 5,-.

Dagbok nr. 45411953. v

S K Ø Y T E.

.....

Underskrivne eigar av gnr.111, bnr.4, Erviken Søndre i Åsane, skøyter og overdreg hermed ein parsell av eigedomen til ~~harr~~ herr Karl Sandnes, f.31/3-1892 og herr Godtfred Kvinge, f. 16/8-1914.

Parsellen er fråskild med kart- oppmålings og skyldelingsforretning, avh. 5/6-1953, har fått brnr.43 og namnet "Fjordgløtt A".

Parsellen har eit areal på 52 kvm. og prisen er fastsett til kr.200,00 - kronertohundrad 00/100 -, som er betalt.

Kjøparen ber alle utlogor i samband med overdraginga av parsellen.

Parsellen har gjerdeplikt langs vegen og grensene mot seljaren sin eigedom.

Parsellen vert overdregen fri for heftelser.

Øvre-Ervik, den 26/10-1953.

Som seljar: Anton Kalstad.(sign.)

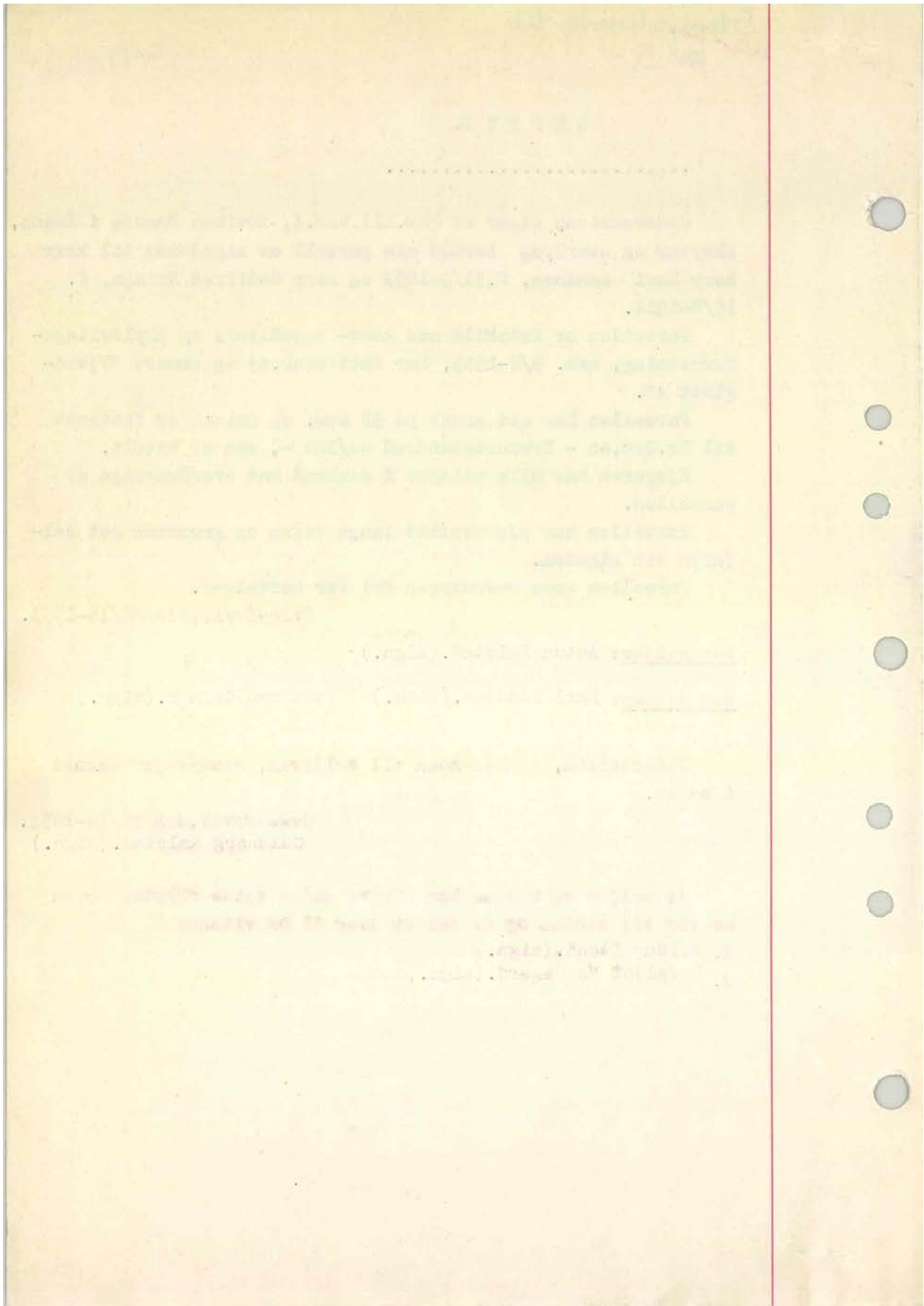
Som kjøpar: Karl Sandnes.(sign.) Godtfred Kvinge.(sign.)

Underteikna, som er kona til seljaren, samtykkjer hermed i salet.

Øvre-Ervik, den 26/10-1953.
Guldborg Kalstad.(sign.)

At seljar og kjøpar har skrive under dette skøytet medan me var til stades og at dei er over 21 år vitnar:

1. Reidar Stene.(sign.)
2. Bergljot Handegard.(sign.)



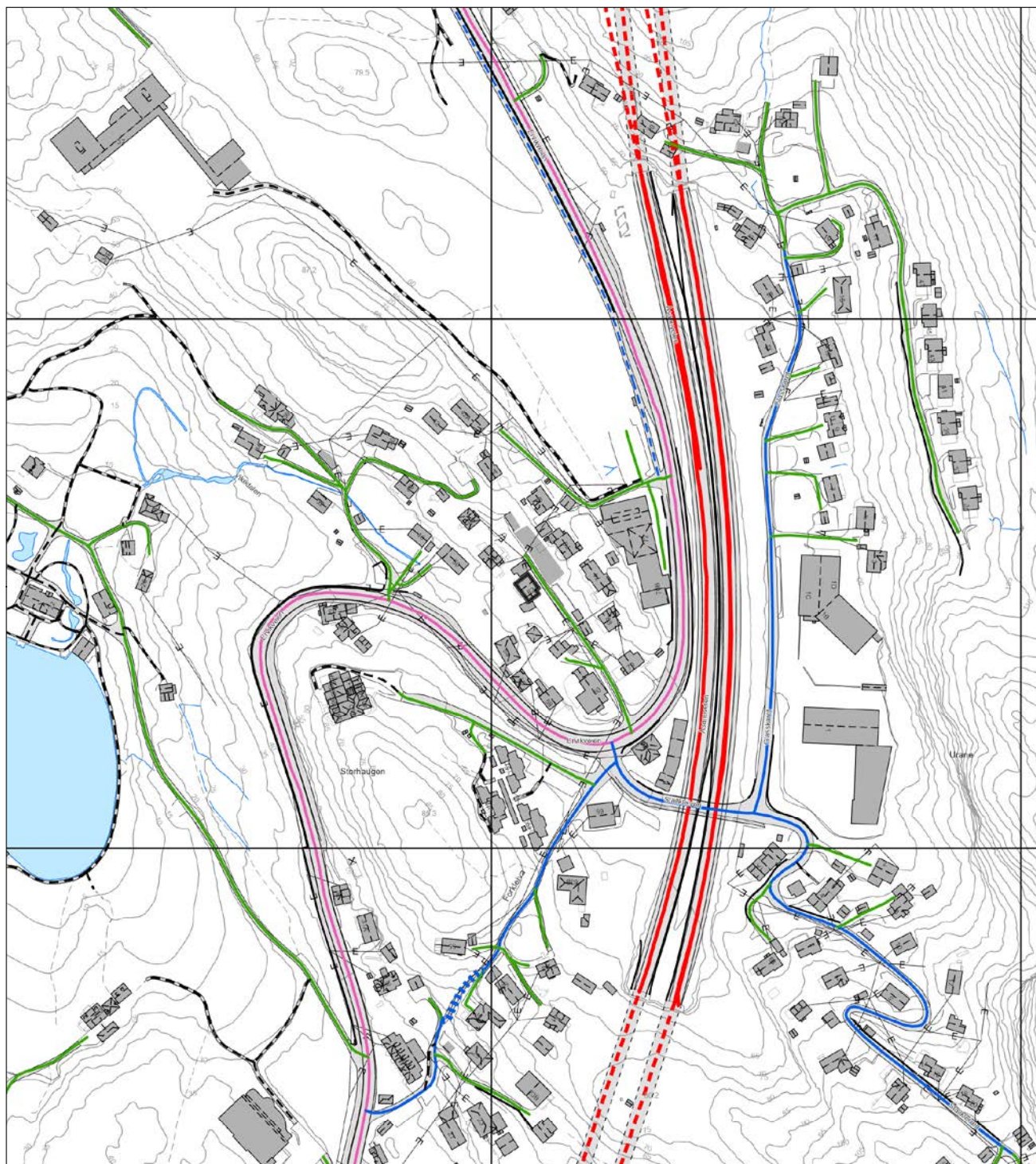


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 211/32/0/1
Adresse: Ervikveien 62, 5106 ØVRE ERVIK



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

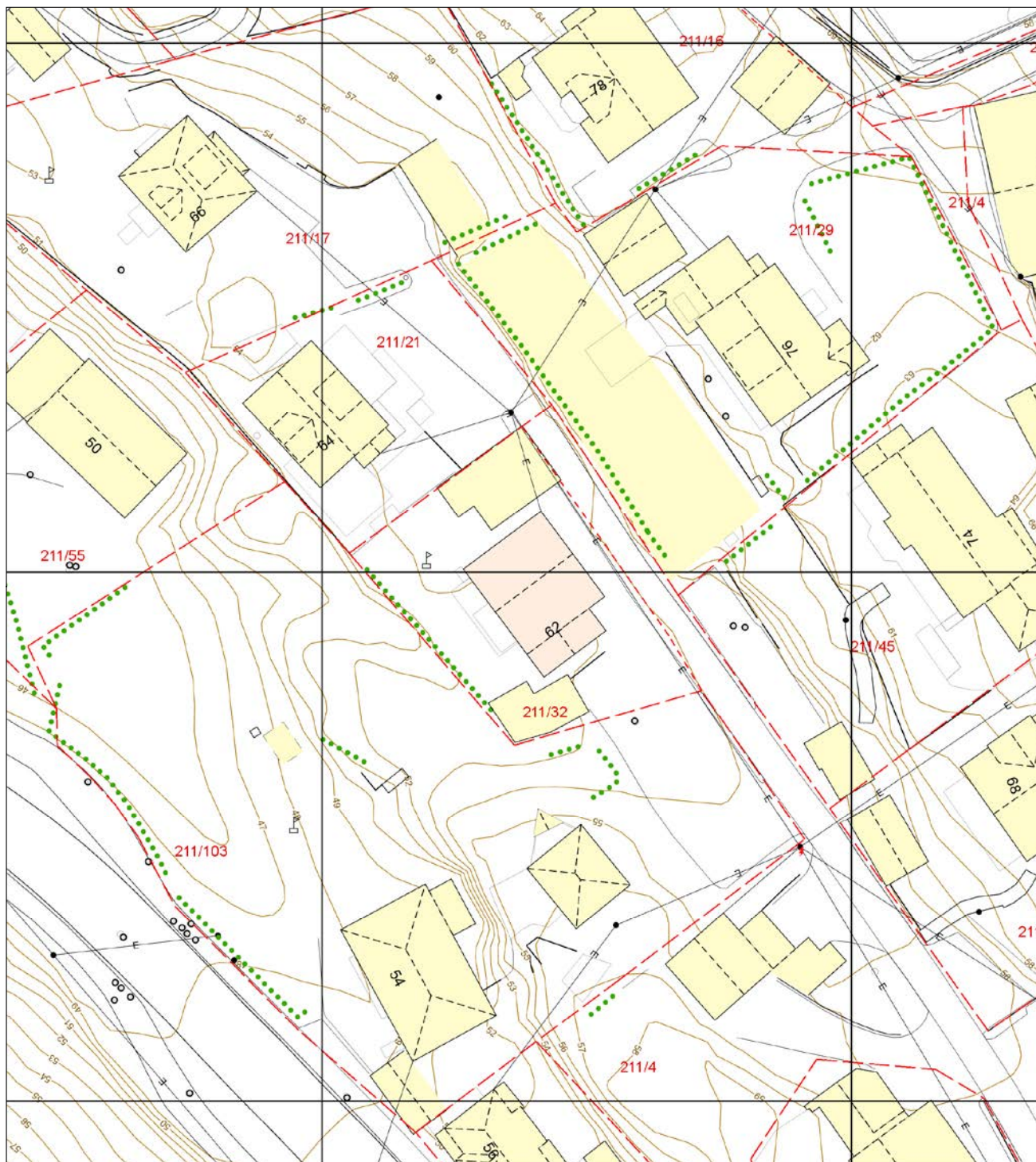


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 23.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 211/32/0/1
Adresse: Ervikveien 62, 5106 ØVRE ERVIK



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊙⊙⊙ Allé | • Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊙ Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00211-0032-0000-001
Eiendommens adresse	Ervikveien 62
Eier	Fredrik Thornes , Ervikveien 62 , 5106 ØVRE ERVIK N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1446559KR	0.0026	3 761,00	940,25
Abonnementsgebyr vann	232m2	7.71	1 052,98	265,40
Stipulert mengde vann	302m3	11.44	2 033,82	512,63
Abonnementsgebyr avløp	232m2	10.62	1 450,41	365,58
Stipulert mengde avløp	302m3	15.64	2 780,50	700,83
240L- antall tømminger mer enn 1/mn	2 tømming	75.86		151,73
Komm.påslag-etterdrift deponier	2 pr.enhet	105.00	210,00	52,50
Renovasjon grunnpris	2 Pr.enhet	2865.15	5 730,30	1 432,58
Total ekskl. mva			17 019,01	4 421,50
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt</i>				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Nabolagsprofil

Ervikveien 62 - Nabolaget Ervik/Åstveit - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øvre Ervik sør Linje 19, 31, 39	3 min	0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min	9.5 km
Bergen Flesland	25 min	

Skoler

Kalvatræet skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	7 min	0.6 km
Rolland skole (1-7 kl.) 306 elever, 24 klasser	21 min	1.8 km
Eidsvåg skole (1-7 kl.) 231 elever, 16 klasser	22 min	1.9 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	3 min	2.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	8 min	4.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	23 min	1.9 km
Åsane videregående skole 1100 elever	7 min	3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Eidsvåg	8 min
Eidsvåg Fabrikker	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

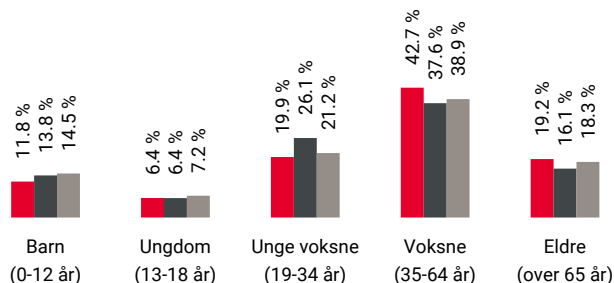
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ervik/Åstveit	1 653	755
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ervik barnehage (0-5 år) 67 barn	6 min	0.4 km
A2g friluftsbarnhage (1-5 år) 99 barn	18 min	1.5 km
Våganeset Maritime barnehage (1-6 år) 20 barn	21 min	1.9 km

Dagligvare

Joker Ervik Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Rema 1000 Eidsvåg PostNord	9 min	0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

- | | | |
|---------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Kalvatræet skole | 7 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, basket | 0.6 km | |
| ⚽ Eidsvåg menighet sandvolleyballbane | 14 min | 🚶 |
| Sandvolleyball | 1 km | |
| 🚴 MOVA Eidsvåg | 12 min | 🚶 |
| 🚴 Mudo Åsane | 21 min | 🚶 |

Boligmasse



- 59% enebolig
- 5% rekkehus
- 19% blokk
- 17% annet

«Kort avstand til alle servicetilbud og Bergens beste turmuligheter rett ved døren.»

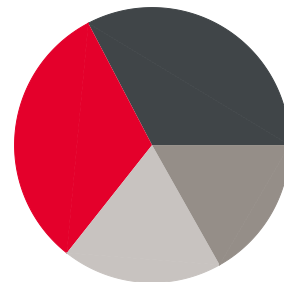
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|--------------------|--------|---|
| 📍 Åsane Storsenter | 6 min | 🚗 |
| 📍 Eidsvåg Apotek | 12 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

- Ervik/Åstveit
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ervikveien 62
5106 ØVRE ERVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre