

Dolvikvegen 26B



Velkommen til

Dolvikvegen 26B



Salgsoppgaven produsert 8. september 2025

Søreide/Dolviken

Innholdsrik familiebolig m/solrike utearealer og fantastisk sjøutsikt! 4 soverom, 2 stuer & 2 bad. Garasje m/el-lader!

Prisantydning	5 700 000,-
Omkostninger	143 590,-
Totalpris	5 843 590,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 200,-
BRA-i	124 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	4
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Ansvarlig megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lekker og innholdsrik rekkehusleilighet over 2 plan i et etablert og trygt område. En bolig passende flere livsfaser med trappefri adkomst til 1. etasje og alt nødvendig boareal på ett plan! Her får du muligheten til å bosette deg i et sentralt og barnevennlig område, med kort vei til alt du skulle trenge i hverdagen!

- 16m² solrik terrasseareal m/nydelig sjøutsikt
- Godt vedlikeholdt m/flere oppgraderinger de siste årene
- Garasje med elbil-lader
- Varmepumpe
- Familievennlig planløsning med 2 bad, 4 soverom, 2 stuer og separat vaskerom
- Sportsbod på 5,4m²

- Gangavstand til flere dagligvarebutikker
- 2 min gange til Dolvik terminal
- Kort vei til arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad
- Gangavstand til skole og barnehager
- Tallrike turmuligheter i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	124 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	129 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Vindfang, gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Loftstue, 2 soverom, bad og trapperom.
Total BRA: 47 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

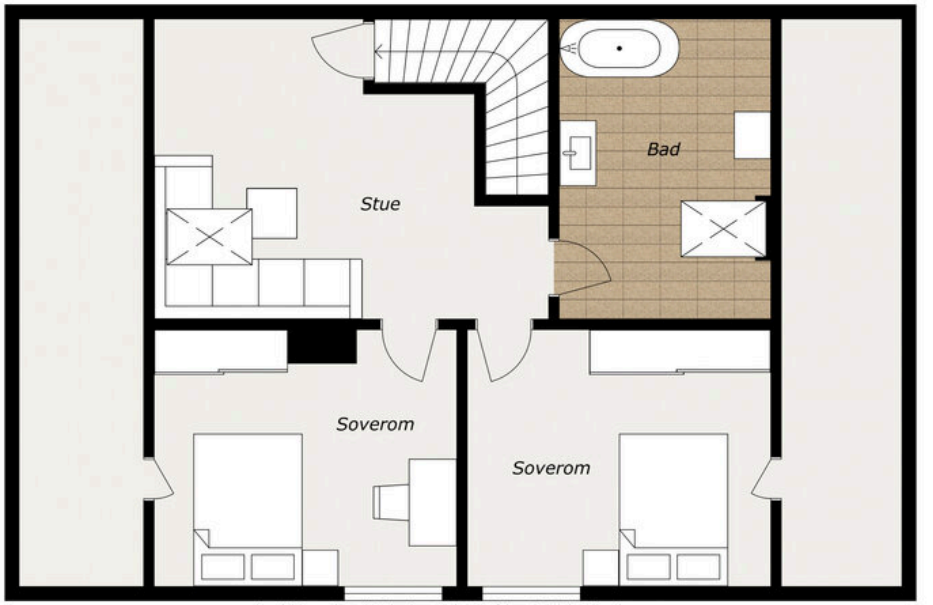
Dolvikvegen 26B
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Dolvikvegen 26B
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet














































LG
PHILIPS





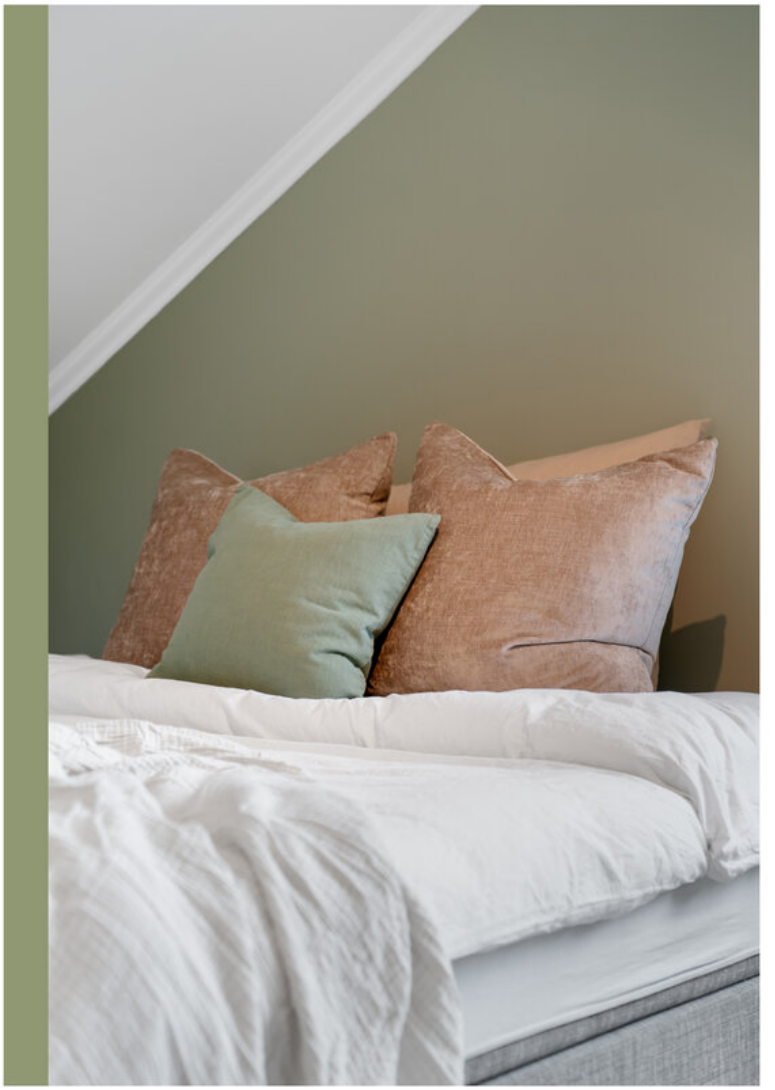






























Informasjon

Dolvikvegen 26B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0229/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dolvikvegen 26B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34, bnr 18, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Astrid-Merete Hole
Gaute Alsaker

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 856 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Vindfang, gang/stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Loftstue, 2 soverom, bad og trapperom.
Total BRA: 47 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ikke målbare arealer:
Loftetasjen har et ALH på 9m² som følge av skråtak.

Parkering
Leiligheten disponerer én parkeringsplass med elbil-lader i garasje i rekke.

Megler har ikke lykkes i å finne en skriftlig avtale eller eksklusiv bruksrett vedr. disponering av garasjeplasser i sameiet. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
2024:
- Sponplate-gulv på loft + kryploft soverom utført av faglærte.

2023:
- Elektrisk arbeid av faglærte, nye stikk samt få Plejd-dimmere til spotter i kjøkken, stue, bad nede og tv-stue oppe (for smarthus tilkobling).
- Ny trapp ute ved inngangsdør.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Bad oppe pusset opp i 2016 av tidligere eiere. Ukjent leverandør.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje: Elbil ladere installert av RGR Elektro AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elteknikk AS. Installert noen nye stikk i huset. Alt ligger i boligmappa.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Utført av Oneco AS 28.04.2023 - Ligger i

boligmappa.no.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RGR Elektro.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Kontroll, rens og reperasjon av ventilasjon (skiftet rør til bad i 2.etg) utført av SM Venti AS i august 25. Ligger i boligmappa.no.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere byttet kledning og gipsplater under i 2023. 4 Nye vinduer med trelags energi glass på sørvestlig fasade. Utført av Normis Bygg AS og Nyborg Glass og Interiør.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Tidligere eier oppga at de hadde observert skjeggkre i boligen. Vi så også noen få da vi flyttet inn. Vi bestilte behandling med skjeggkre-gift via If forsikring og det ble utført 09.10.23. Vi har ikke observert skjeggkre siden.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering: Det er gjort befaring tidligere i år av bæresøylene for balkongene. De anbefales vedlikeholdt og et tilbud er gitt til sameiet.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja
Beskriv: Det har vært noen diskusjoner rundt bruk av hagene utenfor leilighetene under boligen. Sameiet har endret vedtekter i år for at det ikke skal være noen tvil om at disse kan benyttes til det formål de er ment for iht. eierseksjonsloven.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.
- Bygningen har malte trevinduer med to og tre-lags energiglass.
- Saltak oppført med A takstoler.
- Undertak av Brettex.
- Taktekkingen er av betongstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Overflater innvendig
- Radon
- Innvendige dører
- Overflater gulv på bad loft
- Overflater gulv på bad i 1.etg

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på våtrom

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Grønt vitrineskap i stuen.
- Eket veggmonterte hyller på alle soverom.
- Elfa trådkurv-system i skyvedørsgarderober.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv i vindfang og på bad.
- Peisovn.
- Luft til luft varmepumpe.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 150 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, brøyting, strøm fellesarealer og dugnad.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kr 11 340,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 11 340,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Sector alarm kr 387,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 8 386,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 8 386,- for inneværende år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 419 861,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 679 444,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Seksjonseier kan velge mellom tre ulike pakker fra Altibox.
Det er innlagt fiber i boligen.

Sameiet

Navn og orgnr.

Dolviken Sameie, orgnr. 891650582

Forretningsfører

Dolviken Sameie

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold et tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Storebrand
Polisenr. 8659423

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 872 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Søreide med nærhet til det meste du skulle trenge i hverdagen. Boligen ligger tilbaketrukket fra støy og i rolige og familievennlige omgivelser. Området er meget barnevennlig med godt naboskap.

Fanatorget ligger noen minutters gange fra boligen. Her finner du Rema 1000, Europris, Boots Apotek, Nr1 Fitness, frisør, blomsterbutikk, bingo og en fantastisk Pizzarestaurant - Picasso. For et bredere servicetilbud er det kort vei til Lagunen Storsenter. Lagunen har over 160 virksomheter med populære butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud.

Det er flotte turmuligheter i området, her har man blant annet Storrinden med flott utsikt eller Skranevannet rundt et flott sted for å ta en rusletur eller joggetur. Det er også flere idrettsanlegg/fritidstilbud som blant annet Sandslihallen og Sandsli Stadion.

Fra boligen har man unik nærhet til skoler og barnehager. Eldshovden barnehage ligger kun 9 minutters gange fra boligen og Aurdalslia skole finner du 15 minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til Søreide skole og Sandsli videregående skole. Det er gode kollektivtilbud i området. Dolvik terminalen er kun 2 minutters gange fra boligen. Fra terminalen går det busser til blant annet sentrum, Straume og Lagunen. Det er 19 minutter gange til bybanestoppet på Sandslimarka. Fra boligen er det kort kjøretur til mange arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Utsikten med lange sommerkvelder.
- Boligens planløsning.
- Det å kunne sende barna rett ut døren og føle seg trygg.
- Kort vei til butikk.
- Gode bussforbindelser ved terminalen.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Storrinden og kortere turer ned til Søreide og rundt.

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- Dolviken terminal - 2 min å gå.

- Her går alt av ruter til sentrum, Sandsli, Lagunen osv.

Hvordan er nabolaget?
- Det er et trivelig nabolag hvor de aller fleste kommer godt overens. Som i de fleste andre nabolag så våkner det til liv på våren og sommeren. Mange er da ute på "stripen" foran husene og treffes sammen med barna sine enten de gjør hagearbeid eller vasker. Vi har hatt et godt forhold til de som bor i leiligheten under, og våre barn har kunnet bruke hagen til å sette opp plaskebasseng, sklie osv. De aller fleste stiller opp på dugnad, men de som ikke har mulighet baker gjerne sveler og lager kaffe. Folk er i stor grad behjelpelig med det meste. Enten det er å måtte låne egg til baksten, eller en vinkelsliper til et prosjekt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.06.2007. Denne gjelder nybygg bolig.
Det foreligger ferdigattest for nybygg fellesgarasje for 7 biler, datert 13.01.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Dagens planløsning stemmer imidlertid overens med tinglyst seksjonering, foruten:
- Bad i 2. etasje er tegnet inn som bod.
- De to minste soverommene i 1. etasje er tegnet inn som ett soverom.
- Kjøkken er tegnet inn som soverom.
- Deler av stuen er tegnet inn som kjøkken.
- Vaskerom er tegnet inn som bod.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Ytrebygda. Gnr 34 Bnr 18, Dolvik, planområde 09 felt B1, plan for utbygging, datert 02.11.2004 regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 09.02.1926 - Dokumentnr: 900044 - Bestemmelse om gjerde / Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:3
Bestemmelse om nøstetomt
Overført fra: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:18

Tinglyst 09.06.2005 - Dokumentnr: 18639 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.10.2005 - Dokumentnr: 33377 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold av sikringsarbeid i forbindelse grunnarbeid på Dolviken panorama.
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 10.02.1988 - Dokumentnr: 4934 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:5 Snr:1-36
Overført fra: Knr:4601 Gnr:34 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 09.06.2005 - Dokumentnr: 18639 - Seksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/1200
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 12

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 1 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 119 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. september 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Dolvikvegen 26B

Tilstandsrapport

Rekkehusleilighet
Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
BERGEN kommune
gnr. 34, bnr. 18, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 25.08.2025 **Rapportdato:** 26.08.2025 **Oppdragsnr.:** 16515-1721 **Referansenummer:** PF6034

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentaksering.no
997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i det store og hele i god vedlikeholdsmessig stand. Det er utilfredsstillende fallforhold på begge bad, og ellers noen mindre kosmetiske avvik. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Rekkehusleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Saltak oppført med A takstoler. Undertak av Brettex. Brettex er et diffusjonsåpen kombinert vindsperre og undertak.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer.
Renner og nedløp i sortlakket metall. Nedløp er ført til rør i grunn.
Snøfangere langs hele takfot mot nord-vest, men ikke mot syd-øst.
Stigtrinn til pipe.

YTTERVEGGER:
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Bygningen har malte trevinduer med to og tre-lags energiglass. To Velux takvinduer i loftsetasje.
Hovedytterdør er en profilert tredør i hvitmalt utførelse. Elektronisk lås. En altandør med to-lags energiglass.

ALTAN/TERRASSE:
Mot nord-vest og dels mot syd-vest er det en sammenhengende trealtan på ca. 16 m². Mellom hus og utebod er det en tyrteterrasse på ca. 4 m²

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene og innvendige tak har malte plater.

ETASJESKILLERE:
Etasjeskiller mot seksjonen under og mot loftsetasje er av trebjelkelag.

RADON:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

PIPE/ILDSTED:
Boligen har oppført en Leca elementpipe. I stue er det en peisovn. Peisovn ble installert i 2022 av Bergen Varmesenter AS. og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

INNVENDIG TRAPP:
Mellom etasjene er det en lakket tretrapp med hvitmalte vanger og rekkverk.

INNERDØRER:
Hvite formpressede lettdører.

VÅTROM Gå til side

BAD I 1. ETASJE:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Keramiske fliser på vegger. Malte himlingsplater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med glassvegg/dør.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

VASKEROM:
Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt. Veggene ble malt i 2023.
Gulvet har våtromsbelegg. Fall ble målt til 25 m.m.
Rommet har plastsluk og synlig våtromsbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk + en klaffeventil i yttervegg
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg.

BAD I LOFTSETASJE:
Badet ble pusset opp i 2016. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Elvestein i våtsonen. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 m.m.
Det er plastsluk under badekar. Under gulvflisene er det smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant med underskap, veggmontert toalett og badekar med tilhørende dusj.
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket fingerte ikke på befaringsdagen. Eier opplyser at han har bestilt rens/sjekk av kanalsystem og dette skal utflres ila. inneværende uke av SM Venti AS. Det forutsettes at avtrekk vil fungere som det skal innen salg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra 2016 med hvite glatte fronter. Takhøye overskap. Kjøkkenvask i kompositt. Benkeplaten er av stein/granitt.
Det er integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Keramiske fliser på vegg over benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Avtrekksmotor er plassert på kryploft.

V.V. TANK:

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

ANNET TEKNISK UTSTYR:
Sentralstøvsuger med et uttak i 1. etasje. Maskinenhet av merket Beam er plassert på vaskerom. Luft til luft varmepumpe i stue. Denne opplyses i salgsprospekt å være fra 2015. Disse installasjonene er ikke funksjonstestet.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert i vindfang inneholder automatsikringer. 2/63 A hovedsikringer + 8 kurser. AMS-strømmåler fra 2018. Utenom våtrom er det også varmekabler i gulv i vindfang.

BRANNTEKNISK:
Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg. Det er tils. 8 røykvarslere i boligen som er tilknyttet alarmsentral (Sector-alarm). Abonnement kan om ønskelig overdras nye eiere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OPG FUNDAMENTER:
Det er ukjent byggegrunn, men huset må antas å stå på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området. Huset har betonggrunnmur (dvs. bakvegg i underetasje).

DRENERING:
Dreneringen er fra 2005. Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehusleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av tidligere salgsprospekt.

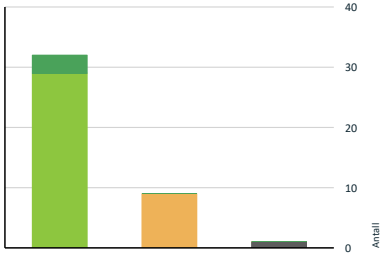
Oppdragsnr.: 16515-1721 Befaringsdato: 25.08.2025 Side: 6 av 26

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Eiendomsverdi og eier

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eiere.

Standard
Normalt god standard på seksjonens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår i all hovedsak i god stand med relativt lite bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvinduer.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sortlakket metall. Nedløp er ført til rør i grunn. Snøfangere langs hele takfot mot nord-vest, men ikke mot syd-øst. Stigtrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere langs takfot på takflate mot syd-øst.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Selv om det ikke er krav om utbedring opp til dagens krav, anbefales det av sikkerhetshensyn å montere snøfangere også mot syd-øst da dette er et beferdet område.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Påkostninger:
Ny ytterkledning på syd-vestvegg i 2023. Kledning på samme vegg ble samtidig malt. Arbeidene er utført av Normis Bygg AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis svertesopp på kistebord og kledning mot nord-vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Svertesopp kan lett vaskes vekk med egnet vaskemiddel og aller helst med soppdrepende middel i.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svertesopp

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført med A takstoler. Undertak av Brettex. Brettex er et diffusjonsåpen kombinert vindsperre og undertak. I tillegg til å inspisere kryploft, var det mulig å inspisere kott bak begge knevegger hvor taket er isolert helt ned til takfot.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble fra kryploft registrert lokal fuktskjold på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var ingen tegn til drypplekkasje inn på loftet, men forholdet bør holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport



Lokal fuktskjold



Altan



Terrasse mellom hus og utebod



Malingsslitt toppbord på terrasse.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to og tre-lags energiglass. To Velux takvinduer i loftsetasje. Disse har PVC-karmer.

Påkostninger:
Alle fire vinduer på syd-vestvegg ble skiftet i 2023.

TG 1 Dører

Hovedytterdør er en profilert tredør i hvitmalt utførelse. Elektronisk lås. En balkongdør i m alt ytre med to-lags energiglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot nord-vest og dels mot syd-vest er det en sammenhengende trealtan på ca. 16 m². Mellom hus og utebod er det en treterrasse på ca. 4 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyden på altan og terrasse ble målt til ca. 90 cm. som tilfredsstilte datidens minstekrav. Dagens minstekrav er 100 cm. Toppbord på terrasserekkverk er malingsslitt.

Tidligere i år hadde sameiet en befaring fra et firma som sjekket søylene under altanen. Sameiet har p.t. ikke utført noen av tiltakene som ble foreslått rundt dette, men det vil mest sannsynlig utføres på dugnad til neste vår. Det forutsettes at så er tilfelle. For mer detaljer om undersøkelsen henvises til rapport som er i eiers besittelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Toppbord på terrasserekkverk bør males.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av én-stavs eikeparkett og laminat. Veggene og innvendige tak har malte plater.

Påkostninger:
Nye parkettgulv i 1. etasje i 2020. Nye keramiske fliser i vindfang i 2023. Nymalte vegger i 2023. Nåværende eier har lagt sponplategulv på kryploft i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lokal klorflekk på parkettgulv i stue. Glipe mellom parkettgulv og dørlist ved en soveromsdør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Avvikene er kosmetiske, men bør utbedres. Hvis ikke klorflekk lar seg fjerne, bør det berørte parkettbordet skiftes. Glipe mellom parkett og dørkarm bør fuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Glipe



Klorflekk

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot seksjonen under og intern etasjeskiller er begge av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har oppført en Leca elementpipe. I stue er det en peisovn. Peisovn ble installert i 2022 av Bergen Varmesenter AS. og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det en lakket tretrapp med hvitmalte vanger og rekkverk.



TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede lettdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lokal overflateslitasje på en soveromsdør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Området bør overmales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2016. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Elvestein i våtsonen. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 m.m.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i enkelte gulvfliser. Det ble med streklaser målt 15 m.m. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ettersom avløpsvann fra badekar går i rør direkte til sluk, utgjør ikke det manglende fallet noen stor risiko i den daglige bruk. Bad skal imidlertid ha tilfredsstillende fall mot sluk og fallforhold må utbedres ved neste rehabilitering. Forholdet må holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar. Under gulvflisene er det smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med underskap, veggmontert toalett og badekar med tilhørende dusj.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekket fungerte ikke på befaringsdagen. Eier opplyser at han har bestilt rens/sjekk av kanalsystem og dette skal utføres ila. inneværende uke av SM Venti AS. Det forutsettes at avtrekk vil fungere som det skal innen salg.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.







1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malte himlingsplater i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Med streklaser ble det målt ca. 5-6 mm. fall fra gulv ved dørterskel til sokkel under dusjvegger. Ved vanntest på gulv inne i dusjsonen ble det registrert vannansamling utenfor sluk. Det er tett sokkel under dusjvegger som vil kunne hindre evt. lekkasjevann fra badets øvrige sanitærutstyr å renne til sluk. Det er lav dørterskel og det kan derfor være en fare for at evt. lekkasjevann kan renne ut i gang

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør bores hull i sokkel under dusjveggene for å etablere avrenning til sluk. Installering av dusjkabinett anbefales. Ved neste rehabilitering må det foretas utbedring av fallforhold. Inntil da må forholdet holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses. Misfargete fuger bør renses.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med glassvegg/dør.

Påkostninger:
Ny glassdør/vegg på dusjhjørnet i 2023.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Avtrekksventil bestod papirtesten

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Veggene ble malt i 2023.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har våtromsbelegg. Fall ble målt til 25 m.m.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og synlig våtromsbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk + en klaffeventil i yttervegg



Avtrekksventil bestod papirtesten

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2016 med hvite glatte fronter. Takhøye overskap. Kjøkkenvask i kompositt. Benkeplaten er av stein/granitt. Det er integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Keramiske fliser på vegg over benkeplate. Disse ble montert i 2023.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Avtrekksmotor er plassert på kryploft.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med et uttak i 1. etasje. Maskinenhet av merket Beam er plassert på vaskerom. Luft til luft varmepumpe i stue. Denne opplyses i tidligere salgsprospekt å være fra 2015. Disse installasjonene er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel. Sikringsskap som er plassert i vindfang inneholder automatsikringer. 2/63 A hovedsikringer + 8 kurser. AMS strømmåler fra 2018. Utenom våtrom er det også varmekabler i gulv i vindfang.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Utført av Elteknikk i 2023:
- Ny stikkontakt, kjøkken
- Plejd dimmer kjøkken
- Utvendig stikkontakt ved inngangsdør
- Egen pille til lys o/speil, bad 1 etg
- Stikkontakt i speilskap, bad 1 etg
- Dimmer til spotter byttet til plejd dimmer, bad 1 etg
- 2 stk PV stikkontakter, soverom 2 etg
- Stikkontakt på loft.
- 1 stk IF Stikkontakt på soverom Nr 2, etg.

Utført av OneCo Elektro i 2023:
- Kontroll av varmekabel og termostat.
- Byttet 7 stikkontakter, 2 dimmere og 2 brytere.
- Byttet termostat i gang. Sjekk av el. anlegg.

Det foreligger samsvarserklæring på alle disse arbeider. Det foreligger ikke samsvarserklæring på 1. gangs installasjon i 2005.

Inntak og sikringsskap

3. 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



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg. Det er tils. 8 røykvarslere i boligen som er tilknyttet alarmsentral (sector-alarm). Abonnement kan om ønskelig overdras nye eiere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei Apparatet er fra 2022

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men huset må antas å stå på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2005. Huset står mest sannsynliog på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn bak grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Huset har betonggrunnmur (dvs. bakvegg i underetasje).

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Eier

Standard
Normal bodstandard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
På husets hjørne mot syd er det oppført en frittstående utebod med et innvendig areal på ca. 5,4 m². Uteboden står på en grunnmur av betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. Pulttak oppført med tresperr og tekket med betongtakstein. Malt ytterdør i tre. Innlagt strøm/belysning.

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

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Eier

Standard
Normal garasjestandard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er en del av en rekke med tils. 5 garasjer. Garasjen har asfaltert gulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trekledning. Saltak oppført med tresperr og tekket med betongtakstein. I front er det en leddport i metall med automatisk portåpner. Garasjen har et innvendig areal på ca. 17 m². I tillegg en hems med god lagringsplass. Innlagt strøm/belysning. Ladeboks for elbil.

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



Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

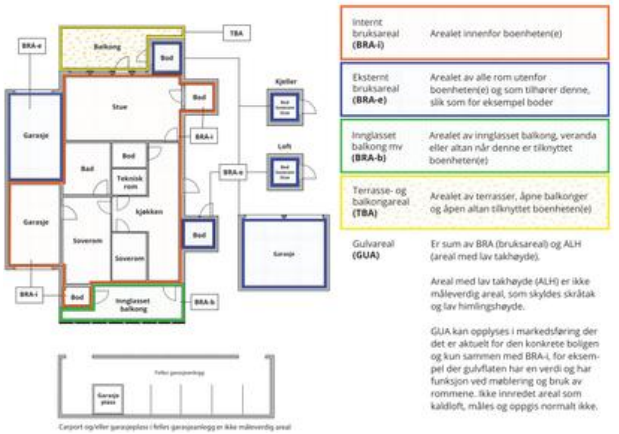
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Rekkehusleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	77			77	20		77
Loftsetasje	47			47		9	56
SUM	**124**				**20**	**9**	**133**
SUM BRA	**124**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang/stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom		
Loftsetasje	Loftsstue, Soverom, Soverom 2, Bad, Trapperom		

Kommentar

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

NETOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Vindfang: 3,2 m²
Gang/stue/kjøkken: 3,7 + 34,3 + 10,6 = 48,6 m²
Soverom 1: 6,2 m²
Soverom 2: 6,4 m²
Bad: 5,7 m²
Vaskerom: 4 m²

Loftsetasje (måleverdig areal med fratrekk for skråtak)
Loftsstue: 9,3 m²
Soverom 1: 11,4 m²
Soverom 2: 11,3 m²
Bad: 7,9 m²
Trapperom: Ca. 3,2 m²

TAKHØYDER
I begge etasjer er takhøyden +/- 2,40 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av tidligere salgsprospekt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Div. elektriske tilleggsarbeider

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på et av soverommene i 1. etasje har for liten dagslysflate (ca. 0,38 m²) i forhold til rommets gulvflate (6,4 m²). Ihht. dagens krav skal netto lysflate være minst 10 % av rommets gulvflate. Loftsetasje har ikke godkjent alternativ

rømningsvei til innvendig trapp. Det er mer enn 5 meter fra underkant vindu og ned til treplatting i underetasje. Takvindu er ikke godkjent som rømningsvindu. Uttrekkbar rømningsstige på gavlvegg er ikke lenger godkjent som rømningsvei uten at den også har ryggbøyle.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehusleilighet	124	0
Utebod	0	5
Garasje	0	17

Kommentar

Rekkehusleilighet — Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	34	18		8	3873 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Dolvikvegen 26 B

Hjemmelshaver
Gaute Alsaker og Astrid Merete Hole Alsaker

Eierandel
118 / 1200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nord-vestvendt beliggende firemannsbolig i Søreidgrenda i Bergen kommune. Fra den takserte seksjon som går over de to øvre plan, er det sjøutsikt utover Dolviken og Grimstadfjorden mot bl.a. Grimstadneset, Søreide, Knappen og Mathopen. Eiere opplyser om sommersol på altanen fra tidlig morgen til sen kveld. Innenfor gangavstand finner vi dagligvarebutikk, offentlig kommunikasjon, barneskole, barnehage m.m. Få minutters kjøring til Fanatorget, Lagunen kjøpesenter, samt Bergen Lufthavn Flesland. Med bil bruker man ca. 15 min. til Bergen sentrum. Tur og bademuligheter i umiddelbar nærhet. Foruten egen garasje er det gjesteparkeringsplasser i feltet.

Adkomstvei

Privat

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

På fellesarealene rundt bolighuset finner vi asfaltert vei, plen, prydbusker o.a. beplantninger, støpte murer og trapper, areal med belegningsstein m.m.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 050 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Faktura	13.06.2023	Fra Normis Bygg AS vedr. skifte av kledning m.m. på syd-vestvegg	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.08.2023	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.04.2023	Fra OneCo Elektro AS vedr. kontroll av varmekabel og termostat. Byttet 7 stikkontakter, 2 dimmere og 2 brytere. Byttet termostat i gang. Sjekk av el. anlegg.	Gjennomgått		Nei
Kontrollrapport	28.04.2023	Fra OneCo Elektro AS vedr. kontroll av det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.12.2016	Fra Rutledal Elektro AS vedr. el. arbeider på kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.03.2017	Fra Elektropartner AS vedr. div. el. arbeider i leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Faktura	28.11.2022	Fra Bergen Varmesenter AS vedr. kjøp og montering av peisovn.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2023	Gjennomgått		Nei
Faktura	21.04.2023	Fra Nyborg Glass og Interiør AS vedr. kjøp og skifte av fire vinduer.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.12.2023	Fra Elteknikk AS vedr. div. tilleggsarbeider på kjøkken, bad og loft m.m.	Gjennomgått		Nei
Vurdering av altansøyler.	23.12.2024	Fra Bergen Bygg System AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PF6034

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dolvikvegen 26 B, 5252 SØREIDGREND
Gnr 34 - Bnr 18
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Andre bilder



Garasje i rekke med tils. 5 garasjer.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ALSAKER, GAUTE	9578-5990-4-2395467	2025-09-01 15:57:38
Alsaker, Astrid Merete Hole	9578-5990-4-3349772	2025-09-02 22:39:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. sep. 2025

Oppdragsnummer
32-0229/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dolvikvegen 26B, 5252 SØREIDGREND

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Astrid-Merete Hole, Gaute Alsaker

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8659423
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad oppe pusset opp i 2016 av tidligere eiere. Ukjent leverandør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje: Elbil ladere installert av RGR Elektro AS

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elteknikk AS. Installert noen nye stikk i huset. Alt ligger i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av Oneco AS 28.04.2023 - Ligger i boligmappa.no

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RGR Elektro.

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

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

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

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

Beskriv: Kontroll, rens og reperasjon av ventilasjon (skiftet rør til bad i 2.etg) utført av SM Venti AS i august 25. Ligger i boligmappa.no

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere byttet kledning og gipsplater under i 2023. 4 Nye vinduer med trelags energi glass på sørvestlig fasade. Utført av Normis Bygg AS og Nyborg Glass og Interiør

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Alt kontrollert ok av tilsyn fra bergen brannvesen 26.11.24

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Tidligere eier oppga at de hadde observert skjeggkre i boligen. Vi så også noen få da vi flyttet inn. Vi bestilte behandling med skjeggkre-gift via If forsikring og det ble utført 09.10.23. Vi har ikke observert skjeggkre siden.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering: Det er gjort befaring tidligere i år av bæresøylene for balkongene. De anbefales vedlikeholdt og et tilbud er gitt til sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært noen diskusjoner rundt bruk av hagene utenfor leilighetene under boligen. Sameiet har endret vedtekter i år for at det ikke skal være noen tvil om at disse kan benyttes til det formål de er ment for iht. eierseksjonsloven.

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

Nei

Eventuell kommentar: Uenighet som nevnt i pkt. 27 er nå løst.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0229/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Alsaker, Astrid Merete Hole	**2025-09-02**	**ALSAKER, GAUTE**	**2025-09-01**

Identifikasjon

bankID Alsaker, Astrid Merete Hole

Identifikasjon

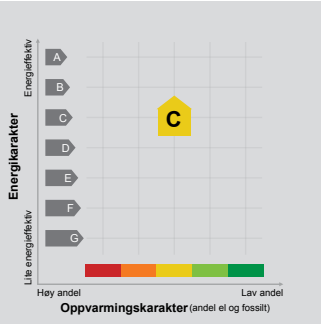
bankID ALSAKER, GAUTE

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dolvikvegen 26B
Postnummer	5252
Sted	SØREIDGREND
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23615177
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159163
Dato	23.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Dolvikvegen 26B

Nabolaget Søreide/Aurdalslia/Sandsli nord - vurdert av 289 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Aurdalslia skole (1-7 kl.)	**15 min**
407 elever, 21 klasser	1.2 km
Søreide skole (1-7 kl.)	**19 min**
511 elever, 28 klasser	1.7 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.)	**22 min**
650 elever, 45 klasser	1.8 km
Sandsli videregående skole	**8 min**
650 elever, 32 klasser	3.9 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**8 min**
588 elever, 28 klasser	5.9 km

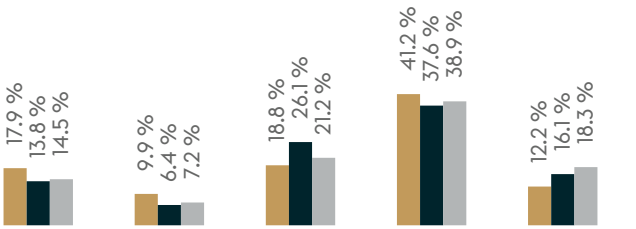
Offentlig transport

Dolvik terminal	**3 min**
Linje 22, 23, 23E, 50E, 51, 52	0.2 km
Sandslimarka	**20 min**
Linje 1	1.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**16 min**
Linje F4, L4, R40	14.7 km
Bergen Flesland	**8 min**

Barnehager

Eldshovden barnehage (0-5 år)	**9 min**
44 barn	0.7 km
Eldsbakkane barnehage (1-5 år)	**12 min**
56 barn	0.8 km
Energiparken barnehage (0-5 år...	**12 min**
27 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søreide/Aurdalslia/Sandsl...	4 873	1 855
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Karlslia sameie Balløkke	11 min
Søreide skole	13 min
Aktiv365 Xpress Søreide	14 min
MOVA Fanatorget	17 min

«Verdens Beste nabolag. Sosialt for både store og små. Nærhet til butikker, kollektivtransport, flyplass m.m»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100



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

Inforamsjon fra

Sameiet

Vedtekter Dolviken Sameie **10.juni 2025**

§ 1 Sameiet

Sameiets navn er Dolviken Sameie, vedtektene og bestemmelsene. Gårds- og bruksnummer 1201-

34/18/0/1-12

§ 2 Seksjon

Med seksjon forstås sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter.

Plassen ved seksjon 28 skal IKKE brukes som parkeringsplass dette er en snuplass.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Ved utleie av garasje skal leietaker godkjennes av styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

§4 Forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett

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

Dersom flere eier en seksjon sammen, reguleres forholdet mellom dem av vanlige sameierettslige

regler; sameieloven og eventuelle avtaler de måtte ha inngått seg imellom.

§ 5 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller

ulempe for de andre sameierne.

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter blant annet all oppussing, istandsettelse og fornyelse av

maling, tapet, gulv, låser, nøkler elektriske ledninger med tilbehør fra bruksenhetens sikringsskap,

vannkraner, servanter, apparater med tilbehør og klosetter.

Forhold som kan føre til skade eller ulempe for de andre sameierne, må utbedres uten opphold,

hvis ikke dette gjøres kan sameiet la utbedring bli utført for seksjonseiers regning.

§ 6 Ettersyn/installasjoner

Ledninger rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til

vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og

vedlikehold av installasjonene.

Likeledes må sameieren gi adgang til bruksenheten for ettersyn og reparasjon for forhold som

nevnt i § 5 siste ledd og til ettersyn og reparasjon av fellesareal herunder fasader.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV- antenner eller gjøre

bygningsmessige forandringer vedrørende boligen. Sameiermøtet kan treffe vedtak om

eksteriørmessige forhold som markiser, blomsterkasser og lignende dersom beslutningen er

begrunnet i hensynet til en penest mulig fasade.

§ 7 Vedlikehold av fellesarealer

Sameiet skal holde fellesarealene forsvarlig ved like. Fordeling av ansvar og oppgaver tillegges felles

utarbeidet vedlikeholdsplan.

§ 8 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet som blant annet

utgifter til vedlikehold av fellesarealer, serviceavtaler og forretningsfører.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøte til dekning

av sin andel av felleskostnadene.

Beløpet skal innbetales den femtende i hver tredje kalendermåned 4 ganger i året. Dvs. januar, april, juli

og oktober.

For sen betaling av fellesutgifter vil det bli pålagt 1,25% rente fra den 15. måneden etter pålagt betaling

av fellesutgifter.

§ 9 Ansvar for sameiets forpliktelser

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 10 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart

unødvendig, eller de har gyldig forfall.

§ 11 Innkalling til ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for

innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og skal bestemt angi de saker som skal

behandles i sameiermøtet herunder forslag som skal behandles på møtet.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen, se § 14 annet ledd.

Med innkallingen skal det følge årsrapport med revidert regnskap samt driftsbudsjett.

Driftsbudsjettet skal inkludere fellesutgifter av enhver art så som felles strøm,

vedlikehold av fellesareal herunder fasader, honorarer til forretningsfører

og revisor, renhold av felles areal og forsikring av bygning.

§ 12 Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere

som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir

hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte

med minst 8 og høyst 20 dagers varsel og ellers som for et vanlig sameiermøte.

§ 13 Om sameiermøtet

Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremkommer at annet er ment.

Det ordinære sameiermøte skal:

behandle årsrapport

behandle og godkjenne regnskap

behandle andre saker i innkallingen

foreta valg

godkjenne budsjett

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder

blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som

fattes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og

minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for

sameierne.

§ 14 Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller av disse vedtektene, treffes alle beslutninger med

alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak som går ut på fastsetting eller

endring av vedtekter og alle vedtak som er nevnt i eierseksjonslovens § 30, annet ledd. Vedtektene kan

bare vedtas eller endres på sameiermøte.

§ 15 Ugildhet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller

nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg

om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39. Heller ikke kan noen delta i

avstemning og rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har

en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 16 Styret

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av fem

medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styremedlemmer velges for ett år, styreleder velges for

2 år. I tillegg velges ett varamedlem.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Det skal årlig avholdes minimum 2 styremøter.

Bestemmelsene om styremedlemmer får, så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 17 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18 Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall, velger styret en nestleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte

styremedlemmer.

§ 19 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av

sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre

funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres

med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes

felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og

rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styrelederen kan saksøke og

saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i dette leddet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren representere sameierne på

samme måte som styret.

§ 20 Ugildhet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller

nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 22 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen etter eierseksjonslovens § 38.

Styret kan på nærmere angitte vilkår i eierseksjonslovens § 39 kreve fravikelse.

§ 23 Anbud

Når arbeid skal ut på anbud, skal vi ha inn minst 3 tilbud før styret tar en avgjørelse.

§ 24 Dugnad

Vi vil sette opp dager for felles dugnad. Dugnadsbehovet vil variere fra år til år. Årets behov fastsettes på

årsmøtet. De som ikke deltar på dugnad vil bli belastet med kr. 200,-/time i forhold til oppsatt behov i

gjeldende år.

§25 Bruk av fellesarealer – felles hage

Bakgrunn og formål

Sameiet ønsker å legge til rette for et godt bomiljø med minst mulig konflikter mellom seksjonseiere knyttet til bruk av fellesarealene.

For å unngå at fremtidige seksjonseiere fremmer krav om endringer basert på tidligere rettslige pålegg, er det nødvendig å fastsette et felles utgangspunkt – et såkalt *nullpunkt*.

Sameiet anser derfor tilstanden til felleshagen, slik den fremsto etter at tingrettens pålegg om fjerning av faste installasjoner, stein og lignende ble gjennomført, som dette nullpunktet.

Eventuelle fremtidige krav om endringer eller fjerning av elementer i fellesarealet må fremmes skriftlig og behandles av styret.

Formålet med vedtektene er å regulere bruken av fellesarealer, særlig hagen på nedsiden av alle seksjonene, slik at disse benyttes på en trygg, hensynsfull og rettferdig måte for alle sameiets beboere. Tidligere kjennelse fra Hordaland Tingrett (Saknr: 20-160557TVI-THOD/) samt Eierseksjonsloven § 25 – Bruken av fellesareal er hensyntatt i denne sammenheng.

Eierseksjonsloven § 25 : "Fellesareal kan brukast av alle eigarane til det formålet arealet er meint for, så langt det ikkje verkar urimeleg til skade eller ulempe for dei andre eigarane."

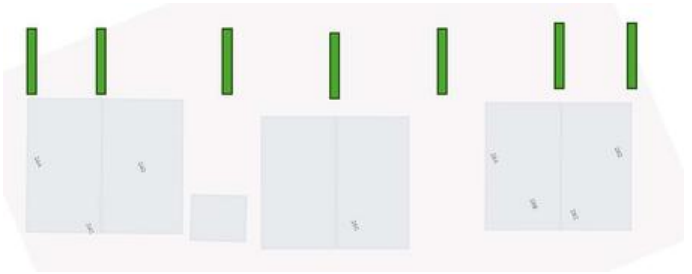
Tolkning:

- ***"Til det formålet arealet er meint for" betyr at felles hage, for eksempel, skal brukes som hage – ikke som privat oppbevaringsplass, biloppstillingsplass eller verksted.***
- ***"Så langt det ikkje verkar urimeleg til skade eller ulempe" setter grenser for støy, forsøpling, sperring eller annen sjenerende bruk.***

Definisjon av fellesarealer

Uteoppholdsområder er fellesareal. Seksjonseiere som har en naturlig tilhørighet til et fellesområde må involveres ved vedlikehold og endringer.

- **Felles hage og grøntområder**
    - **Av praktiske hensyn så har det vært tillatt med hekker mellom seksjonene, som ikke hindrer generell adgang til hage. Se illustrasjon under:**



    - **Det praktiseres i dag delt bruksrett mellom seksjon oppe og seksjon nede for hagen på baksiden.**
- **Parkeringsplass**
- **Lekeplass**

Regler for bruk av fellesarealer

1. **Hagen er til felles bruk og kan benyttes til avslapning, lek og sosiale sammenkomster innen rimelighetens grenser.**
2. **Det er tillatt å sette ut og bruke sesongmøbler, så lenge disse kan fjernes på oppfordring utenfor sesong.**
3. **Det skal ikke etableres noen permanente installasjoner eller andre objekter som «privatiserer» hagen: Eksempelvis utvidelse av terrasse, gjerder eller annet som hindrer generell adgang til fellesareal.**
4. **Hekker som blir for høye og som hindrer sol må trimmes**
5. **I forhold til støy vises det til pkt 3.7 i ordensregler for sameiet.**

Vedlikehold og ansvar

1. **Sameiet har det øverste ansvaret for vedlikehold av felleshagen og øvrige fellesarealer.**
    1. **Seksjonseiere kan seg imellom avtale andre ordninger for vedlikehold i forhold til den som bruker området mest.**
2. **Beboere har ansvar for skader de selv eller deres gjester forårsaker.**
3. **Styret kan organisere dugnader for å vedlikeholde hagen og oppfordre til deltakelse.**

24.februar 2022

Dolviken Sameie

Ordensregler for seksjonssameie

1. Alminnelige bestemmelser

1.1 Alle som bor eller bruker byggene skal bidra til ro og orden, og plikter å følge husordensreglene.

1.2 Mating av fugler fra vindu og balkong er ikke tillatt. (grunnet mus…)

1.3 Kasting av sigarettstumper ute i fellesområde og fra balkonger må ikke forekomme.

1.4 Banking av matter og tepper må ikke skje på altaner.

1.5 Ved vasking og vedlikehold av altanene skal seksjonseierne i 1 etg informeres før oppstart av vask og det skal utføres på en slik måte at det ikke går ut over eiendeler eller seksjonseiers terrasse. Utøvende seksjonseiere skal rydde opp etter seg under terrassene ved fullført arbeid

2. Bruk av Fellesareal

2.1 Sykler må settes i bod eller på egen plass.

2.2 Søppelbeholderne skal kun nyttes til husholdningsavfall. Avfall skal være forsvarlig pakket.
Glass og spesialavfall skal leveres til BIR stasjonene, eller egnede kontainere. Bossplassen må holdes ren og ryddig.

2.3 Boder må ikke nyttes til oppbevaring av brannfarlige stoffer.

2.4 Fellesarealene skal ellers brukes slik vedtektene beskriver.

2.5 Hensetning av avskiltet bil og andre større ting på parkeringsplassen skal ikke forekomme.

3. Bruk av leilighetene.

3.1 Reparasjon og vedlikehold av den utseksjonerte del påhviler eier. Seksjonen skal til enhver tid holdes godt vedlikeholdt. Takrenner skal renses minst 2 ganger i året

3.2 Dersom seksjon ikke brukes i vinterhalvåret, skal den holdes oppvarmet for å forhindre skader.

3.3 Leilighetenes sluk og elektriske vannsikring må jevnlig vedlikeholdes for å sikre mot skader.

3.4 Våtrom er sikret med membraner, og en må påse at disse ikke skades.

3.5 Slukkeutstyr må holdes i orden.

3.6 Støy (eks. boring og banking) er ikke tillatt:

- Søn- og helligdager
- Lørdager unntatt mellom 09 og 18
- Virkedager unntatt mellom 08 og 20

3.7 Etter kl 22, og fredag og lørdag kl 23, skal det være ro i huset, og bruk av musikkanlegg etc. må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboere.

Ved selskap og tilstelninger etter kl. 22 skal naboer varsles i rimelig tid.

Vær oppmerksom på at harde heler kan gi tromme effekt på parkettgulv.

4. Søppelrutiner

Restavfall:

Sameiet har 2 konteinere for restavfall som hver tømmes en gang i uken.
Disse skal kun fylles med vanlig restavfall og ikke store enheter som lamper, madrasser, sofaputer og annet eventuelt annet innbo.

Papir/papp:

Aviser, ukeblad, reklame, drikkekartonger, pizzaesker, bølgepapp/kartong (flatpakket) kan kastes i sameiets papirkonteiner (blå). Denne tømmes kun en gang i måneden og det er dessverre ikke mulig å få til oftere. Gjør esker/kartonger flate så det blir plass nok.

Glass- og metallemballasje

Kastes i returkontainere, nærmeste står ved Meny. Her kan man levere klart og farget glass i samme container. For eks. flasker (uten pant), tomme pilleglass, syltetøyglass, metallemballasje som hermetikkbokser, aluminiums-beger/-folie, metallkorker o.l.

Plast:

Leveres i plastsekk (som kan hentes gratis i de fleste dagligvareforretninger) samme dag som papp/papir tømmes.

Hold plassen ryddig!

Informasjon fra

Kommunen

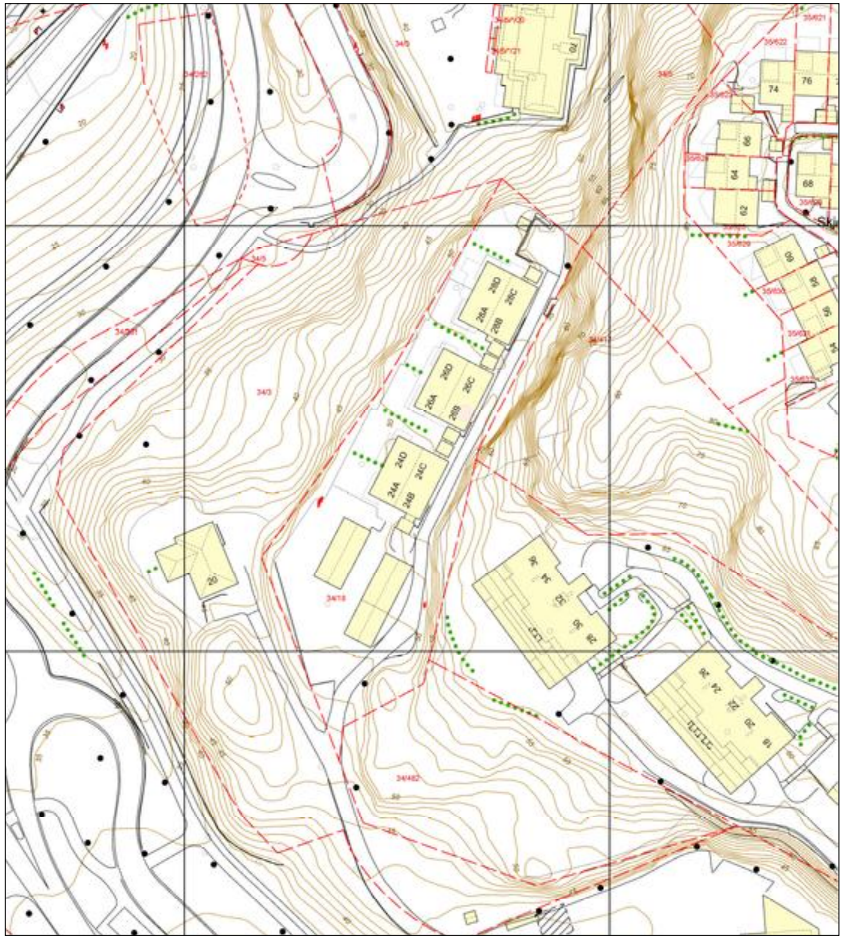
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/18/0/8
Adresse: Dolvikvegen 26B, 5252 SØREIDGREND

N



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

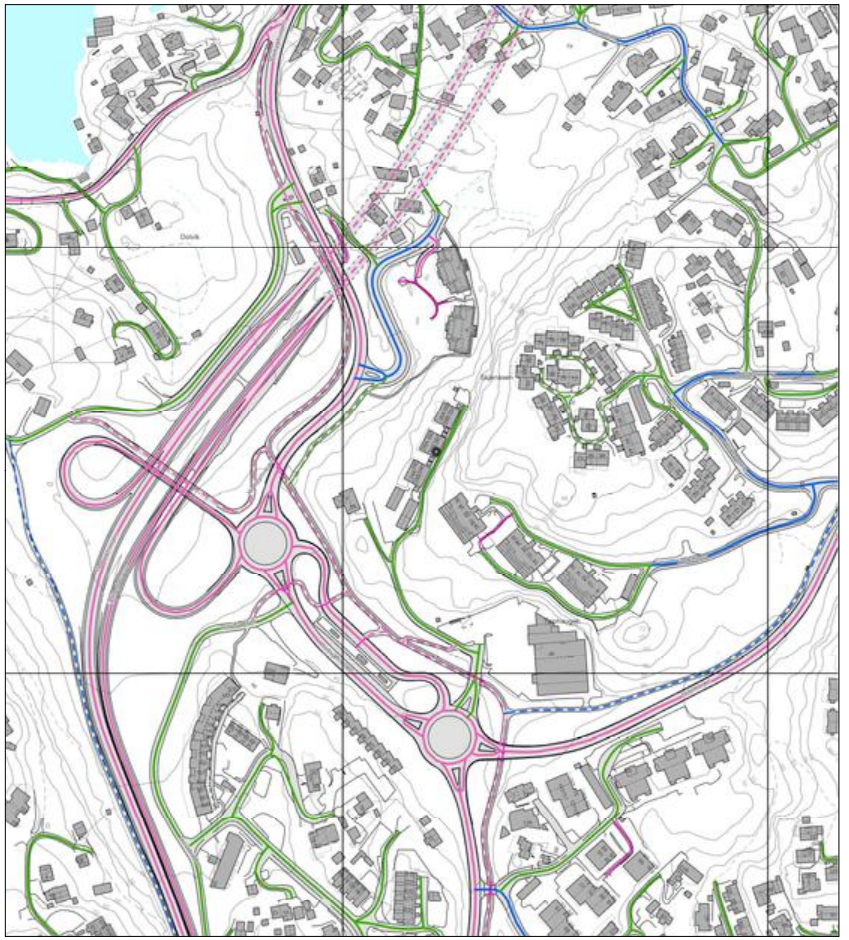
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/18/0/8
Adresse: Dolvikvegen 26B, 5252 SØREIDGREND

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 34/18/0/0
Utlistet 01. september 2025

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

Pålideligheten 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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
259092160	Grunneiendom	0	Ja	3 872,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15110067	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 18, DOLVIK, PLANOMRÅDE 09 FELT B1, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2004	200408483	85,4 %
15110000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 9	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.03.1997	199616226	11,5 %
15110000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 9	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.03.1997	199616226	3,0 %
18860000	35	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 5 MFL., SØREIDÅSEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.04.2013	201725468	< 0,1 % (0,1 m²)
15110008	31	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 417, 483, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, FELT B2	3 - Endelig vedtatt arealplan	17.06.2003	200304215	< 0,1 % (0,1 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15110067	110 - Boliger	31,9 %
15110000	110 - Boliger	14,1 %
15110067	790 - Annet fellesareal	13,8 %
15110067	720 - Felles gangareal	12,2 %
15110067	730 - Felles parkeringsplass	11,9 %
15110067	750 - Felles lekeareal	10,6 %
15110067	710 - Felles avkjørsel	5,2 %
15110000	400 - Offentlig friområde	0,4 %
15110000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (1,7 m²)
15110000	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,9 m²)
18860000	3040 - Friområde	< 0,1 % (0,1 m²)
15110008	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
18860000	310 - Ras- og skredfare	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#10	8 - Forhold som skal avklares og belyses	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15116100	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 09 FELT B4, DOLVIKHAUGANE, PLAN FOR UTBYGGING	3	199902817

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62320000	35	YTREBYGDA. GNR 35 BNR 3 MFL., ORMHAUGEN	3	201101881
61340000	35	YTREBYGDA. GNR 34 BNR 53 MFL., SØREIDE/DOLVIKEN	3	201814311
16280000	30	YTREBYGDA/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. RINGVEG VEST	3	200012271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
34/508	300719423	-	Bensinstasjon	Igangsettingstillatelse	06.12.2018	201823225
34/483	23577399-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	05.08.2024	202413865
34/483	23579820-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	11.09.2021	202117952
35/634	20742518-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	28.07.2017	201722659

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 01. september 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

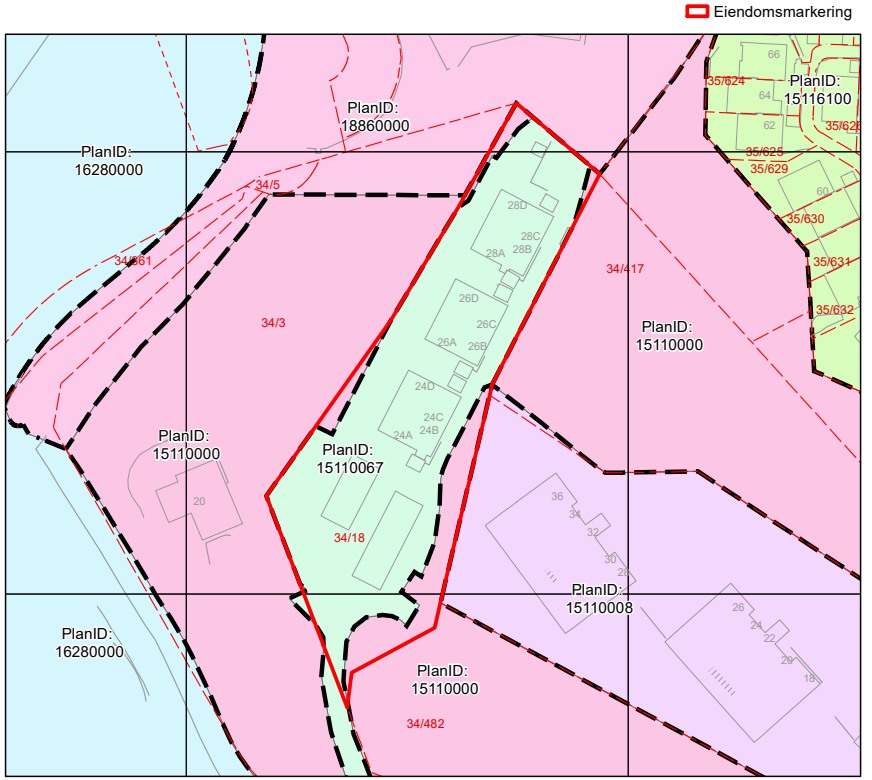
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/18/0/0
Dato: 01.09.2025 Adresse: Dolvikvegen 26B m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15110000, 15110008, 15110067, 18860000



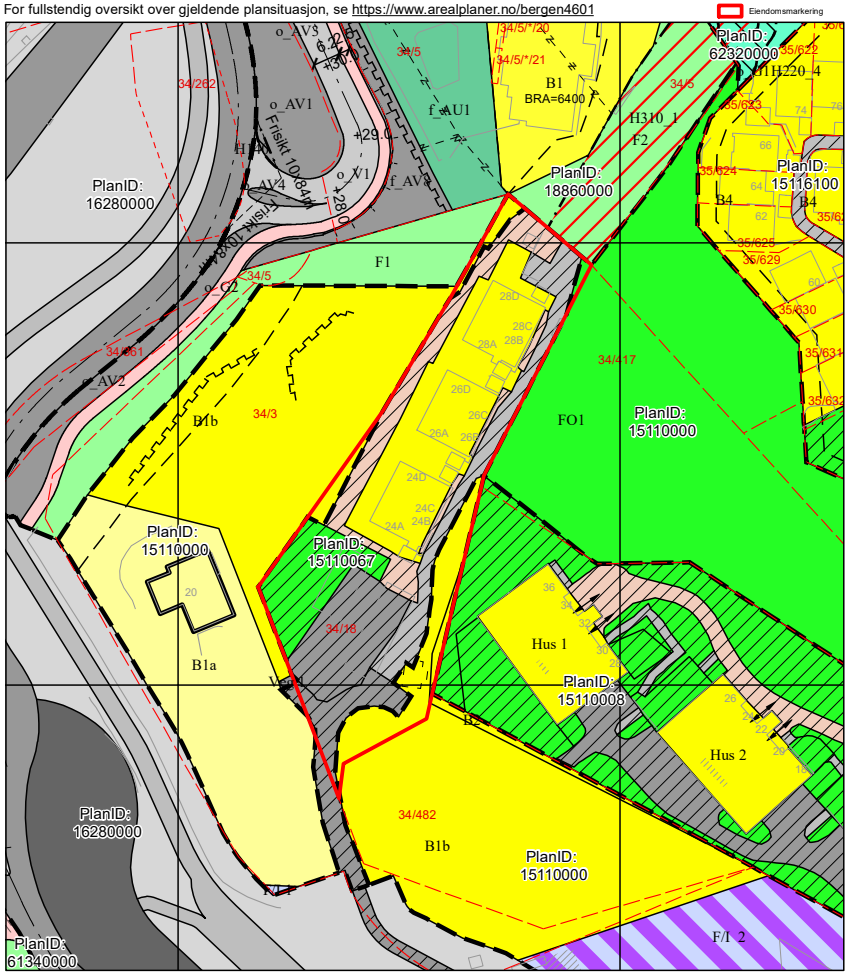
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 34/18/0/0
Dato: 01.09.2025 Adresse: Dolvikvegen 26B m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

- 1231 - Vegstenging, fysisk kjøresperre
- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1228 - Regulert støttemur
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

- Faresone
- Sikringsone
- Støysone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Forretning / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1690 - Annet uteoppholdsareal

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

- 2010 - Veg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3001 - Grønnstruktur
- 3002 - Blå/grønnstruktur
- 3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

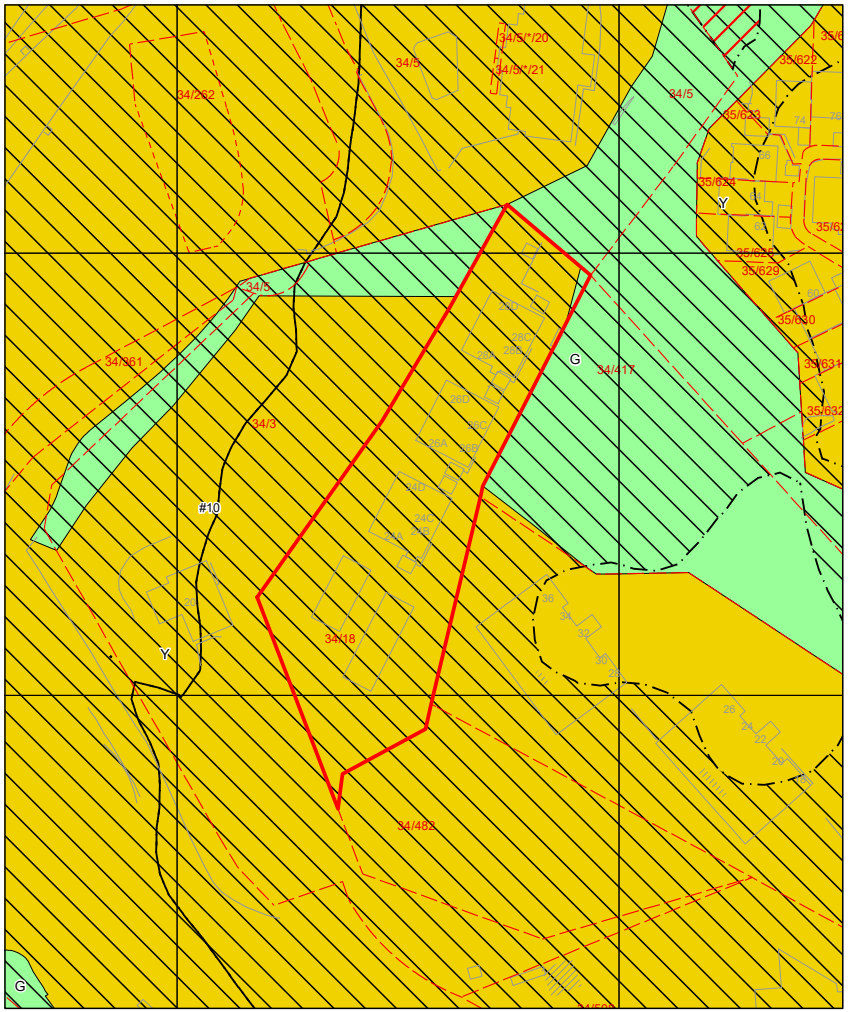
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.09.2025

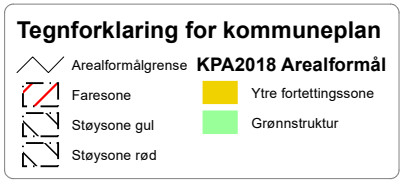
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 34/18/0/0
Adresse: Dolvikvegen 26B m.fl.

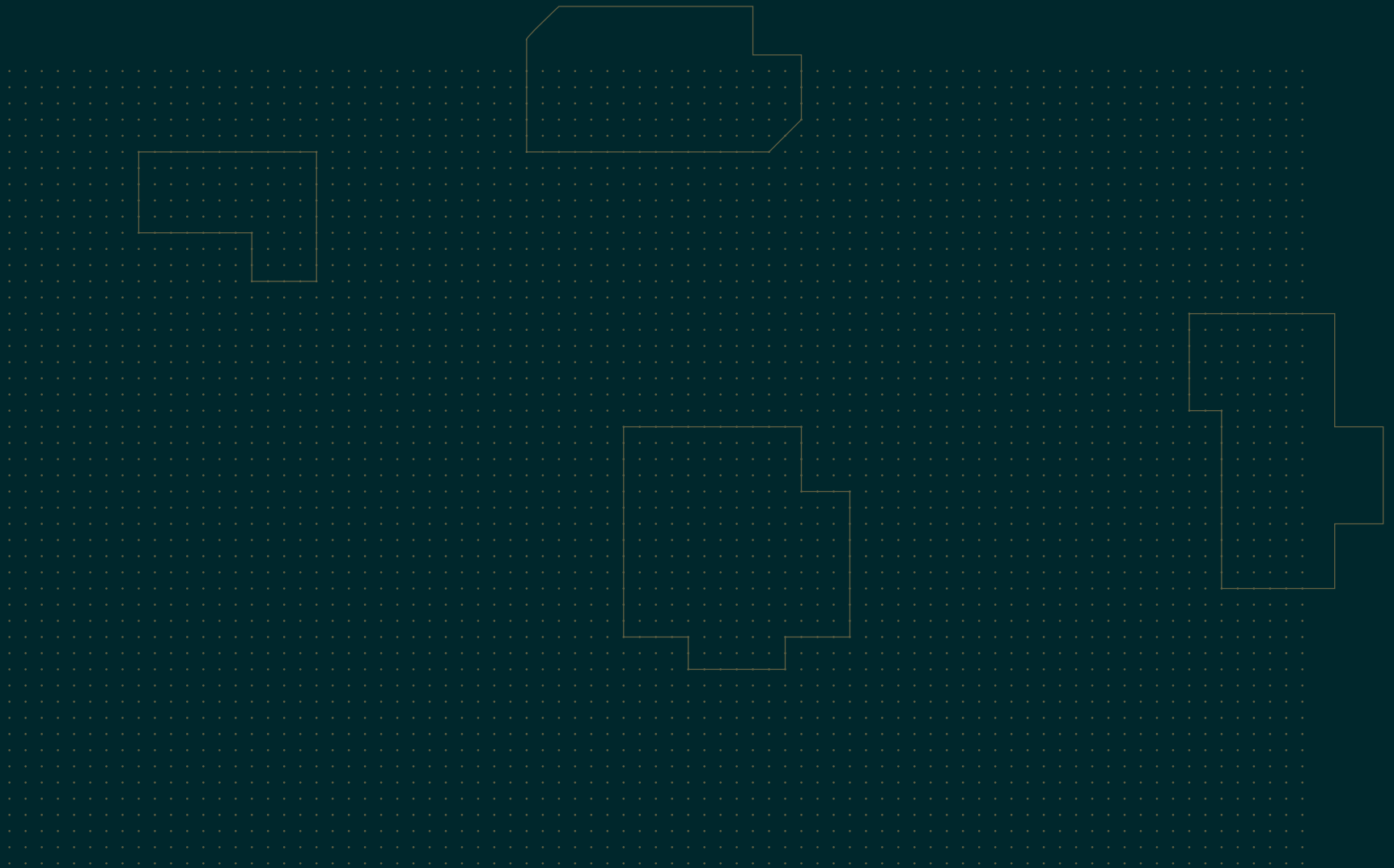
N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 32-0229/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dolvikvegen 26B 5252 SØREIDGREND

Betegnelse: Gnr 34, bnr 18, snr 8 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no