

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Kim Stavang Olsen

Mobil 976 76 303

E-post kim.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Felleskostn.: Kr 450,-
Selger: Jonathan Nils Tran Aloysius
Theresa Thuong Minh Tran

Aloysius

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 84/84 kvm
Tomtstr.: 1193.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 295, bnr. 455
Gnr. 295, bnr. 82
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1501250226

Ditt nye hjem?

Velkommen til Moldalia 114! Dette er en lys og moderne 3-roms eierleilighet på Espeland i Arna. Boligen ligger i 1. etasje med god planløsning, solrik terrasse på ca. 45 m² og flott utsikt mot nærområdet og omkringliggende fjell. Her får du en praktisk leilighet på ett plan, godt egnet for både par, småbarnsfamilier og deg som ønsker en arealeffektiv bolig. Trappefri adkomst.

Kort oppsummert:

- Herlig kjøkken fra Ikea, nytt i 2018
- Solrik terrasse på ca. 45 m².
- Fast parkeringsplass med elbillader (2023).
- Gode sol- og utsiktsforhold.
- Tilbaketrukket beliggenhet, innerst i blindvei.
- Varmepumpe og mulighet for ildsted.
- Kort avstand til buss, butikk, bhg og skole.

Leiligheten inneholder

Gang 7,7 m²

Bod 4,9 m²

Soverom 10,9 m² og 6,9 m²

Bad 6,2 m²

Vaskerom 3,2 m²

Stue/kjøkken 39,7 m²



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	72
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m²

Gang 7,7 m²

Bod 4,9 m²

Soverom 10,9 m² og 6,9 m²

Bad 6,2 m²

Vaskerom 3,2 m²

Stue/kjøkken 39,7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1193.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten er opparbeidet med parkeringsareal. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen,

Beliggenhet

Moldalia 114 har en flott beliggenhet på Espeland i Arna. Boligen er omringet av rolig og landlige omgivelser, i et barnevennlig nabolag med lekeplasser og flott turterreng rett utenfor døren.

For ukeshandelen blir det naturlig å bruke Spar Lone eller Extra Lone, som ligger ca. 4 minutter i bil fra boligen. Er det behov for et bredere servicetilbud er det bare en kort kjøretur på ca. 9 minutter til Øyrane torg, med klesbutikker, apotek, vinmonopol, spisesteder m.m. Rett ved Øyrane torg finner du togstasjonen og Arna Terminal. Dette er et kollektivt knutepunkt som tilbyr en rekke bussavganger i retning Nesstun, Åsane, Ytre Arna og Osterøy. Fra togstasjonen tar toget deg til Bergen sentrum på ca. 8 minutter, med hyppige avganger i hverdagene. Fra boligen kan du også kjøre til Åsane

på ca. 20 minutter, Bergen sentrum på ca. 27 minutter og Nesttun på ca. 18 minutter.

For den aktive finnes det mange fine turområder for både store og små i umiddenbar nærhet. Det finnes turer i forskjellig terreng og lengde. Her kan Skåldalsnipa, Redningshytten, Gullfjellet og turer opp til Raudtjørn, samt tur over byfjellene trekkes frem. Det er også gode trenings- og fritidstilbud i nærområdet, med både Espeland idrettsplass og Optimum treningssenter innen gangavstand.

Skoler og barnehager i nærområdet.

- Neshaugene barnehage
- Unneland barnehage
- Arnatveit barnehage
- Lone skole
- Ådnemarka skole
- Garnes ungdomsskole
- Arna vidergående skole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Dører:

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.

Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betonggulv mot grunn.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Byttet varmtvannbereder og baderomsinnredning

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

Byttet ut noen terrassebord pga råde. Også litt råde under nabo som er over oss sin terrasse tror jeg.

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

Observerte 1 året vi bodde her, har ikke vært noe siden.

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

Installering av elbil lader

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Installer elbilderlader mens vi har bodd her

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

Byttet terrassesbord, beiset osv.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Gang 7,7 m²

Bod 4,9 m²

Soverom 10,9 m² og 6,9 m²

Bad 6,2 m²

Vaskerom 3,2 m²

Stue/kjøkken 39,7 m²

Innvendige overflater:

Laminat på gulver, platet og malte vegger og himlinger.

Standard

Velkommen til Moldalia 114 – en romslig 3-roms eierleilighet med god planløsning og en solrik treterrasse på ca. 45 m². Her får du en praktisk bolig med alt på ett plan, godt egnet for både par, småbarnsfamilier eller deg som ønsker en arealeffektiv leilighet. Fra boligen har du flott utsikt over nærområdet og de omkringliggende fjellene. Det følger med fast parkeringsplass på sameiets eiendom med elbillader montert i 2023.

Entré/gang

Det første som møter deg er en lys og innbydende entré/gang på 7,7 m². Her er det plass til garderobeløsning og oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det direkte

tilkomst til bod på 4,9 m² som gir gode oppbevaringsmuligheter. Boden kan enten benyttes som garderobe for mer plass til yttertøy og sko, eller for øvrig lagring.

Stue/kjøkken

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen måler hele 39,7 m² og danner et naturlig samlingspunkt i boligen. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til den romslige treterrassen på ca. 45 m² – en perfekt uteplass med plass til både lounge, spisegruppe og grill.

Kjøkkenet har høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate og er videre utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap.

Soverom

Boligen har to soverom på henholdsvis 10,9 m² og 6,9 m². Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens soverom nummer to passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad

Badet er på 6,2 m² og er fra byggeår. Rommet har fliser på både vegger og gulv, elektrisk gulvvarme, samt platet og malt himling. Badet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og wc. Servant og møbler ble skiftet i september 2025.

Vaskerom

Separat vaskerom på 3,2 m² med flislagt gulv, platet og malte vegger og himling. Her finner du stålkum, varmtvannstank (skiftet i september 2025) samt opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (leiligheten har ikke fått noe TGIU).

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Værslitt terrassedør, med begynnende fuktskade i nedre del.

Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Terrassedøren har behov for vedlikehold.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er ca 95 cm høyt. Slitte overflater.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm. Terrassen har behov for vedlikehold.

Innvendig > Overflater: Det er påvist skader på overflater. Skader på laminat gulv i stue.
Tiltak: Laminat gulv i stue/kjøkken bør skiftes.

Tekniske installasjoner > 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.

Tiltak: Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er ca 18 år gammelt.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, så lenge det brukes dusjkabinett og sluken rengjøres regelmessig.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk

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. Det er ikke påkrevd med strakstiltak.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vaskerommet er ca 18 år gammelt.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Fast parkeringsplass til en bil på sameiets tomt. Ellers gjesteparkering. Det er montert el-bil lader i 2023.

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Kontrollrapport fra tilsyn utført den 27.06.2007.

Leilighet (1etg til venstre): Det ble ved stikkprøvekontroll ikke funnet noen feil eller mangler"

Parkeringsplasser og deler av terrasse fremkommer ikke av seksjoneringen. Det er praktisert at uteplass som naturlig tilhører denne seksjonen, disponeres av denne. Terrassen er større enn det som opprinnelig fremkommer av seksjonering og byggetegninger.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 13 673

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 863 845

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 455 378

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 5 000

Velforening

Det betales kr 5 000,- per år for Moldalia huseierlag. Dette faktureres i april og oktober. Summen er delt opp i månedlige felleskostnader for enkelthetens skyld.

Lagets formål er å forestå opparbeiding og drift av lagets fellesareal som er gnr 295 og bnr 82, samt å forvalte og vedlikeholde felles veier og vann- og avløpsledninger som er anlagt av Florvaag Bruk Bolig AS.

Fellesutgifter dekker blant annet snømåking av fellesvei, vedlikehold av fellesareal og lekeapparater. Kontingent er for tiden kr 5.000,- pr husstand pr år. Den forfaller normalt til betaling i april og oktober. Arbeider en mer (mindre) dugnad enn gjennomsnittet i huseierlaget, vil en året etter få et fratrekk (tillegg) på neste års kontingent i forhold til hva en har arbeidet.

Styret kaller også inn til årsmøte i huseierlaget. Dette avholdes i løpet av mars eller april hvert år.

Dersom det ved generalforsamlingen mislykkes å stille et komplett styre vil det bli foretatt tilfeldig uttrekking av medlemmene som inntil da ikke har deltatt i A/L Moldalia Huseierlag.

Når styret kaller inn til dugnad må minst et av medlemmene i hver husstand stille på dugnad. De medlemmene/husstandsmedlemmene som ikke stiller på dugnad må betale et gitt beløp per dugnad som holdes i året. Dette beløpet fastsettes av generalforsamlingen.

Huseierlaget plikter å inngå drift og vedlikeholdsavtale med BKK i forbindelse med gatebelysning.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter dekker blant annet snømåking av fellesvei, vedlikehold av fellesareal og lekeapparater. Kontingent er for tiden kr 5.000,- pr husstand pr år

Felleskostnader pr. mnd

Kr 450

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 295, bruksnummer 455, seksjonsnummer 2 i Bergen kommune. Gårdsnummer 295, bruksnummer 82 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/295/455/2:

29.08.2007 - Dokumentnr: 684584 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Erklæring for eiendommer utskilt fra gnr. 295 og bnr. 82 i Bergen kommune:

- Det hviler pliktig medlemskap i Moldalia huseierlag for samtlige enheter samt følge deres til enhver tid gjeldende statutter.
- Kjøper er forpliktet til solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av de deler som er felles private vann- og avløpsledninger, veier, lekeområder og friområder.
- Kjøper er forpliktet til å akseptere anleggelse av teknisk anlegg og bygg slik disse blir fremført av selger. Kjøper gir øvrige medlemmer av huseierlaget fri rett til vedlikehold/utbedring av ledningsnett anlagt på kjøperens eiendom. Kostnadene med dette fordeles likt mellom brukerne.

26.04.2007 - Dokumentnr: 353162 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig datert 19.05.2009.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Situasjonsplaner.

- Fasadetegninger (udatert).
- Forhåndsuttalelse for tilknytningsrett til off. VA-nett datert 31.08.2005.
- Søknad om ansvarsrett datert 12.09.2006, 22.07.2005, 17.08.2006.
- Søknad om tillatelse til oppføring av 4 mannsbolig datert 17.08.2006.
- Fasade- og plantegninger datert 12.09.2006.
- Tillatelse til enkle tiltak for oppføring/anlegging av 4-mannsbolig i to etasjer datert 25.09.2006.
- Anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 04.06.2007.
- Midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig (Hus 10A, en del av firemannsbolig) datert 08.06.2007.
- Anmodning om ferdigattest for snr 3 datert 11.05.2009.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Iht. matrikkelrapport mottatt fra kommunen ble det utstedt igangsettingstillatelse i 2007. Dette er lagt til grunn for oppgitt byggeår.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er på realsameiets eiendom.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og felles avkjørsel.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 16090002

Plannavn: ARNA. GNR 295 BNR 82 OG 396, MOLDALIA

Ikrafttrådt: 28.08.2006

Saksnr: 200604709

Dekningsgrad: 96,1 %

- Arealet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og felles avkjørsel.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad; 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, LNF og grønnstruktur.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred.

Dekningsgrad 100 %.

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planid: 19480000

Plannavn: ARNA. DEL AV GNR 290 BNR 1 MFL., MOLDALIA SØR BOLIGOMRÅDE

Saksnr: 200704396

- Planområdet på ca 129 daa ligger vestvendt i Moldalia med utsikt mot Nesheia, Storoksla og Ulriken.

- Planforslaget legger opp til ca 75 nye boenheter og 1 barnehage. Området er delt inn i 4 boligfelt, 3 byggeområder i skråning mot øst, og 1 felt på flate langs Moldamyrane.

Mellom feltene er det lagt grønne korridorer, buffere mellom byggefeltene som rommer snarveier og felles grøntarealer. Det er lagt vekt på å ha flere kjøreadkomster og unngå gjennomkjøring i de enkelte feltene.

Planid: 63110000

Plannavn: ARNA. GNR 295 BNR 133 MFL., LONO

Saksnr: 201217219

- Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Optibo AS detaljregulering for et område i Moldalia i Arna bydel. Formålet med planforslaget er å legge til rette for ny boligbygging fordelt på tre felt for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1–BKS3) og et eneboligfelt (BFS5). Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for oppføring av 12 nye boenheter i firemannsboliger, men i planforslaget åpnes det også for andre typer konsentrert småhusbebyggelse. Deler av byggeområdet ligger i flomfarsone, men

tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare er ivaretatt i planforslaget.

- Planområdet ligger på ovenfor elven og mot Indre Arna.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 295/453

Bygningsnr: 300311052

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Meldingssak registrer tiltak

Dato: 02.08.2012

Saksnr: 201212982

- Gjelder Moldalia 124.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er tilknyttet realsameie (BNR 82):

Tomten er ubebygd og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven.

Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 282 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 284 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 5 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Ansvarlig megler bistås av

Kim Stavang Olsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
kim.olsen@aktiv.no
Tlf: 976 76 303

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

Salgsoppgavedato

19.09.2025



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



























Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Moldalia 114, 5267 ESPELAND



BERGEN kommune



gnr. 295, bnr. 455, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 15943-2548

Referansenummer: AN7272

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



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.

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 2007.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og byggeforskrifter av 1. 7. 1997, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2007.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmmer.
Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmmer.
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmmer.
Treterrasse på ca 45 m², med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulver, platet og malte vegger og himlinger.
Betonggulv mot grunn. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster. Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.
Skorstein er montert, men ikke ildsteder.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Platet og malte vegger og himling.
Fliser på gulv.
Klemring og membran er synlig i plasts luk.
Vaskerom med stålkum, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt. Vegg mellom vaskerom og bad er kontrollert i inspeksjonsluk i vaskerom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Bad er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Klemring og membran er synlig i plasts luk.
Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt. Vegg mellom vaskerom og bad er kontrollert i inspeksjonsluk i vaskerom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjø-

og fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.
Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.
Automatsikringer, 13 kurser, overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilbryter.
Brannvarslere i gang og i stue/kjøkken. Et brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

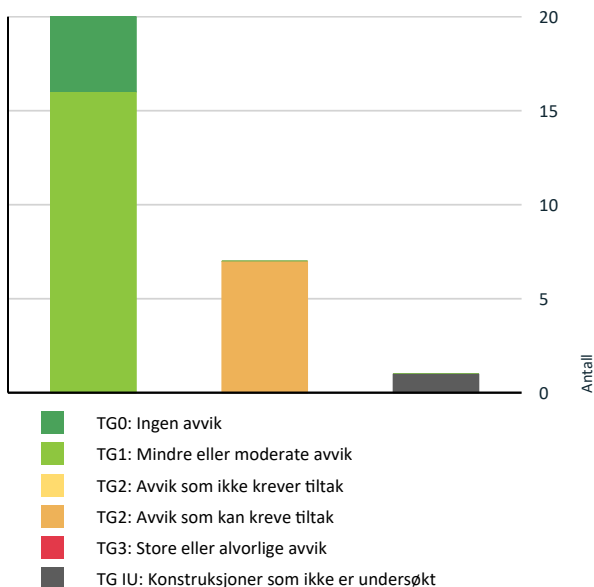
[Gå til side](#)

Leilighet

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

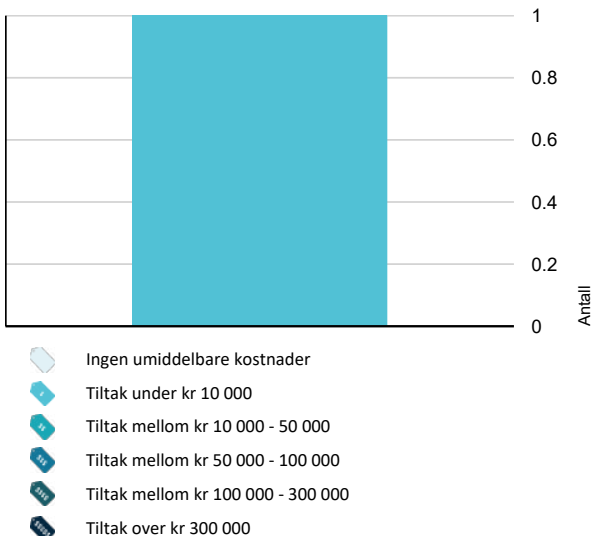
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, taktekking, vinduer, mm. ivaretas av sameiet. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2007

Kommentar

I følge eldre takst

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eiere

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

TG 2 Dører

Hvit profilert gatedør, med 2-lags glass i malte trekarmer.
Altandør med 2-lags glass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Værslitt terrassedør, med begynnende fuktskade i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrassedøren har behov for vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på ca 45 m², med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er ca 95 cm høyt.
Slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1 meter. Da bygget ble oppført var kravet 90 cm.

Terrassen har behov for vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Laminat på gulver, platet og malte vegger og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Skader på laminat gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminat gulv i stue/kjøkken bør skiftes.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunn.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lave radonforekomster.

Det anbefales å få utført radonmålinger i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Skorstein er montert, men ikke ildsteder.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, platet og malt himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.

Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

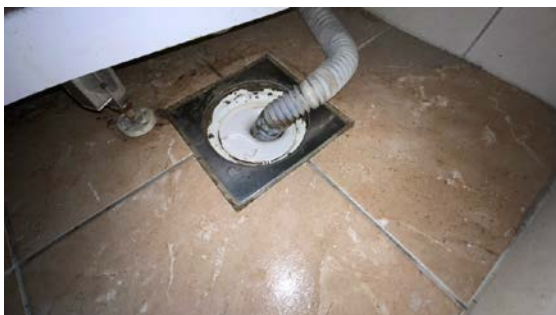
Tilstandsrapport

Badet er ca 18 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, så lenge det brukes dusjkabinett og sluken rengjøres regelmessig.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjkabinett, servant, møbler og wc.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegg mellom vaskerom og bad er kontrollert i inspeksjonslukke i vaskerom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Platet og malte vegger og himling.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk

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.
- Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Vurdering av avvik:

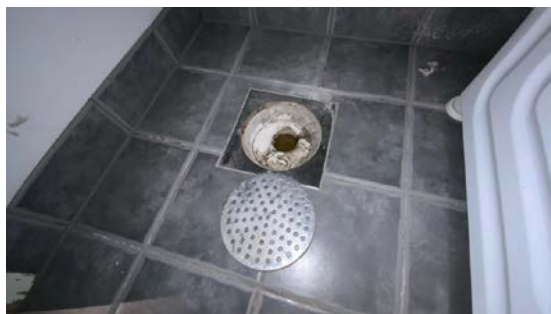
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vaskerommet er ca 18 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom med stålkum, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegg mellom vaskerom og bad er kontrollert i inspeksjonsluke i vaskerom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med høyglanspolerte hvite fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjø- og fryseskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.



! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

! TG 0 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i vaskerom.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

! TG 2 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 bygnings sakkyndig 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.

Automatsikringer, 13 kurser, overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Nåværende eier har ikke eid boligen fra den var ny. Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler i gang og i stue/kjøkken. Et brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

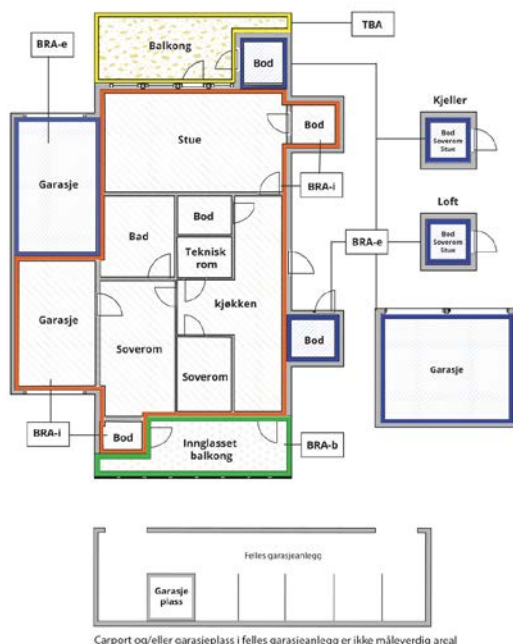
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84			84	
SUM	84				
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, 2 soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang 7,7 m²

Bod 4,9 m²

Soverom 10,9 m² og 6,9 m²

Bad 6,2 m²

Vaskerom 3,2 m²

Stue/kjøkken 39,7 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Servant, møbler i bad og varmtvannstank ble skiftet i september 2025.
Montert el-bil lader i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	79	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Theresa Thuong Minh Tran Aloysius	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	295	455		2	1193.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Moldalia 114

Hjemmelshaver

Aloysius Jonathan Nils Tran, Aloysius Theresa
Thuong Minh Tran

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet på Espeland. Utsikt til nærområdet og til fjellene omkring.
Rolige og barnevennlige område, med gangavstand til skoler, butikk, buss, barnehage, mm.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.
Fast plass på felles parkering. El-bil lader til parkeringsplassen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AN7272>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250226	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Theresa Thuong Minh Tran Aloysius	Jonathan Nils Tran Aloysius
Gateadresse	
Moldalia 114	
Poststed	Postnr
ESPELAND	5267
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1501250226

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet varmtvannbereder og baderomsinnredning
Arbeid utført av	Arna og Åsane rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byttet ut noen terrassebord pga råde. Også litt råde under nabo som er over oss sin terrasse tror jeg.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Observert 1 året vi bodde her, har ikke vært noe siden.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installering av elbil lader
Arbeid utført av	FN Elektro & Ventilasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installer elbilderlader mens vi har bodd her
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250226

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet terassesbord, beiset osv.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250226

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1501250226

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Theresa Tran Aloysius	cc637e362b6f5539e87d0 dd510353dd951a86bf8	18.09.2025 11:41:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonathan Aloysius	7f7faec26a2e0b6e059ad 4f4bb3efe8d1aae4ce2	13.09.2025 22:08:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250226

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

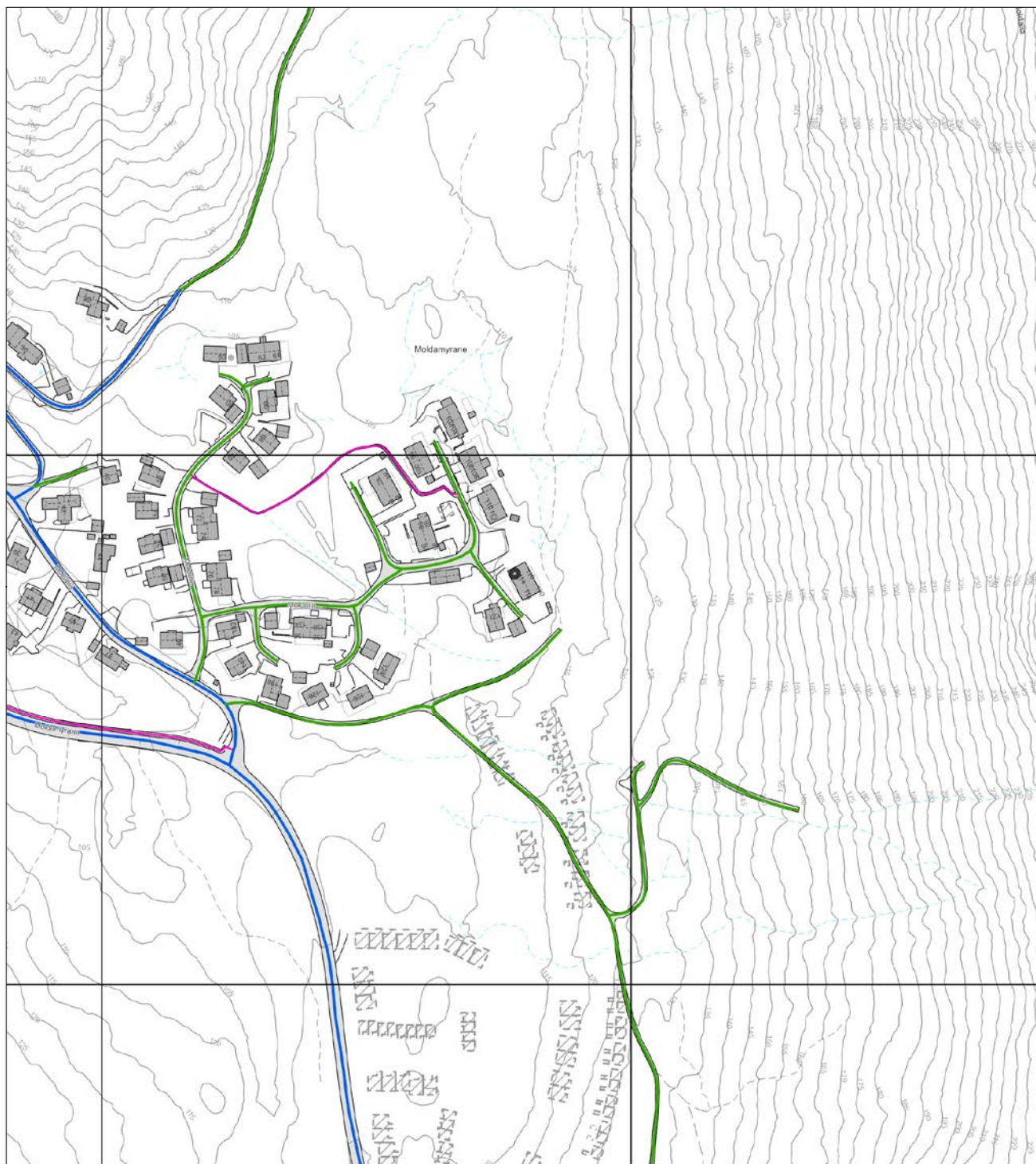
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 09.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 295/455/0/2

Adresse: Moldalia 114, 5267 ESPELAND

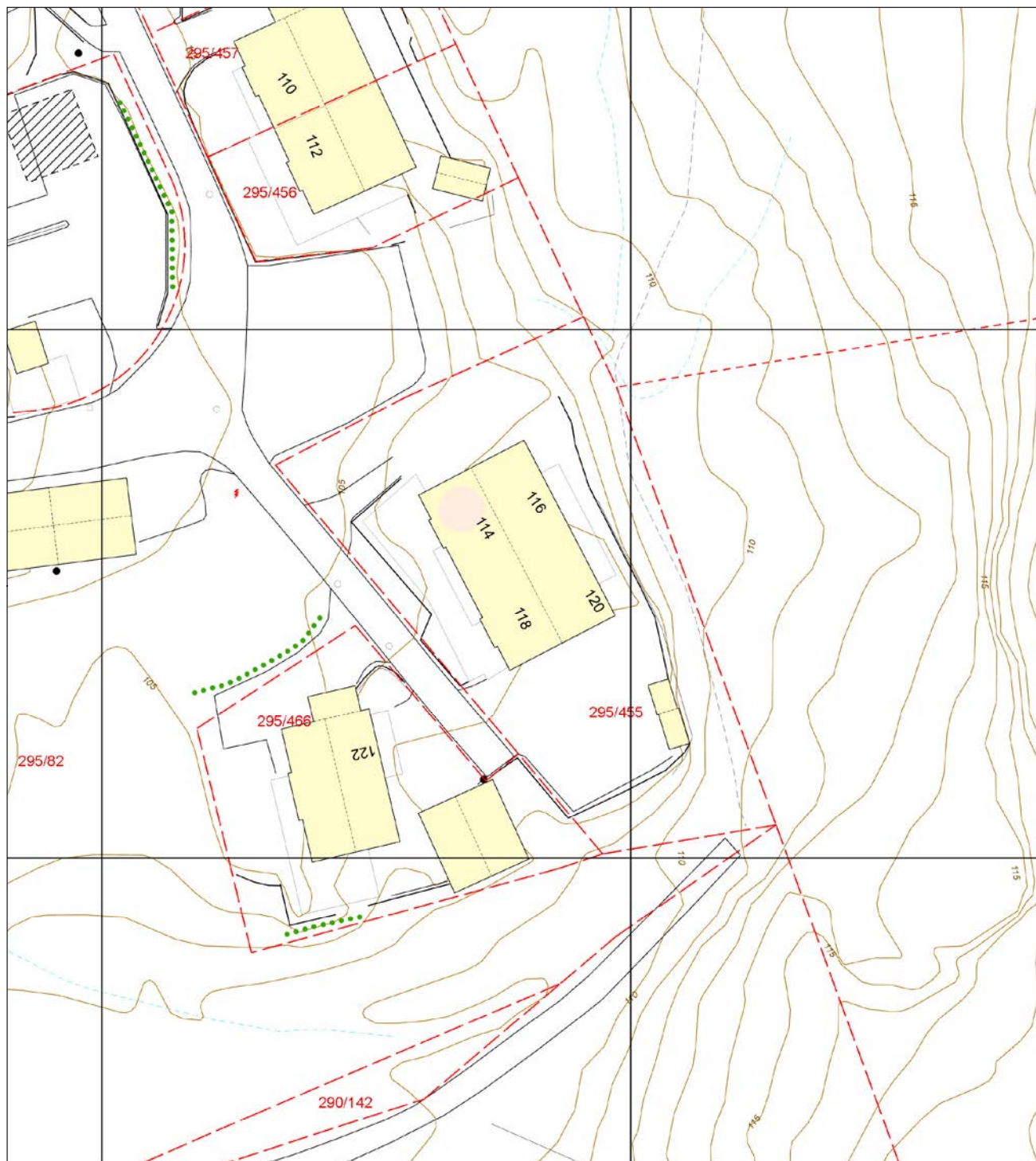


- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg |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



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 295/455/0/2
Adresse: Moldalia 114, 5267 ESPELAND



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

Returneres etter tinglysing til *Saknr. 200702458*

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

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
 (stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1201	BERGEN KOMMUNE	295	455

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
963 826 788	JANUS HOLDING AS	
 Doknr: 353162 Tinglyst: 26.04.2007 STATENS KARTVERK		

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1/4	G	13				25				37				49			
2	B	1/4	G	14				26				38				50			
3	B	1/4		15				27				39				51			
4	B	1/4		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				4				= nevner:				4							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

BERGEN 12/2-07

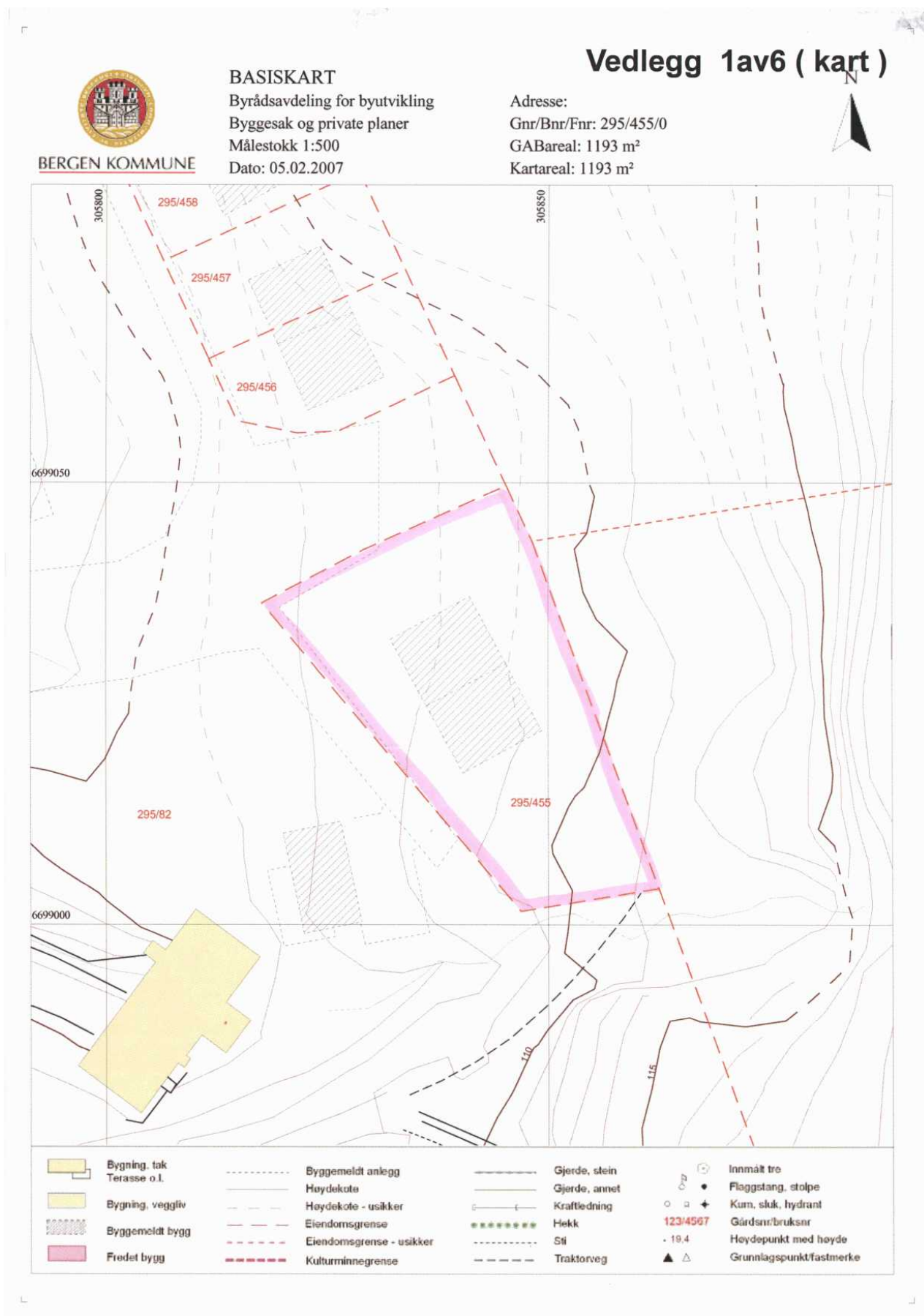
FOR JANUS HOLDING AS
ETTER FULLMAKT.
FLORVÅG BRUK AS
v/ Roy K. Eide
ROY K. EIDE

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering:	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
295	455
Bergun kommune	
Dato	Stempel og underskrift
22/3 - 2007	Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer Din Lings

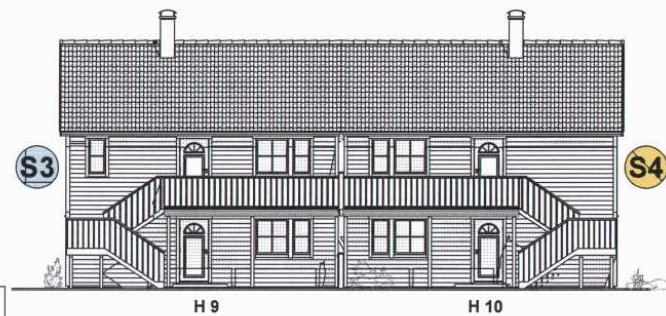
Noter:

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



Seksjonering av firmannsbolig :

Vedlegg 3av6 (fasader)



Sameie Moldalia 2

- Felles
- Seksjon 1 - S1
- Seksjon 2 - S2
- Seksjon 3 - S3
- Seksjon 4 - S4
- Bygg H09-H10

Sameiet Moldalia 2, Tomt / Hus H09/10 -
G.nr. 295 og B.nr. 455,
5267 ESPELAND.
(Seksjonering- Fasader).

Hus 09/10 på 295/455.
Seksjoner : 1, 2, 3 & 4



Sameiet Moldalia 2, Tomt / Hus H09/10 - G.nr. 295 og B.nr. 455, 5267 ESPELAND. (Fasader).

B.Y.A.	117,6 m ²	B.Y.A. Carport/ Gar	TEGN. NR.	V02
B.O.A.	75,1 m ²	B.O.A. BI-LEIL	MÅL	1:200
B.R.A.	84,0 m ²	B.R.A. BI-LEIL	DATO	30.01.07
B.A.	84,0 m ²	B.A. BI-LEIL	SIGN	RS



BYGGKJØP
Florvaag Bruk

Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT : Sameie Moldalia 2

TILTAKSHAVER :
Florvaag Bruk AS

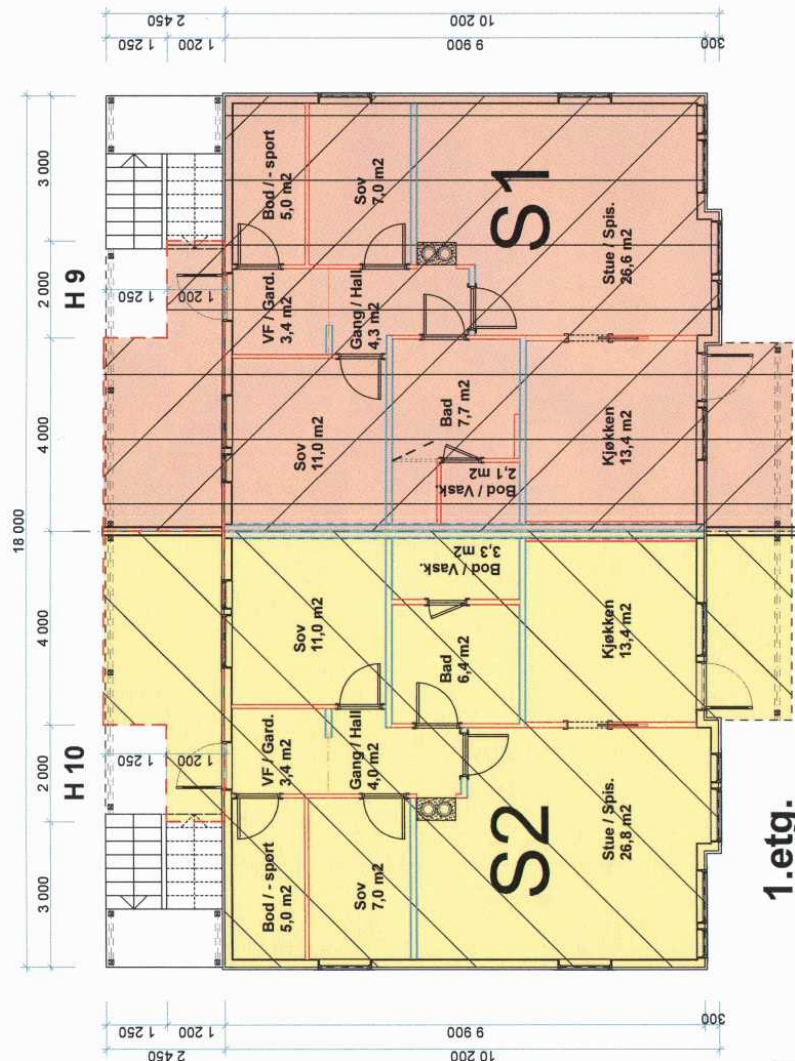
BYGGEPLASS : Adr. :
G.nr. B.nr.

TEGNING :
Fasader (Seksjonering)



Seksjonering av firmannsbolig :

Vedlegg 4av6 (plan 1. etg.)



1. ETG.

AREAL	S1	BRA	FAKT	BA	BOA
Fundament					
1.-etasje (Seksjon 1A)	84,0	1,0	84,0	75,1	
2.-etasje (Seksjon 1B)					
(Red. Sportbod)					
Sum	84,0		84,0	75,1	

Bruksareal m/ved av areal for sportbod (BRA-K) : 79,0 m².
Bebygd areal (BYA) : 117,6 m².
Grunntale bolig : 89,9 m².

AREAL	S2	BRA	FAKT	BA	BOA
Fundament					
1.-etasje (Seksjon 1A)	84,0	1,0	84,0	75,1	
2.-etasje (Seksjon 1B)					
(Red. Sportbod)					
Sum	84,0		84,0	75,1	

Bruksareal m/ved av areal for sportbod (BRA-K) : 79,0 m².
Bebygd areal (BYA) : 117,6 m².
Grunntale bolig : 89,9 m².

Sameiet Moldalia 2, Tomt / Hus H09/10 -
G.nr. 295 og B.nr. 455,
5267 ESPELAND.
(Seksjonering - Plan 1. etg.).

Hus 09/10 på 295/455.
Seksjoner : 1, 2, 3 & 4

Sameie Moldalia 2

- Felles
- Seksjon 1 - S1
- Seksjon 2 - S2
- Seksjon 3 - S3
- Seksjon 4 - S4
- Bygg H09-H10

B.Y.A.	117,6 m²	B.Y.A. Carport/ Gar	TEGN. NR.	V03
B.O.A.	75,1 m²	B.O.A. BI-LEIL	MÅL	1:125
B.R.A.	84,0 m²	B.R.A. BI-LEIL	DATO	30.01.07
B.A.	84,0 m²	B.A. BI-LEIL	SIGN	RS



BYGGKJØP
Florvaag Bruk

Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen
Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til
å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT : Sameie Moldalia 2

TILTAKSHAVER :
Florvaag Bruk AS

BYGGEPLASS : Adr :
G.nr. B.nr.

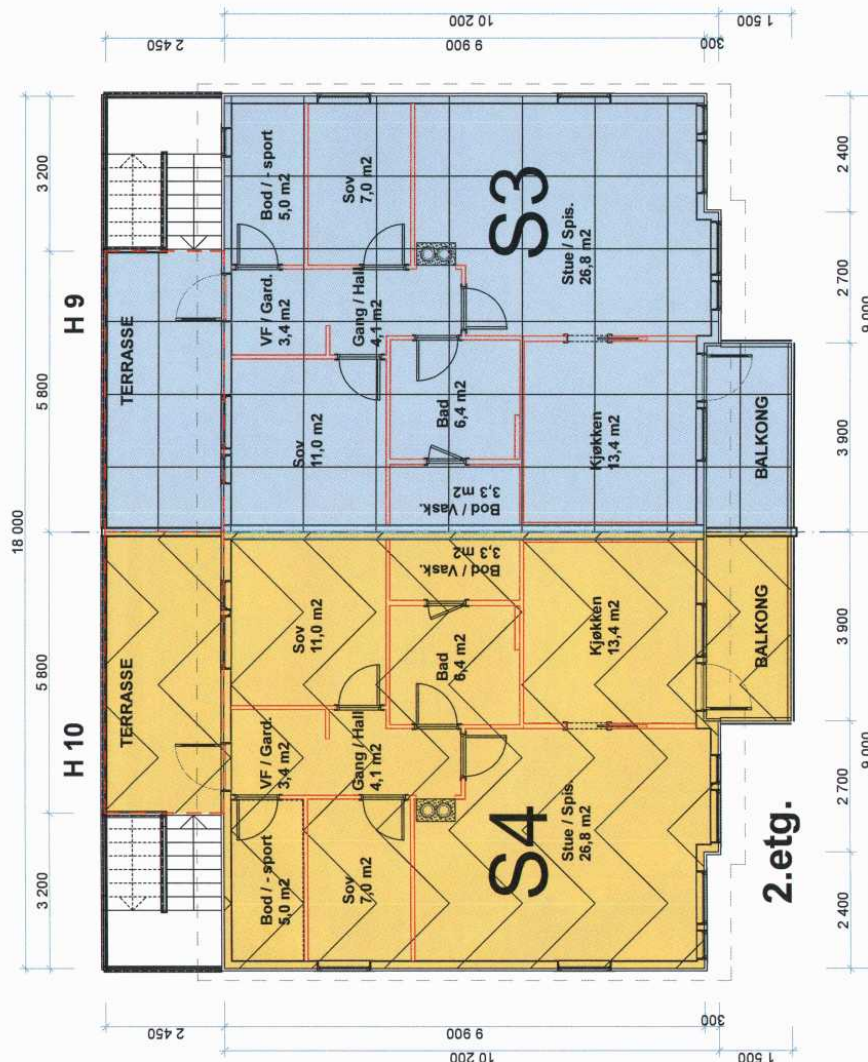
TEGNING :
1. ETG. (Seksjonering)

Sameiet Moldalia 2, Tomt / Hus H09/10 - G.nr. 295 og B.nr. 455, 5267 ESPELAND. (Plan 1. etg.).



Seksjonering av firmannsbolig :

Vedlegg 5av6 (plan 2. etg.)



2. ETG.

AREAL	S3	B.R.A.	FAKT.	B.A.	B.O.A.
Fundament	—	—	—	—	—
1.-etasje (Seksjon 1A)	—	—	—	—	—
2.-etasje (Seksjon 1B)	84,0	1,0	84,0	75,1	—
(Red. Sportsbod)	—	—	—	—	—
Sum	84,0	—	84,0	75,1	75,1

Bruttoareal m² ved av areal for sportsbod (B.R.A.-K) : 79,0 m².
Bebygd areal (B.Y.A.) : 117,6 m².
Grunnflate bolig : 88,9 m².

AREAL	S4	B.R.A.	FAKT.	B.A.	B.O.A.
Fundament	—	—	—	—	—
1.-etasje (Seksjon 1A)	—	—	—	—	—
2.-etasje (Seksjon 1B)	84,0	1,0	84,0	75,1	—
(Red. Sportsbod)	—	—	—	—	—
Sum	84,0	—	84,0	75,1	75,1

Bruttoareal m² ved av areal for sportsbod (B.R.A.-K) : 79,0 m².
Bebygd areal (B.Y.A.) : 117,6 m².
TOT. grunnflate bolig : 179,8 m².

Sameiet Moldalia 2, Tomt / Hus H09/10 -
G.nr. 295 og B.nr. 455,
5267 ESPELAND.
(Seksjonering - Plan 2. etg.).

Hus 09/10 på 295/455.
Seksjoner : 1, 2, 3 & 4

Sameie Moldalia 2

- Felles
- Seksjon 1 - S1
- Seksjon 2 - S2
- Seksjon 3 - S3
- Seksjon 4 - S4
- Bygg H09-H10

B.Y.A.	117,6 m²	B.Y.A. Carport/ Gar	TEGN. NR.
B.O.A.	75,1 m²	B.O.A. B.L.EIL	MÅL
B.R.A.	84,0 m²	B.R.A. B.L.EIL	DATO
B.A.	84,0 m²	B.A. B.L.EIL	SIGN

BYGGKJØP
Florvaag Bruk

Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen

Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til
å kjøpe byggevarene hos Florvaag Bruk as Minde

Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

PROSJEKT	Sameie Moldalia 2
TILTAKSHAVER	Florvaag Bruk AS
BYGGEPLASS : Adr. :	
G.nr. B.nr.	
TEGNING	2. ETG. (Seksjonering)

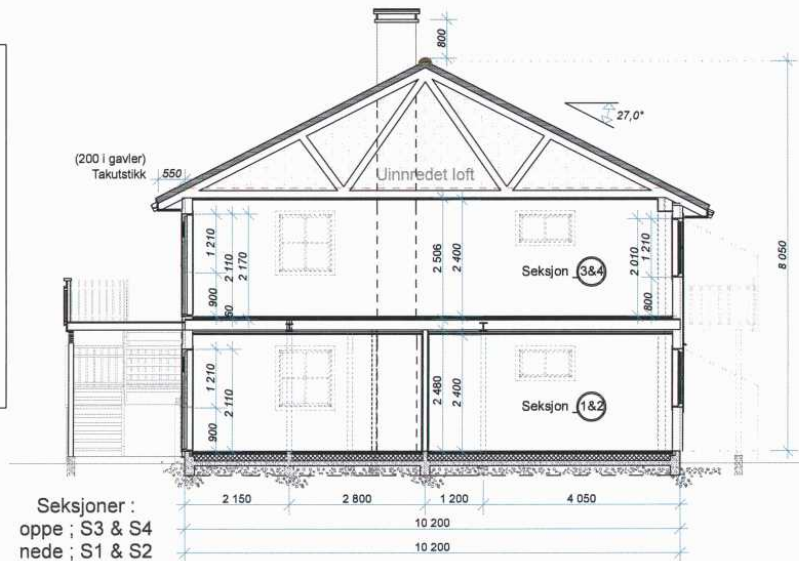
Sameiet Moldalia 2, Tomt / Hus H09/10 - G.nr. 295 og B.nr. 455, 5267 ESPELAND. (Plan 2. etg.).



Seksjonering av firmannsbolig :

Vedlegg 6av6 (snitt)

Sameie Moldalia 2	
	Felles
	Seksjon 1 - S1
	Seksjon 2 - S2
	Seksjon 3 - S3
	Seksjon 4 - S4
	Bygg H09-H10

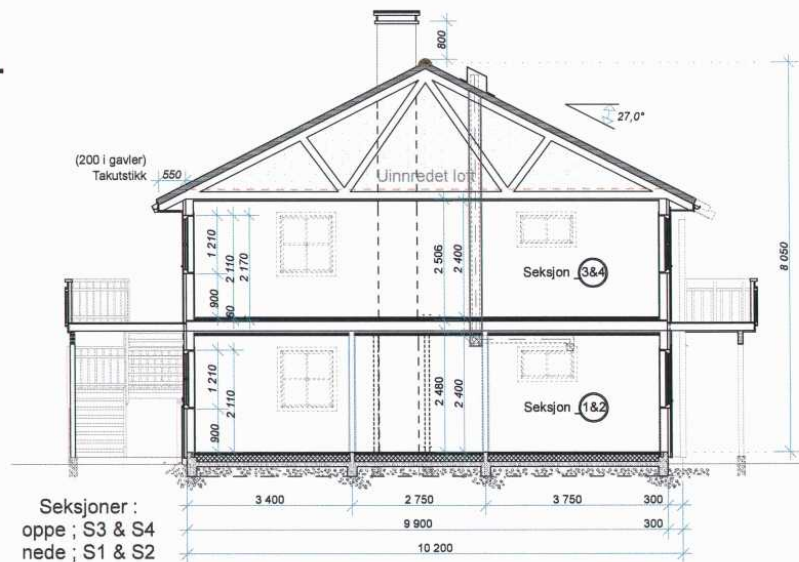


Sameiet Moldalia 2, Tomt / Hus H09/10 -

G.nr. 295 og B.nr. 455,

5267 ESPELAND.

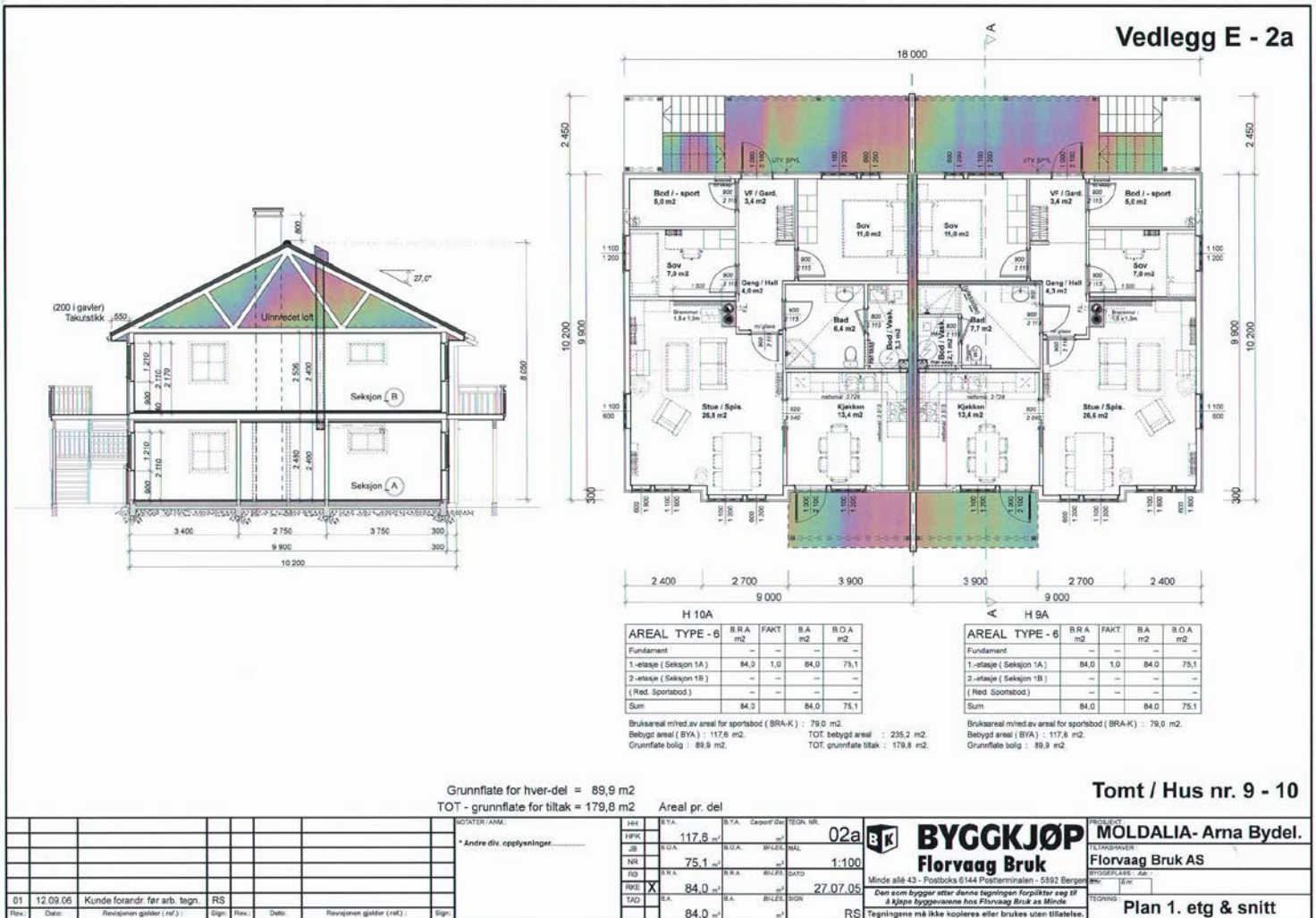
(Seksjonering- Snitt).



Hus 09/10 på 295/455.

Seksjoner : 1, 2, 3 & 4

B.Y.A. 117,6 m ²	B.Y.A. Carport/ Gar m ²	TEGN. NR. V05	 BYGGKJØP Florvaag Bruk Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5892 Bergen Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarerne hos Florvaag Bruk as Minde Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.	PROSJEKT Sameie Moldalia 2
B.O.A. 75,1 m ²	B.O.A. B-KLEIL m ²	MÅL 1:125		TILTAKSHAVER Florvaag Bruk AS
B.R.A. 84,0 m ²	B.R.A. B-KLEIL m ²	DATO 30.01.07		BYGGEPLASS : Adr : G.nr. B.nr.
B.A. 84,0 m ²	B.A. B-KLEIL m ²	RS		TEGNING : Snitt (Seksjonering)



Vedlegg E

Architectural floor plan of a two-story apartment building, labeled "Vedlegg E". The plan shows two symmetrical units separated by a central corridor. Each unit includes a terrace, two bedrooms (one with a sports area), a living room, a kitchen, a dining area, a stove, a bathroom, and a balcony. Dimensions are provided for all rooms and overall building measurements.

Overall Dimensions:

- Width: 18 000
- Height: 2 450

Room Dimensions (Left Unit):

- TERRASSE: 1 000 x 2 100
- Bed / - sport: 6,8 m²
- Sov: 7,8 m²
- Gang / Hall: 2 715
- Stue / Spis: 28,8 m²
- Kjøkken: 13,4 m²
- Balkong: 3 900

Room Dimensions (Right Unit):

- TERRASSE: 1 000 x 2 100
- Bed / - sport: 6,8 m²
- Sov: 7,8 m²
- Gang / Hall: 2 715
- Stue / Spis: 28,8 m²
- Kjøkken: 13,4 m²
- Balkong: 3 900

Room Dimensions (Central Corridor):

- Sov: 15,8 m²
- Bed / Vask: 3,3 m²
- Balkong: 3 900

Bruksareal m² ved areal for sportsbod (BRA-K) : 79,0 m².
 Bebyggd areal (BYA) : 117,6 m². TOT. bebyggd areal : 235,2 m².
 Grunnflate bolig : 89,9 m². TOT. grunnflate tiltak : 179,8 m².

Bruksareal m/ved av areal for sportsbod (BRA-K) : 79,0 m2
 Bebyggd areal (BYA) : 117,6 m2.
 Grunnflate bolig : 89,9 m2

Grunnflate for hver-del = 89,9 m2
TOT - grunnflate for tiltak = 179,8 m2 Areal pr. del

Tomt / Hus nr. 9 - 10

[illegible]

HH	B.Y.A.	B.Y.A.	Garpost/Gar	TEON, NR
HFH	117.6 m ²	m ²		026
JB	B.O.A.	B.O.A.	SHLEE	MAL
NR	75.1 m ²			1:100
RB	B.R.A.	B.R.A.	SHLEE	GATO
RME	X 84.0 m ²			27.07.05
TAD	B.A.	B.A.	SHLEE	SIGN
	84.0 m ²			

BK BYGGKJØP
Florvåg Bruk
Minde allé 43 - Postboks 6144 Postterminalen - 5992 Bergen
Den som bygger etter denne tegningen forplikter seg til å kjøpe byggevarerne hos Florvåg Bruk as Minde
Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse

PROJECT: **MOLDALIA- Arna Bydel.**
 TILTAAGSHVER: **Florvaag Bruk AS**
 BYGGERPLASS: **Adn.**
 Tegning: **Plan 2. etg & snitt**

Vedtekter Moldalia huseierlag – revidert på generalforsamling 210318.

§ 1. Lagets navn.

Moldalia Huseierlag.

Lagets forretningskontor ligger i Bergen kommune.

§ 2. Medlemskap.

Moldalia Huseierlag er et lag hvis medlemskap er pliktig for alle innehavere av hus/leiligheter i Moldalia 46-142. Det pliktige medlemskapet har hjemmel i den kontrakt som opprettes mellom selgeren og den enkelte hus-/leilighetseier og gjelder både førstegangseier og senere erververe. Senere erververe overtar medlemskap i laget med de rettigheter og plikter det innebærer.

§ 3. Formål.

Lagets formål er å forestå opparbeiding og drift av lagets fellesareal som er gnr 295 og bnr 82, samt å forvalte og vedlikeholde felles veier og vann- og avløpsledninger som er anlagt av Florvaag Bruk Bolig AS.

§ 4. Kontingent M.V.

Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan også med vanlig flertalsbeslutning fastsette et nærmere beløp. Beløpet er begrenset oppad til to ganger kontingenten per år, og betales av medlemmene når det er nødvendig å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets rammer.

§ 5. Lagets vedtak.

Lagets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styre innenfor lagets vedtekter.

§ 6. Styret.

Lagets styre skal bestå av fem medlemmer som fortrinnsvis representerer de enkelte delene av tomtfeltet. Styrets medlemmer velges blant eierne eller eiernes husstandsmedlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen for ett år om gangen. De øvrige medlemmene i styret velges for 2 år på generalforsamlingen. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Dersom to av styrets valgte medlemmer flytter fra Moldalia huseierlag må de velges to nye styremedlemmer på ekstraordinær generalforsamling som styret kaller inn til. De nye styremedlemmene blir da valgt for den perioden som gjenstår for de forrige styremedlemmene ble valgt inn for.

Medlemmene er forpliktet til å godta verv i styret om de blir valgt, men er ikke forpliktet til å sitte i styret ved gjenvalg. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad.

Styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmene tegner i fellesskap lagets firma. Styret kan meddele prokura.

Dersom det ved generalforsamlingen mislykkes å stille et komplett styre vil det bli foretatt tilfeldig uttrekking av medlemmene som inntil da ikke har deltatt i A/L Moldalia Huseierlag. Dette er rettferdig, vil stimulere til engasjement blant alle medlemmene og er til lagets fordel.

§ 7. Revisjon.

Lagets regnskap revideres av en revisor som velges av generalforsamlingen.

§ 8. Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle medlemmene, hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamlingen avholdes.

Saker som medlemmer ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest fire uker før generalforsamlingen (gjelder selvsagt etter første generalforsamling).

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret, eller minst fem medlemmer skriftlig forlanger det, og det er av vesentlig betydning for lagets videre drift, og de oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med åtte dagers varsel. Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

§ 9. Saker for ordinær generalforsamling.

På ordinær generalforsamling skal det behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap.
2. Anvendelse av overskuddet eller dekning av tap.
3. Meddelelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent.
5. Valg av styre, leder og nestleder, jfr. § 6.
6. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse for denne.
7. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

§ 10. Stemmerett.

På generalforsamlingen har hvert medlem en stemme. Medlemmene kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem. Et myndig medlem (gnr., bnr.) kan bare møte med en fullmakt. Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med unntak som fremgår av § 11 og § 12. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 11. Endring av vedtektene.

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling, og krever 2/3 flertall.

§ 12. Dugnad.

Når styret kaller inn til dugnad må minst et av medlemmene i hver husstand stille på dugnad. De medlemmene/husstandsmedlemmene som ikke stiller på dugnad må betale et gitt beløp per dugnad som holdes i året. Dette beløpet fastsettes av generalforsamlingen. Dette vil bli tatt opp igjen på neste generalforsamling. Hver firemannsbolig har fire medlemmer/stemmeretter.

Arbeider en mer (mindre) dugnad enn gjennomsnittet i huseierlaget, vil en året etter få et fratrekk (tillegg) på neste års kontingent i forhold til hva en har arbeidet. Nye innehavere av hus/leiligheter i Moldalia 46-142 får ikke fratrekk (tillegg) det første kalenderåret de bor i Moldalia huseierlag i kontingenten.

§ 13. Gatebelysning.

Huseierlaget plikter å inngå drift og vedlikeholdsavtale med BKK i forbindelse med gatebelysning.

§ 14. Oppløsning.

Laget kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål. Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlingene kreves det at minst 2/3 av de avgitte stemmene er for oppløsning.

Moldalia Huseierlag!

Huseierlaget ble stiftet høsten 2007, og består av 3 byggetrinn med totalt 47 boenheter.

Styret i huseierlaget, er sammensatt av personer fra de ulike byggetrinnene, og består i dag av 5 representanter. Vi forvalter økonomien, og kaller inn til fellesdugnader i løpet av året. I forkant av fellesdugnader setter styret opp en arbeidsplan. Det utføres arbeid etter årstiden. Huseierlaget drifter og vedlikeholder også lagets fellesarealer, felles veier, vann- og avløpsledninger.

Fellesutgifter dekker blant annet snømåking av fellesvei, vedlikehold av fellesareal og lekeapparater. Kontingent er for tiden kr 5.000,- pr husstand pr år. Den forfaller normalt til betaling i april og oktober. Arbeider en mer (mindre) dugnad enn gjennomsnittet i huseierlaget, vil en året etter få et fratrekk (tillegg) på neste års kontingent i forhold til hva en har arbeidet.

Styret kaller også inn til årsmøte i huseierlaget. Dette avholdes i løpet av mars eller april hvert år.

Huseierlaget har følgende mail adresse; moldalia.huseierlag@gmail.com
Ellers har vi og facebook side; [moldalia huseierlag](#)

Mvh
Styret i huseierlaget

Nabolagsprofil

Moldalia 114 - Nabolaget Espeland-Unneland - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Espeland ved Moldalia Linje 94	10 min 0.9 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	9 min 6.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	27 min 21.2 km
Bergen Flesland	28 min

Skoler

Lone skule (1-7 kl.) 264 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Garnes ungdomsskule (8-10 kl.) 417 elever, 32 klasser	12 min 8.9 km
Slåtthaug skole (8-10 kl.) 397 elever, 33 klasser	19 min 13.1 km
Arna videregående skole 200 elever	11 min 8.2 km
Slåtthaug videregående skole 400 elever	19 min 13 km

«Her er det kjekt å bu!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

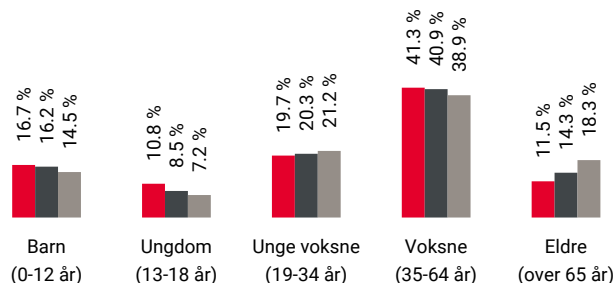
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Espeland-Unneland	1 172	486
Espeland	3 058	1 301
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Neshaugane barnehage (0-5 år) 80 barn	20 min 1.8 km
Unneland barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 3.4 km
Arnatveit barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Spar Lone Post i butikk	19 min 1.7 km
Coop Extra Lone PostNord	22 min 1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



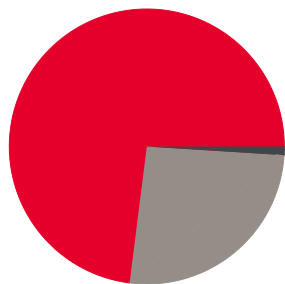
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽	Moldalia huseierlag ballbane Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽	Espelandshallen Aktivitetshall	14 min 🚶 1.2 km
🚴	Optimum	15 min 🚶
🚴	CrossFit-Bruket	5 min 🚗

Boligmasse



73% enebolig
1% blokk
26% annet

«Midt i naturen, fredelig, tuområder lokalt, vann med gode muligheter for å bade, fiske og is-aktivitet»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Øyrane Torg

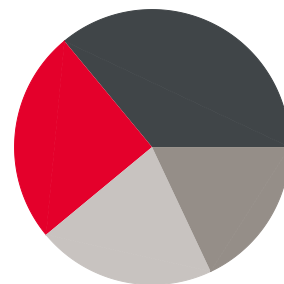
9 min 🚗



Apotek 1 Arna

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



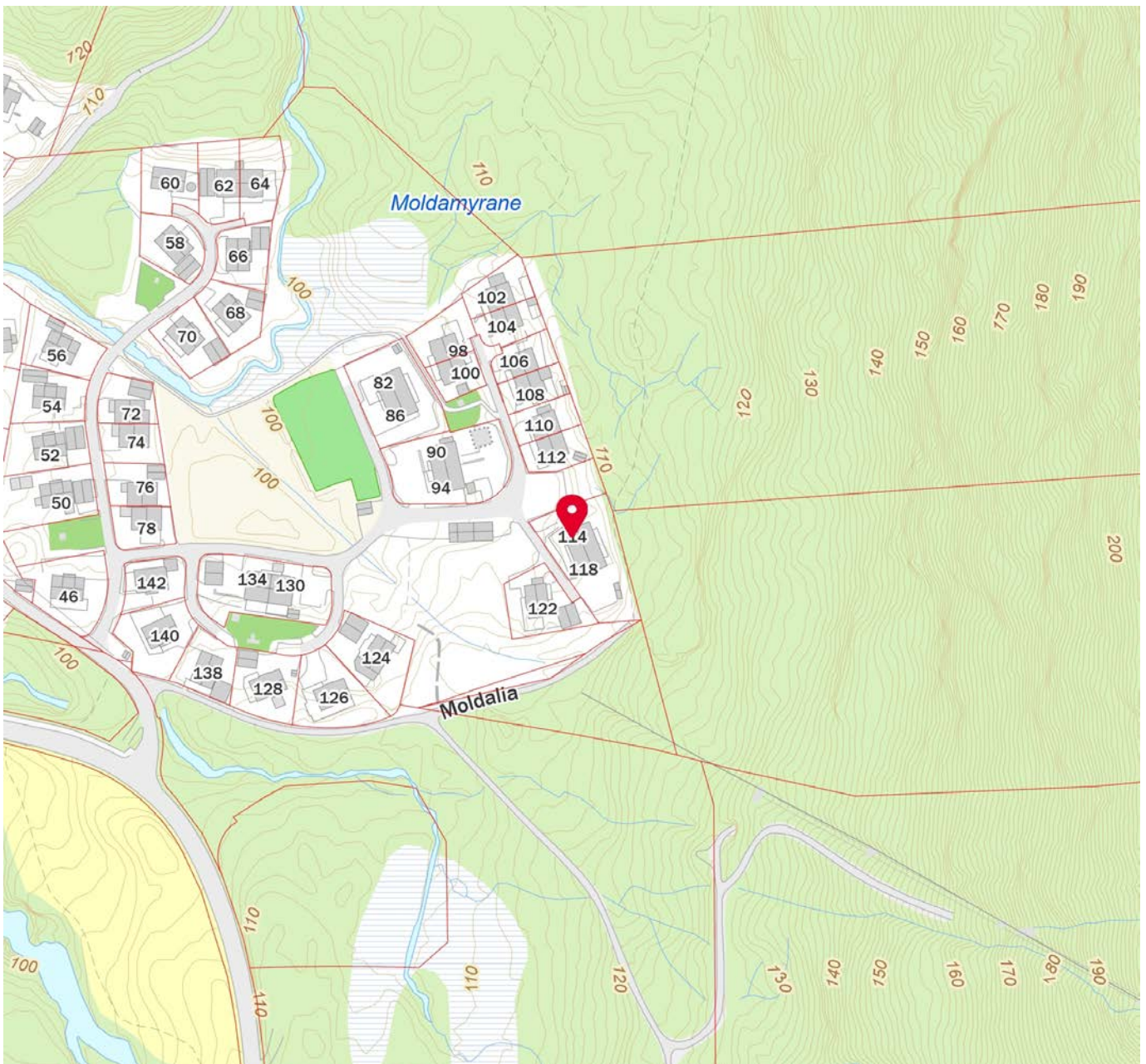
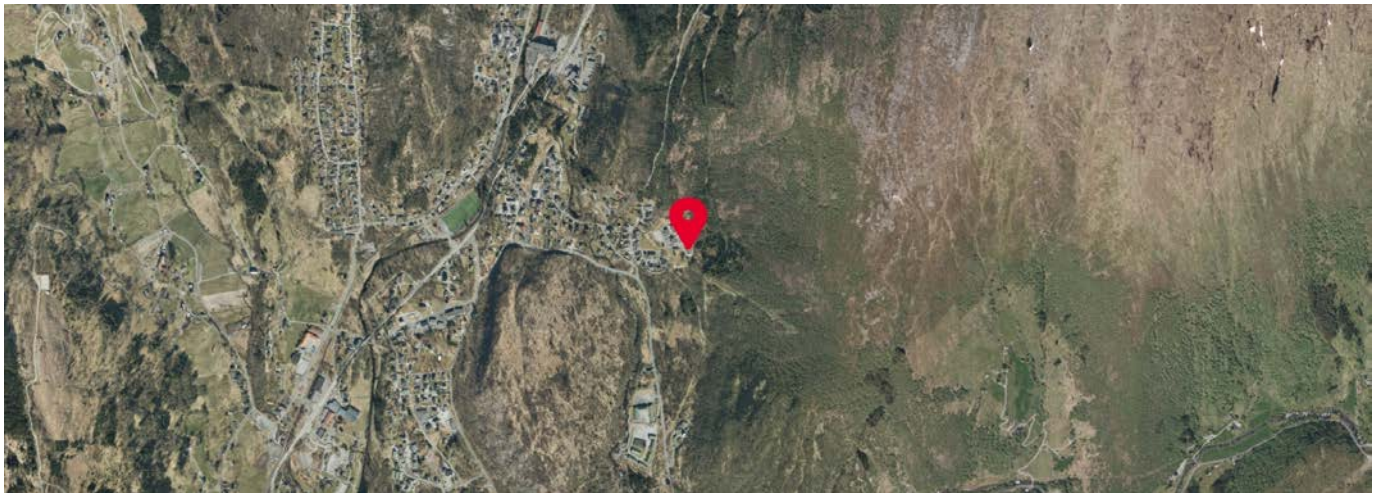
0%

43%

■ Espeland-Unneland
■ Espeland
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Moldalia 114
5267 ESPELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kim Stavang Olsen

Telefon: 976 76 303
E-post: kim.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre