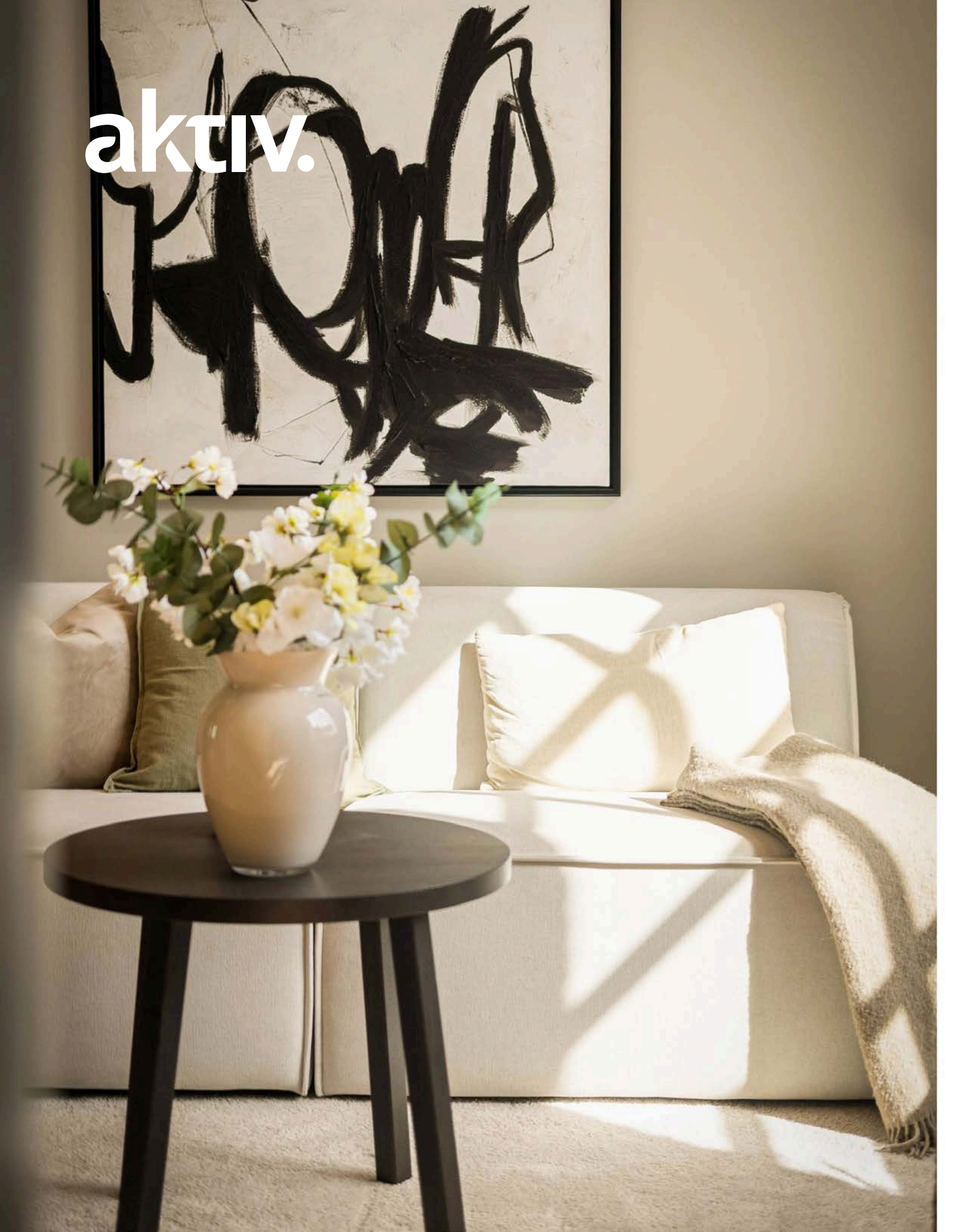


aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Martin Løvenholm

Mobil 938 22 518

E-post martin.lovenholm@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 497,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 708 637,-
Felleskostn.: Kr 1 544,-
Selger: Sigmund Rabe Skarstein

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1897
BRA-i/BRA Total 38/42 kvm
Tomtstr.: 478.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 166, bnr. 1799
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1501250280

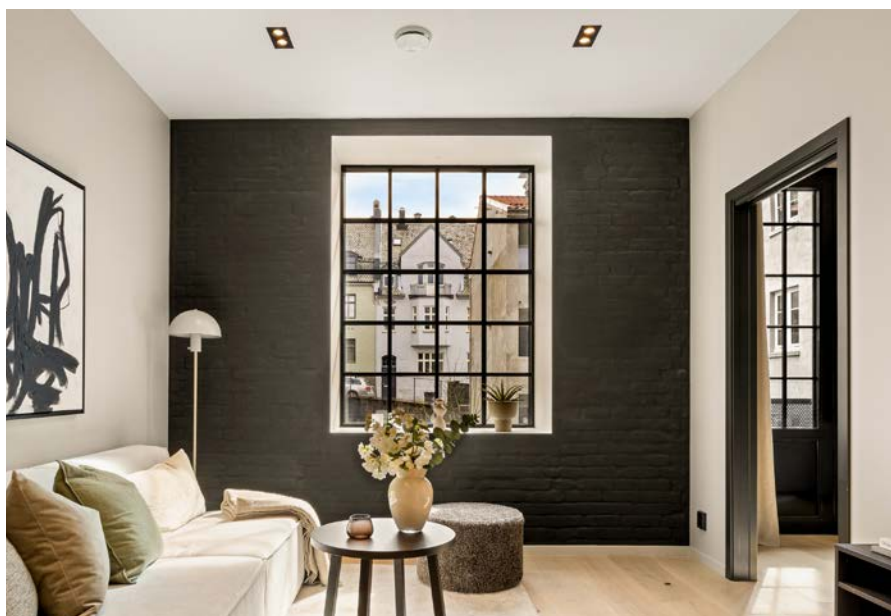
Historisk fabrikkpreg møter moderne komfort.

Molløesmauet 1C er en rålekker 2-roms selveierleilighet i en tidligere skofabrikk, totalrehabilitert og ombygget med ferdigstillelse i 2024. Her er byggets opprinnelige karakter bevart og videreført i en moderne og gjennomarbeidet stil, med tydelig storbypreg, midt i Bergen sentrum.

- Supersentralt, men tilbaketrukket fra trafikk og støy.
- Høy standard fra 2024.
- God planløsning og svært god utnyttelse av arealet.
- HTH-kjøkken, 1-stavs eikeparkett og eksklusive materialvalg.
- Stort fabrikkvindu og god takhøyde.
- Soverom med balkong.
- Heis, balansert ventilasjon og smarthusløsninger.
- Lave bokostnader.
- Bod og to sykkelparkeringer m/lader.

Her bor du skjermet i historiske Molløesmauet, omgitt av brosteinsbelagte smau og klassiske bygårder, med sentrum rett utenfor dørstokken.

Velkommen på visning! - Husk påmelding.
Ta kontakt med megler dersom oppsatt visningstidspunkt ikke passer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	57
Energiattest	61
Nabolagsprofil	68
Basiskart	71
Ferdigattest	72
Tegning	75
Årsberetning 2025 for Sameiet	76
Vedtekter	80
Husordensregler	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 42 kvm

TBA: 1 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Stue/kjøkken, bad, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

1 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

478.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er stort sett bebygget, og er felles for sameiet. Inngangspartiet er pent opparbeidet med blant annet brostein, beplantning og utsmykninger. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i historiske Molløesmauet, en av Bergens mest sjarmerende og sentrale adresser. Her bor du rolig til i brosteinsbelagte smau, omgitt av vakre murgårder og klassisk bergensbebyggelse, samtidig som sentrumslivet venter rett utenfor døren. Dette er en beliggenhet som gir en sjelden kombinasjon av byliv, ro og nærhet til alt Bergen sentrum har å by på.

Fra boligen har du kort gangavstand til bl.a. Marken, Lille Lungegårdsvannet, Bryggen og Skostredet med sitt populære utvalg av restauranter, vinbarer og kaféer. Her ligger alt til rette for en urban og sosial hverdag, enten du vil starte dagen med en kaffe i nærområdet, møte venner til middag i byen eller benytte deg av sentrums brede tilbud innen kultur, shopping og uteliv.

Fjellveien og Byfjellene er lett tilgjengelige og gir gode muligheter for både løpeturer før jobb, rolige ettermiddagsturer og lengre turer i helgene. Her får du en god kombinasjon av byliv og naturopplevelser.

Hverdagen flyter lett her, med kort vei til buss, bybane og Bergen togstasjon. Du har enkel tilgang til resten av byen, samtidig som plasseringen i smauet gir en roligere ramme enn mange andre sentrumsadresser.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker en sentral og urban hverdag, med kort vei til byliv, turmuligheter, studiesteder og arbeidsplasser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2024.

Dører: Ytterdør med glatt finer av god kvalitet.

Terrassedør med glass.

Innvendige malte glatte dører fra 2024.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag.

Gulv:

Innvendige gulv med parkett fra 2024.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, forblendet og kledd med fasadeplater.
- Yttertak er skrått, oppplettet og teknet med plater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Parketten har satt seg noe, noe som har medført mindre sprekker og gliper. Dette er utbedret med parkett voks.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens

nettsider.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Martin Løvenholm har gleden av å presentere Molløesmauet 1C. En eksklusiv og rålekker 2-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. Leiligheten ligger i et tidligere fabrikkbygg, hvor byggets opprinnelige karakter er videreført i en moderne og gjennomført stil. Bygget ble totalrehabilitert og ombygget med ferdigstillelse i 2024.

Boligen har et urbant og eksklusivt preg, med et stort fabrikkvindu, god takhøyde, enstavs eikeparkett, eksponert murstein og gjennomførte materialvalg. Her får man klare assosiasjoner til den typen boliger man gjerne finner i storbyer som New York og London, hvor eldre industribygg er gitt nytt liv samtidig som den opprinnelige karakteren er ivaretatt. Samtidig bor du midt i historiske Molløesmauet, med kort vei til byliv, restauranter, studiesteder, arbeidsplasser og flotte turmuligheter.

Heisadkomst, nøkkelfri adgang, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og smarthusløsninger bidrar til en enkel og komfortabel hverdag.

Entré:

Praktisk og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Den

store skyvedørgarderoben med speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter og et ryddig førsteinntrykk.

Stue/kjøkken:

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen fremstår som stilren og gjennomført, med et stort fabrikkvindu, god takhøyde, enstavs eikeparkett og eksklusive materialvalg som gir rommet et særpreget og urbant uttrykk. Her er det gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe, spisebord og øvrig innredning.

Kjøkkeninnredningen er fra kvalitetsleverandøren HTH, med glatte fronter, benkeplate med nedfelt vask og platetopp, samt godt med skaplass. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og ventilator over platetopp. Sammen med eksponert murstein og spotter i taket får oppholdsrommet et eksklusivt og helhetlig preg. Det er i tillegg varme i gulvet i stue/kjøkken.

Boligen er videre utstyrt med smarthusløsninger med appstyring av blant annet belysning via Plejd, ventilasjon via Flexit og gulvvarme via Microtemp.

Soverom:

Behagelig og skjermet soverom på 11,3 m² med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblering. Rommet vender mot en rolig gate og har godt med lysinnslipp, noe som bidrar til en rolig og behagelig atmosfære. Utgang til balkong tilfører rommet en ekstra kvalitet og forsterker det lette og luftige preget.

Bad:

Delikat og gjennomført bad med stilrene flater og godt tilpassede løsninger. Fliser på gulv og vegger samt varmekabler i gulvet gir rommet et komfortabelt preg. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne, benkeskap med nedfelt servant og speil med belysning over. Praktisk nisje med opplegg til vaskemaskin bidrar til en effektiv og praktisk utforming, mens materialvalg og utførelse gir badet en eksklusiv og spa-inspirert følelse.

Det medfølger tilhørende bod, og leiligheten disponerer to sykkelparkeringer med el-lader. Dette er en bolig for deg som ønsker noe utenom det vanlige, og som verdsetter kvalitet, karakter og gjennomførte detaljer. Denne må oppleves.

Velkommen på visning - husk påmelding.

Standard

Molløesmauet 1C fremstår som et særegent og eksklusivt tilskudd i Bergen sentrum, bestående av 11 high-end leiligheter ferdigstilt i 2024. Prosjektet er tegnet av En Til En arkitekter og har et uttrykk man i liten grad finner maken til, både eksteriørt og interiørt. Her kombineres historiske referanser med en moderne og gjennomført stil, hvor det er stilt høye krav til funksjon, materialvalg og kvalitet. Bygget tilbyr heisadkomst,

balkonger og markante gjennomarbeidede detaljer som understreker det eksklusive preget.

Leiligheten inneholder:

Stue/kjøkken: 21,6 m²

Bad: 4,7 m²

Soverom: 11,3 m²

Ekstern bod: 3,6 m²

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Leiligheten har ikke fått TG2 eller TG3 i tilstandsrapport utarbeidet av takstmann. Leiligheten holder en standard av nyere tid.

Forhold som har fått IU:

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Innvendig > Andre innvendige forhold: Det er varme i gulv i stue/kjøkken som styres via kontrollpanel. Det er ikke kontrolltestet under befarings.

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.

- Garderobeskap og gardiner på soverommet, samt solskjerming på badet medfølger salget.

Hvitevarer

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

- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger salget.

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Telenor.

Parkering

Sone parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Molløesmauet 1C ligger i sone 6. Boligsonereguleringen gjelder i tidsrommet kl. 08-23 på hverdager, og fra kl. 08-17 på lørdager. Den gjelder ikke på søndager, helligdager og offentlige fridager.

For ytterlige informasjon om boligsoneparkering, vilkår og gjeldende soner vises det til Bergen kommune sine nettsider.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring , polisenummer 34051039

Diverse

Info fra årsmøte 09.02.2026:

- Regnskap og budsjett ble gjennomgått uten merknader.
- Sameiet opplyser at lån knyttet til arbeid i teknisk rom nedbetales etter plan, med siste avdrag i november 2026.
- Det er opplyst at fellesutgiftene ikke planlegges redusert når lånet er nedbetalt, da midlene i stedet skal benyttes til vedlikehold, buffer for uforutsette kostnader og generell prisøkning.
- Det foreligger per i dag ingen planer om større vedlikeholdstiltak i 2026, før sameiet har opparbeidet økonomi til å løfte dette uten økning i fellesutgiftene.
- Sittende styre fortsetter frem til årsmøtet i 2027.
- Det ble på årsmøtet orientert om grusplassen foran bygget. Tomteeier har vurdert mulig bruk av arealet, men ønsker ikke å igangsette prosess for endring av reguleringen. "Vi kan derfor påregne at tomten blir værende som den er i dag."
- Det ble også orientert om mulig gebyr ved eierskifter til inntekt for sameiet, men det ble ikke fattet vedtak om dette.

Eiendommen er berørt av følgende kulturminne:

Lokalitetsnr: 89049

Art: Byanlegg

Vernetype: Automatisk fredet

Kategori: Arkeologisk lokalitet.

Følgende står på kulturminnesøk sine nettsider;

I følge sagaen var det kong Olav Kyrre som "satte kaupstad" i Bergen omkring år 1070.

Restene av middelalderbyen ligger i dag under sentrale deler av byen og er et sammenhengende, automatisk fredet kulturminne.

Kulturminne kan ha innvirkning på utbygging, utnyttelse etc. av eiendommen. Kontakt kommunen eller byantikvaren for mer informasjon.

Informasjon fra BKK:

Rapport fra kontroll, datert 22.01.2026. " Viser til kontroll av anlegg Molløesmauet 1 C, utført den 12.12.2024, og vil med dette brev informere deg om at saken er godkjent og avsluttet."

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 leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på badet, og varmematter i stue/kjøkkenet areal.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er tre kontrollpaneler i leiligheten: ett for varmekablene på badet, ett for varmemattene i stue og kjøkkenet, og ett for ventilasjonen. Anleggene kan også styres via appene Plejd, Flexit GO og Microtemp.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Det gjøres oppmerksom på at energiattesten er fra 2024.

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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

116 140 (Omkostninger totalt)

128 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 718 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 720 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 100 for år 2026

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 769 457 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 185 826 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/11

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold av sameiet, herunder renhold, lys og varme i fellesarealer, heis, forsikring, brebånd (grunnpakke), samt øvrige driftskostnader. Telenor deles likt mellom de 11 enhetene, mens øvrige kostnader

fordeles etter enhetsbrøk. I tillegg inngår renter og avdrag på sameiets felleslån.

Det er ikke planlagt noen vesentlig økning eller reduksjon i felleskostnadene. I henhold til referat fra årsmøtet 09.03.2026 er det lagt til grunn at når felleslånet er nedbetalt (november 2026), vil overskytende midler benyttes til nødvendig vedlikehold, opparbeidelse av buffer for uforutsette kostnader samt dekning av generell prisstigning.

Styret opplyser at Telenor har økt prisene sine med 15 kr per enhet fra 1.mars.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 544

Andel Fellesgjeld

Kr 2 497

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

02.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Opptak og nedbetalingsplan av lån til dekning av rørlegger og elektriker for montering av varmtvannsbeholder og avløp i teknisk rom for å fasilitere for rengjøringsbyrået. Siste avdrag på lånet forfaller i November 2026.

Samlet restgjeld for sameiet per 02.03.2026 er kr 56 822,64. Lånet har en rente på 8,1 %. Gjelden fordeles etter enhetsbrøk.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Molløesmauet 1C

Organisasjonsnummer

933776484

Om sameiet

Sameiet Molløesmauet 1C består av 11 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnummer 166 og bruksnummer 1799. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Regnskap for 2025, og budsjett for 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Hans Johan Solberg

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 166, bruksnummer 1799, seksjonsnummer 5 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:

4601/166/1799/5:

18.11.1939 - Dokumentnr: 8708 - Erklæring/avtale

Bestem. om kloakkum m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:1799

Gjelder denne registerenheten med flere

-Erklæring vedrørende kloakkum på eiendommen. Fastsetter at nåværende og fremtidige eiere plikter å holde kum og lokk i forsvarlig stand for egen regning.

Kommunen kan kreve nødvendige endringer og eventuelt fjerning av kummen dersom dette anses påkrevd.

11.11.2019 - Dokumentnr: 1344003 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:732

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:1799

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eiendommen har gangrett over naboeiendom (gnr.166 bnr. 732) via portal fra Molløesmauet gjennom Molløesmauet 1B og frem til gårdsplass.
- Rettighetshaver (gnr. 166 bnr. 1799) kan etablere og bekoste ny port med hensiktsmessig låssystem, samt opprustning av portrom, installasjon av belysning og sikkerhetssystemer. Beboere i Molløesmauet 1, 1 A, og 1 B skal ha tilgang til låssystemet på lik linje med Molløesmauet 1C.
- Gangretten gjelder også for beboere i Molløesmauet 1, 1 A, 1 B og 1 C, og gir ferdsel over gårdsplassen til felles avfallsanlegg.
- Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune.

11.11.2019 - Dokumentnr: 1344414 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:732

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Bestemmelse om bruksrett til boder og sykkelparkering

Bestemmelse om benyttelse av gårdsrom til vedlikehold og rehabilitering av egen bygningsmasse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:1799

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr. 166 bnr. 1799 gir gnr.166 bnr. 732 gangrett og bruksrett til arealet over boder/ sykkelparkering på gnr. 166 bnr. 1799.
- Gnr. 166 bnr. 732 har videre rett til å benytte gårdsrommet på gnr. 166 bnr. 1799 vederlagsfritt til vedlikehold og rehabilitering av egen bygningsmasse.
- Kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune.

11.11.2019 - Dokumentnr: 1344414 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:732

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Arealet kan ikke ombygges eller utnyttes til annet et felles uteareal

Overført fra: Knr:4601 Gnr:166 Bnr:1799

Gjelder denne registerenheten med flere

- Gnr. 166 bnr. 1799 kan ikke ombygge eller utnytte arealet til annet enn felles uteareal uten skriftlig samtykke fra gnr. 166 bnr. 732.
- Kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune.

14.08.2023 - Dokumentnr: 860792 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 37/842

I henhold til ikke tinglyst "erklæring om rettighet i fast eiendom" mottatt fra kommunen fremgår det følgende:

Eier av gnr. 166 bnr. 1799 gis bruksrett til eksisterende rømningsstrapp beliggende på gnr. 166 bnr. 732, fra terrasse og ned til gårdsrom. Dette som en del av rømningsmulighet i Brannkonsept i søknad om rammetillatelse datert 17.02.2021.

- Kopi av følgende avtale kan fås ved forespørsel til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som gjelder bruksendring fra næring til boligformål (11 enheter), tilbygg, hovedombygging,

fasadeendringer, riving av tilbygg på sørøstlig fasade, ifølge Bergen kommune.

Ferdigattesten er utstedt 17.01.2024.

Bygget er opprinnelig oppført i 1897 og ble tidligere benyttet som fabrikk.

Bygningsmassen er imidlertid vesentlige ombygget og rehabilitert i nyere tid, og ferdigstilt i 2024. Enkelte konstruksjonselementer fra opprinnelig byggeår kan fortsatt være bevart, men hoveddelen av konstruksjoner og overflater er av nyere dato. Oppgitt byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 19.12.2017. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.2024.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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 uregulert, men er avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone) i kommuneplanen.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til sentrumsformål, byfortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø: Historisk sentrum. Dekningsgrad: 100,0 %

Kulturmiljø: Marken. Dekningsgrad: 99,2 %

Kulturmiljø: Hospitalengen. Dekningsgrad: 0,1 %

Båndlegging: Båndlagt etter lov om kulturminner. Dekningsgrad: 100,0 %

Faresone: Brannsmitte. Dekningsgrad: 100,0 %

Faresone: Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad: 25,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

Bestemmelsejhemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav. Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan:

Planid: 15780000

Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM

Ikrafttrådte: 10.12.2001

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til annet byggeområde.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,1 %

Kommunedelens arealdel skal legges til rette for:

- › flere boliger
- › økt verdiskapning
- › håndtere forutsigbar fremtid
- › fortetting med god kvalitet
- › godt styringsverktøy
- › effektiv saksbehandling

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 61740000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 166 BNR 808, CAPPES VEI 30

Saksnr: 200403558

- Detaljregulering fra 2013.

- Åpner for etablering av boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering. Planen legger til rette for inntil to boenheter med tilhørende takterrasser og felles uteoppholdsareal.

Planid: 15590000

Plannavn: BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR

Saksnr: 202004102

- Endring av kommunedelplan for Fjellsiden sør med formål å fastsette bestemmelser om takterrasser.

Planid: 70960000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 166 BNR 734, SKIVEBAKKEN

Saksnr: 202220671

- Det foreligger et planinitiativ fra Molløesmauet 3 Eiendom AS som omfatter eiendommer i nærområdet. Det vurderes blant annet boligutbygging på gnr. 166, bnr. 543, som i dag er regulert til lekeplass. Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten har stilt seg negativ til endring av arealformålet.

- Dersom endringen ikke lar seg gjennomføre, kan alternativet være ny bebyggelse på gnr. 166, bnr. 734.

- Eventuelle tiltak må behandles og godkjennes gjennom ordinær planprosess hos kommunen.

- I nyere saksinformasjon hos Bergen kommune fremgår det av e-post datert 17.03.2026 at forslagsstiller har valgt å legge prosjektet på is inntil videre grunnet manglende lønnsomhet. Det åpnes samtidig for at prosjektet kan bli vurdert på nytt ved endrede rammer i fremtiden.

Planid: 71720000

Plannavn: Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken

Saksnr: 202416958

- Formålet med reguleringsplanen er å regulere trasé for bybane med hovedsykkelrute fra sentrum til Åsane delstrekning Kaigaten til Sandviken.

Planid: 11910000

Plannavn: BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 56, TOMT FOR OFFENTLIG LEKEPLAS

Ikrafttredelsesdato: 12.10.1971.

- Grusplass på balkongsiden av eiendommen er regulert til offentlig lekeplaz.

Planid: 70180000

Plannavn: Bergenhus. Gnr. 166, Bnr. 535 mfl., Kong Oscars gate

Saksnr: 202220614

- Planens hovedformål er å rive eksisterende bygg i Kong Oscars gate 46 og 48 (gnr.

166, bnr.

535 og 1798), for å legge til rette for et nytt hotell over fire etasjer med publikumsrettet virksomhet og aktiv fasade i 1. etasje mot Kong Oscars gate.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 166/732

Bygningsnr: 139754018-2

Endring: Ombygging

Bygningstype: Enebolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 04.04.2025

Saksnr: 202418110

- Gjelder Molløesmauet 1B. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og Fasadeendring i form av etablering av rømningrepos på tak og rømningsstige på fasade sørøst.

Eiendom: 166/792

Bygningsnr: 139300734-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Status: Rammetillatelse

Dato: 30.01.2026

Saksnr: 202517177

- Gjelder Cappes vei 3. Bruksendring bolig, oppføring av tilbygg i 1.etasje. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasjen samt etablering av ny innvendig trapp mellom underetasje og første etasje.

Eiendom: 166/87

Bygningsnr: 139294491-4

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt

Status: Rammetillatelse

Dato: 07.02.2025

Saksnr: 202417696

- Gjelder Brattlien 36. Rammetillatelse for deler av tiltak. Fasade, tilbygg og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Eiendom: 166/87

Bygningsnr: 139294491-4

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt

Status: Rammetillatelse

Dato: 07.02.2025

Saksnr: 202417696

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 29.11.2018

Saksnr: 201524375

- Nybygg bolig Cappes vei 30.

Andre opplysninger:

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

Adgang til utleie

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

Styreleder opplyser at de kun kan leies ut opptil 60 dager i året ved korttidsleie/ utleie på airbnb.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedtekter

Husordensregler

Årsberetning 2025 for Sameiet Molløesmauet 1C

Ferdigattest

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 000,-, markedspakke STOR kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, kommunale opplysninger kr 5 900,-, Aktiv Treff markedsføring kr 4 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, visninger kr 1 500,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr, 39 900,-. 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 10 000. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

Ansvarlig megler bistås av

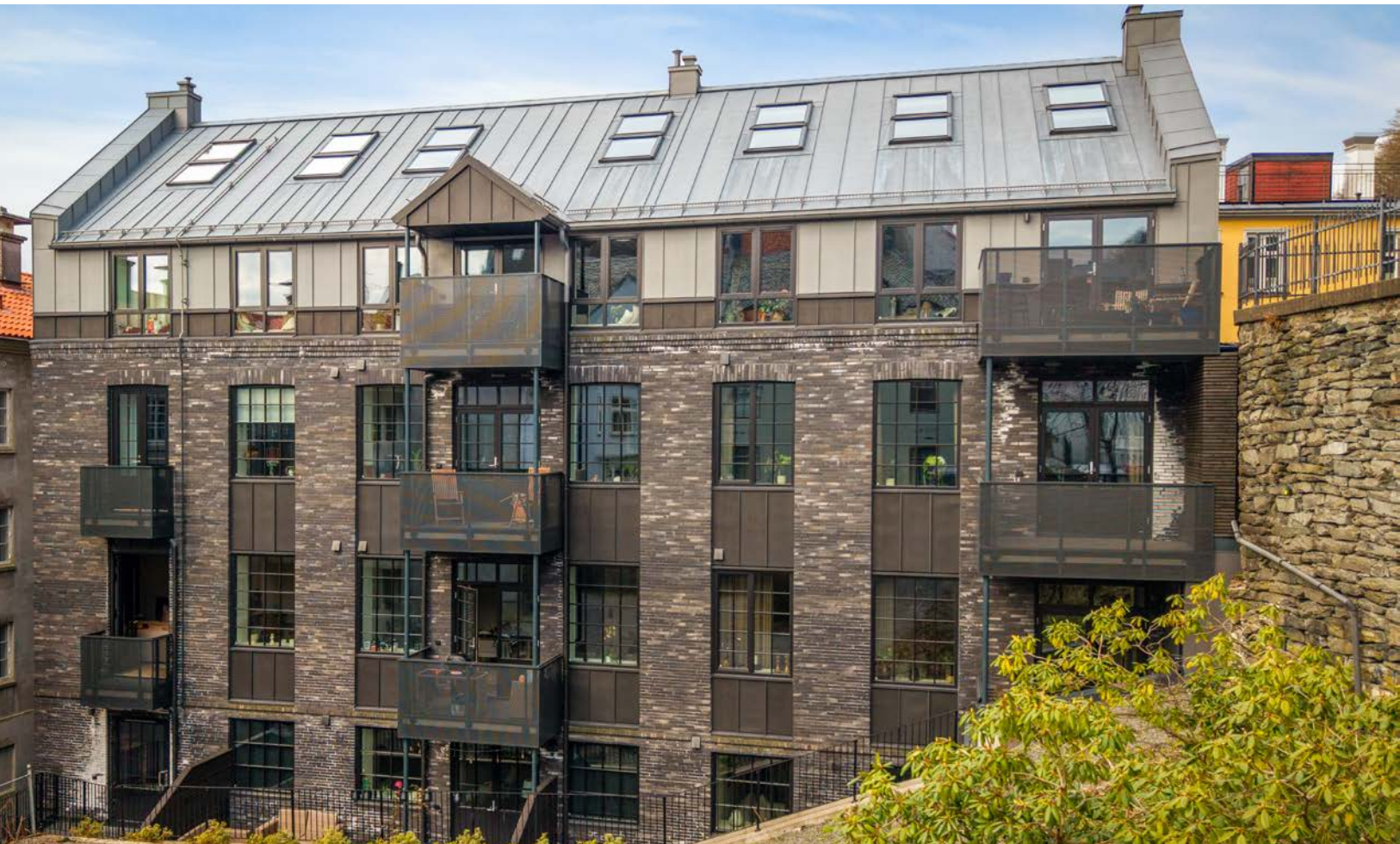
Martin Løvenholm
Eiendomsmeglerfullmektig
martin.lovenholm@aktiv.no
Tlf: 938 22 518

Oppdragstaker

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

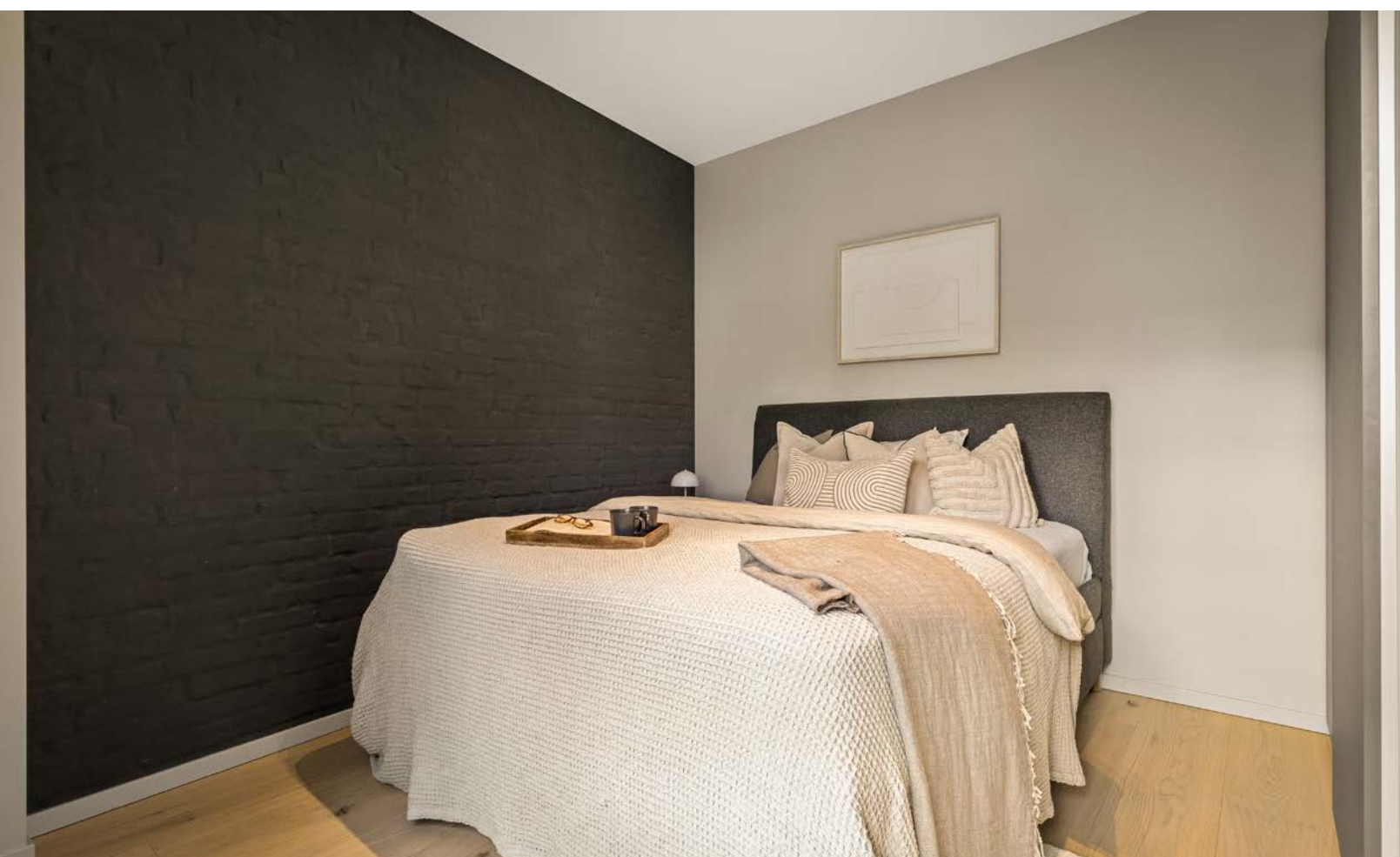
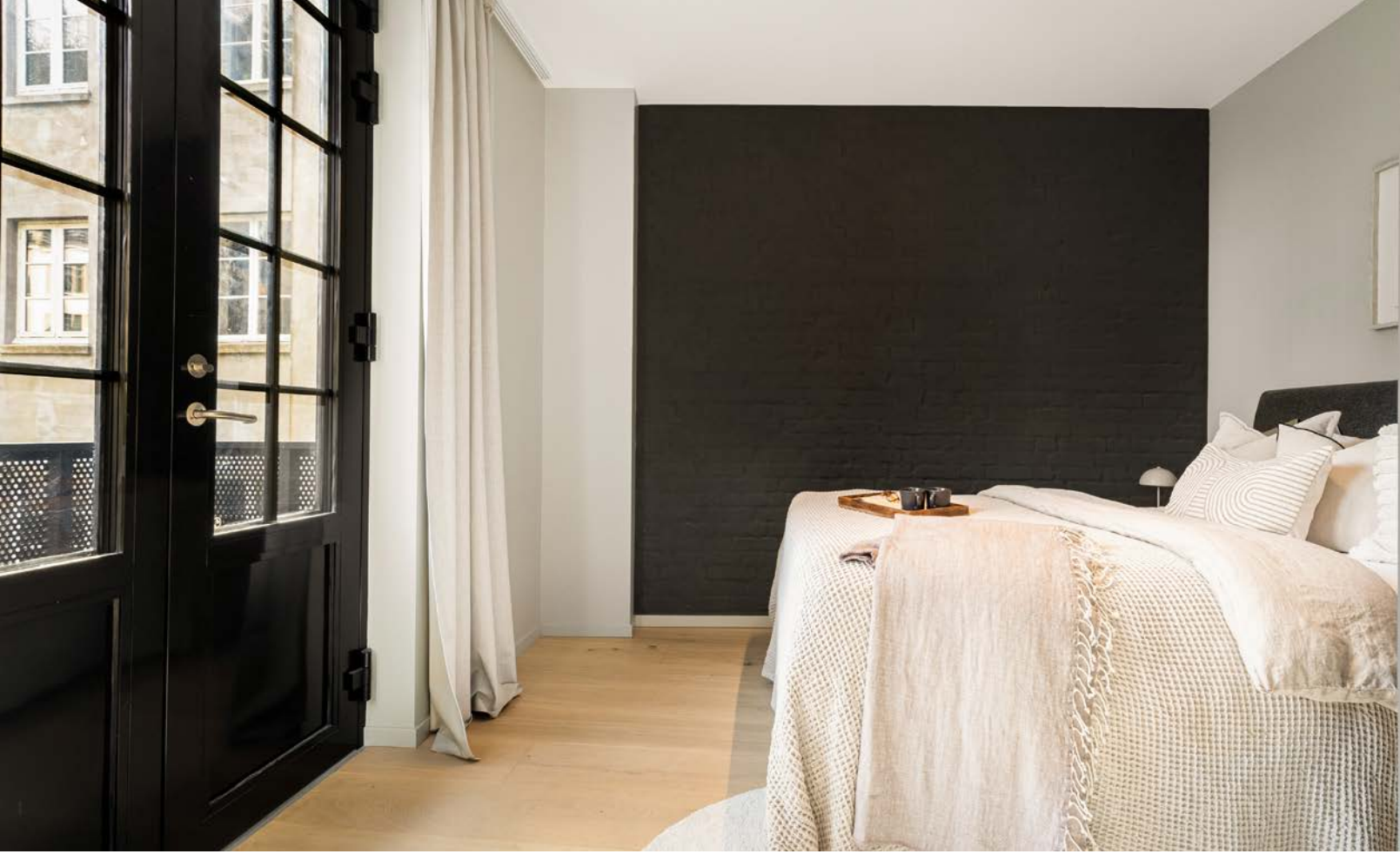
Salgsoppgavedato

15.04.2026

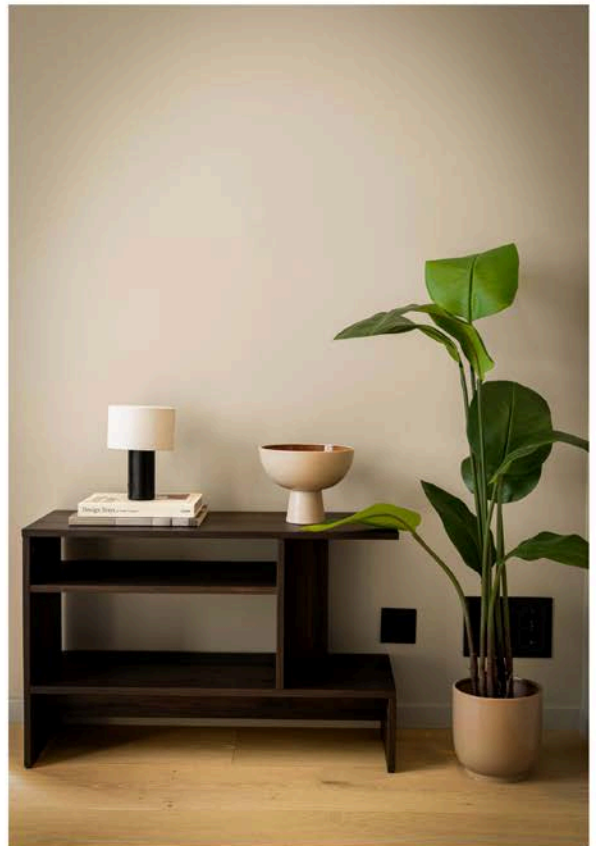






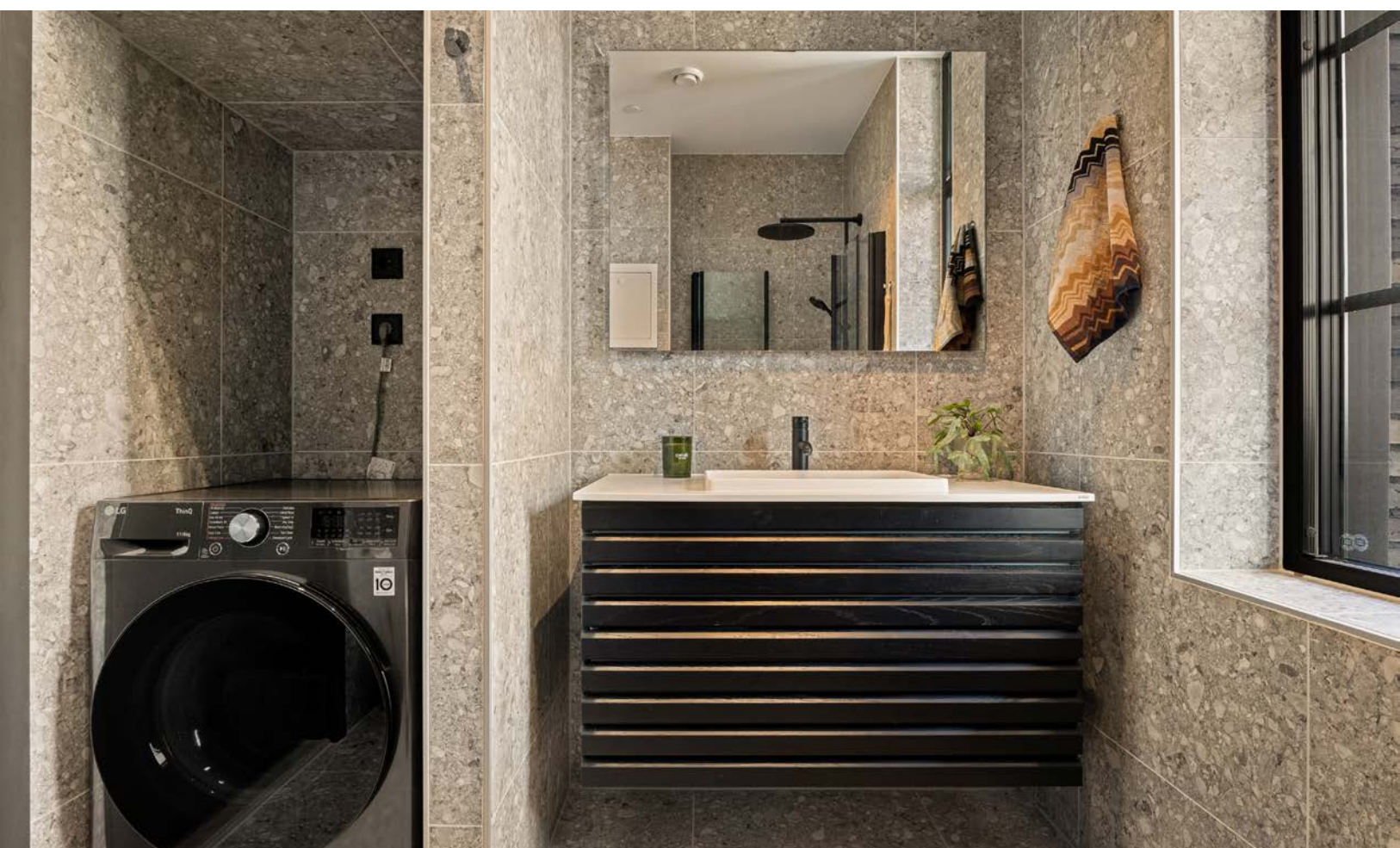


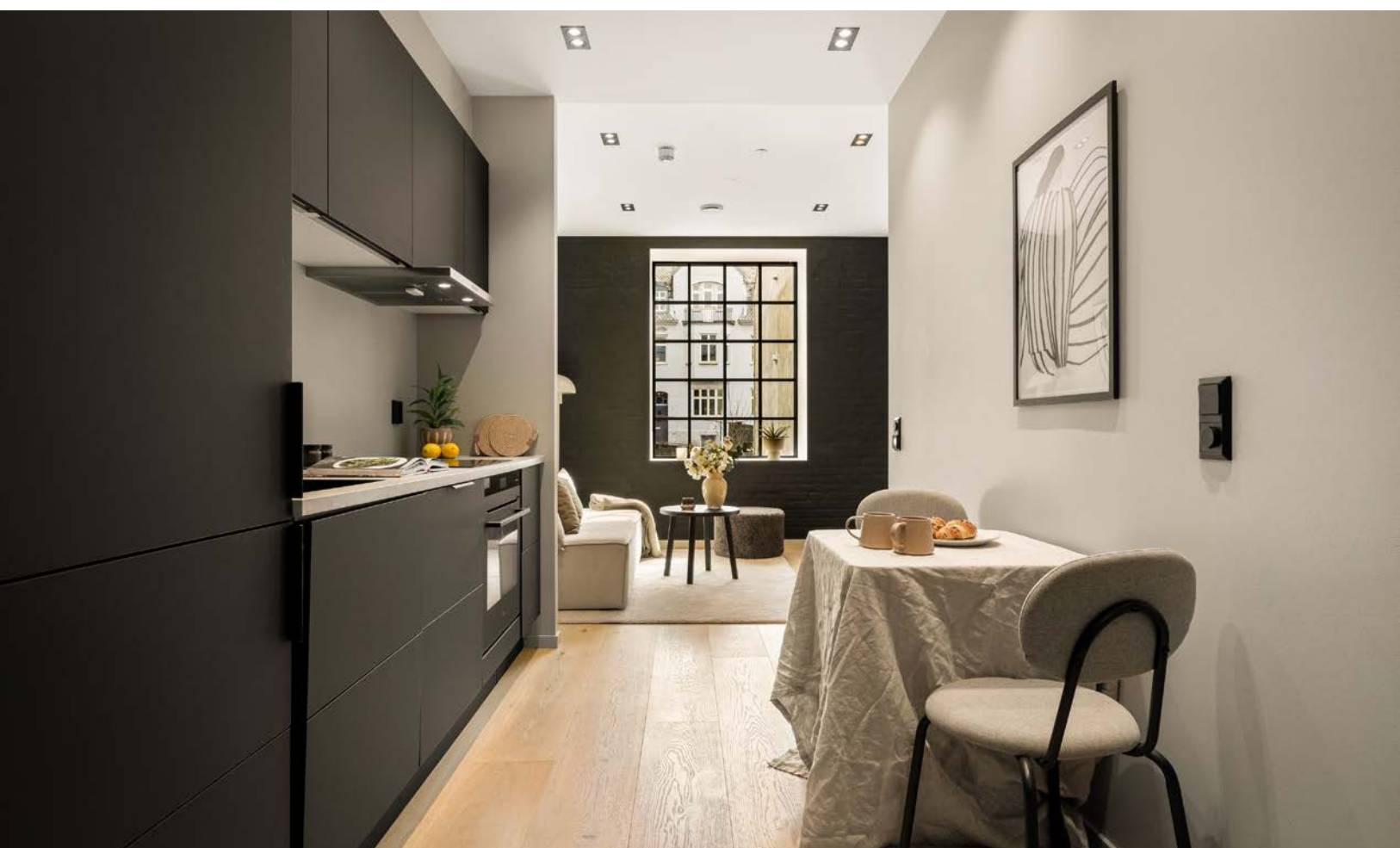


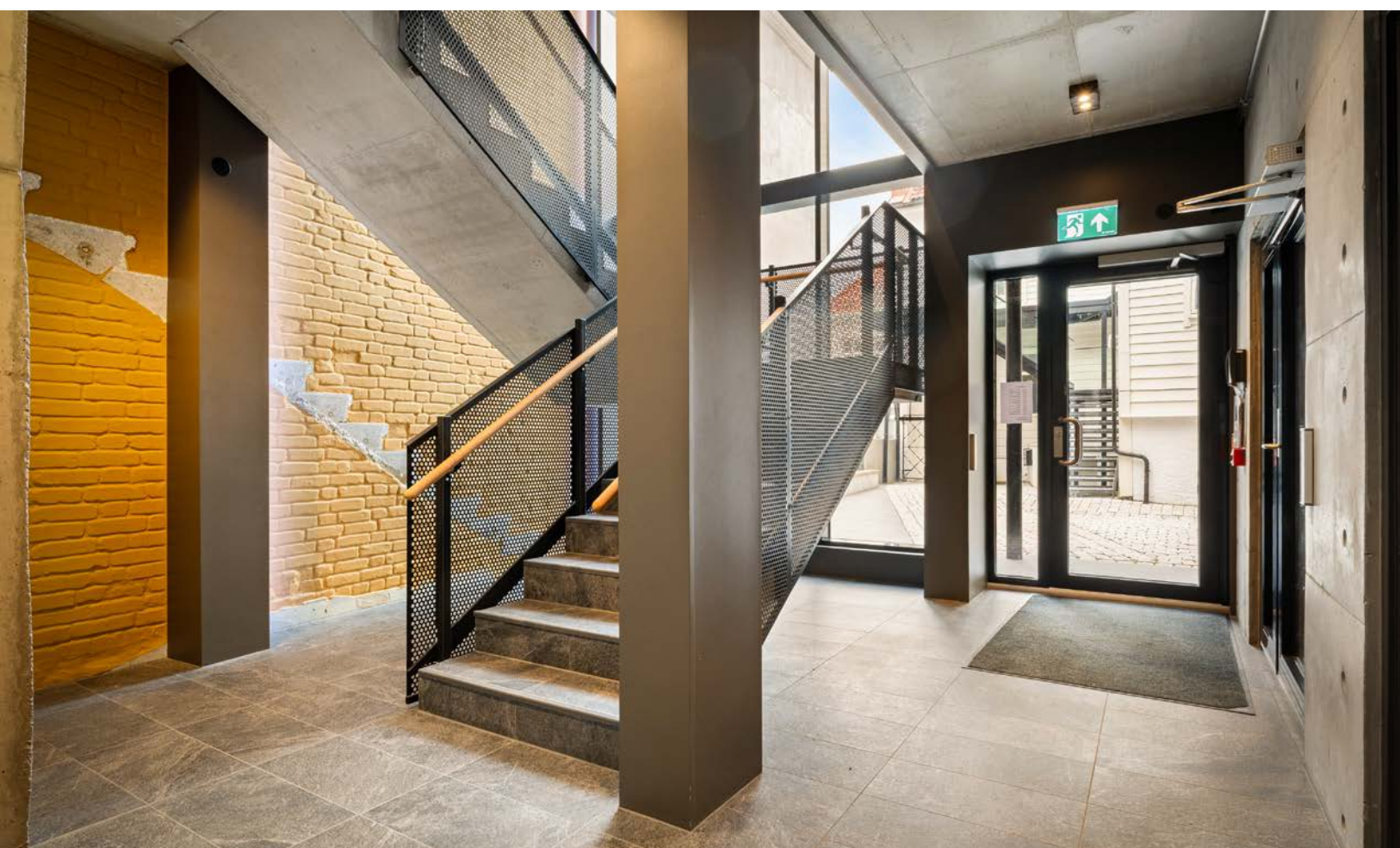








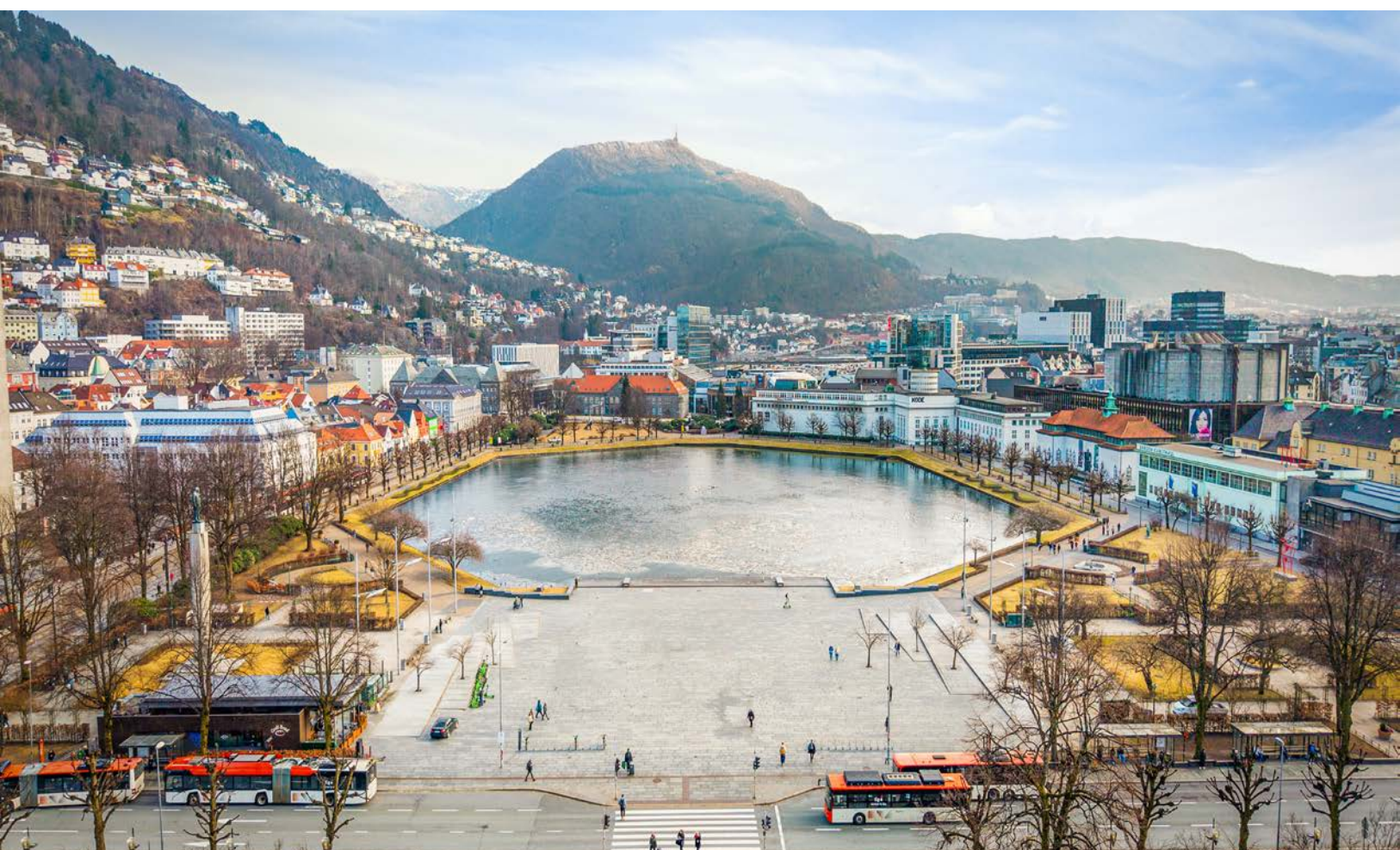
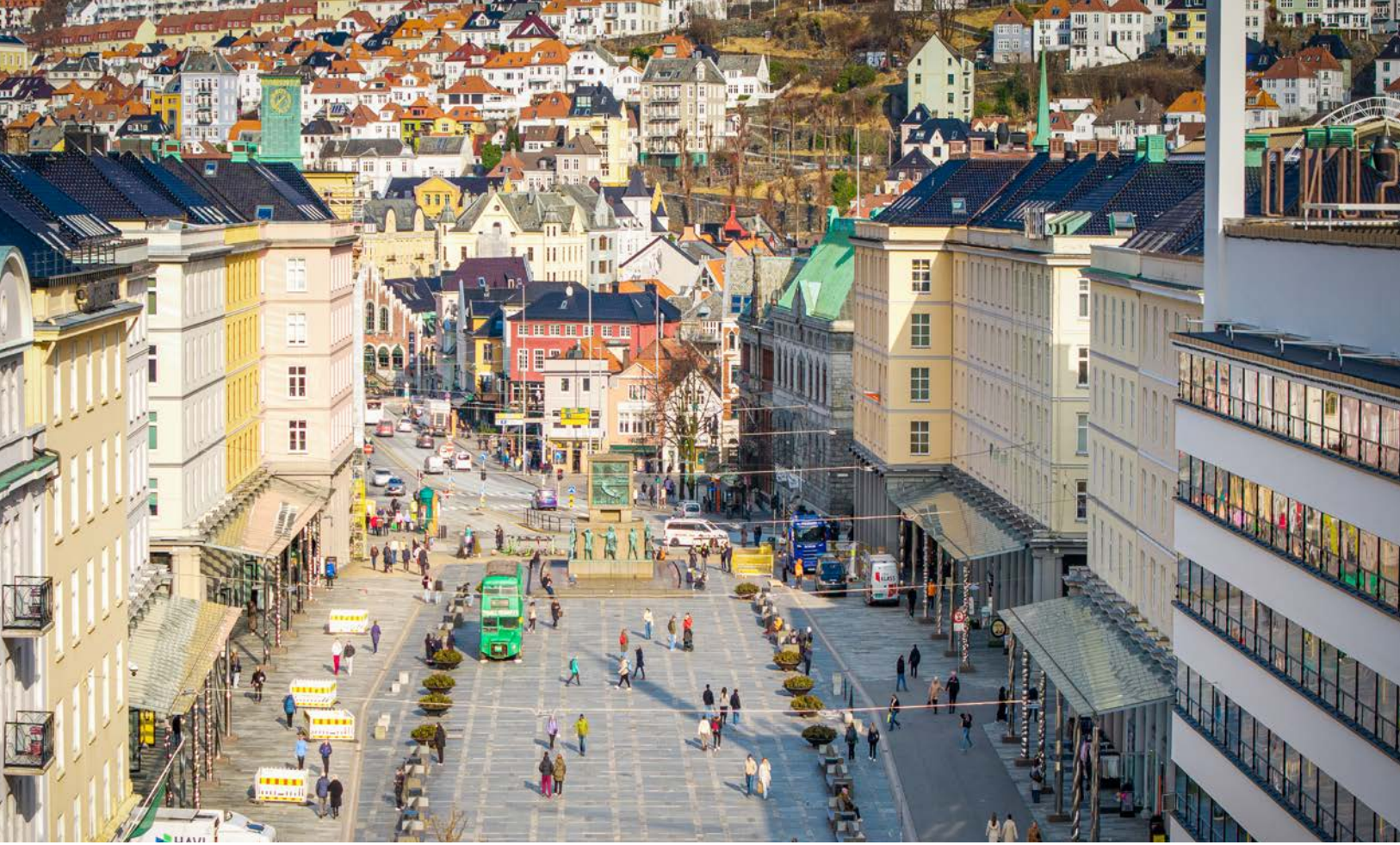


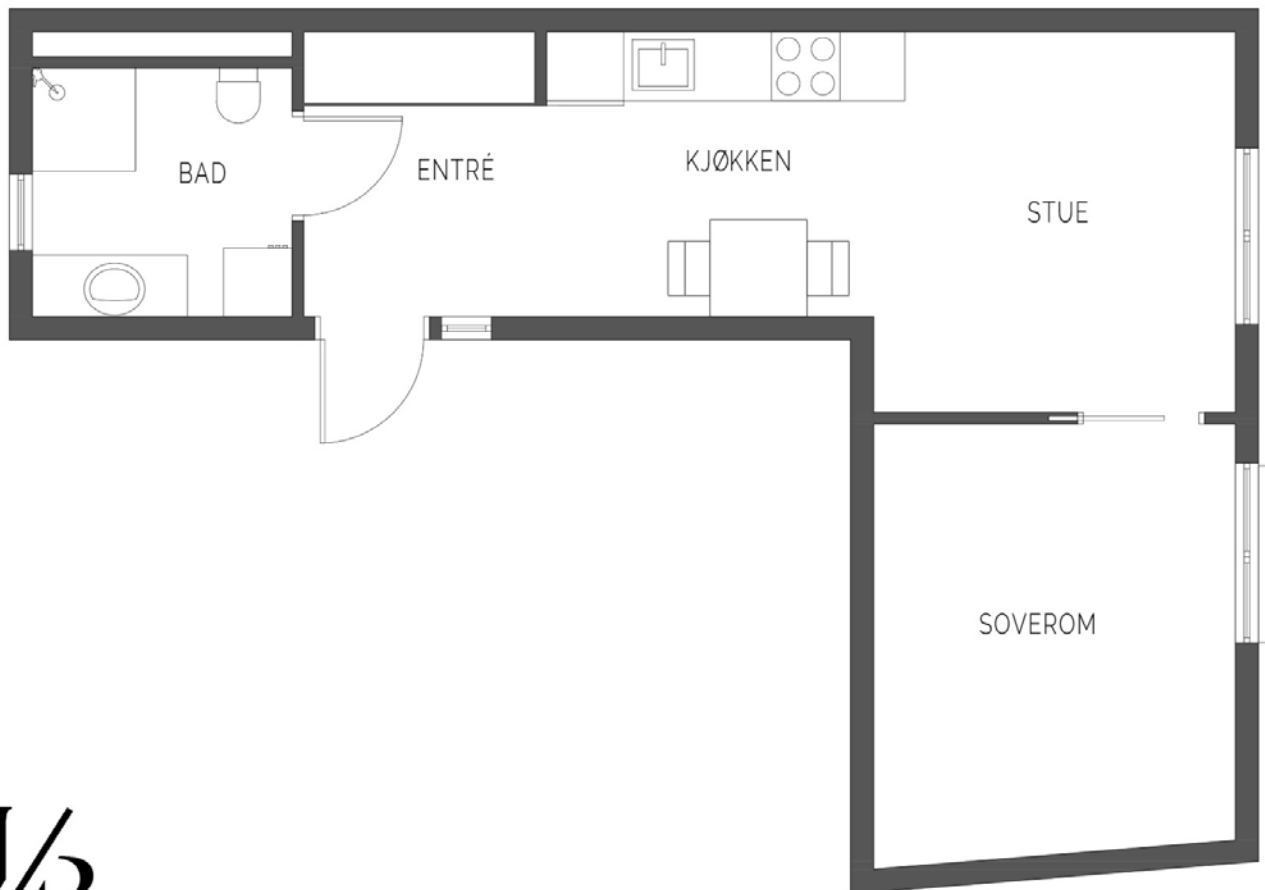
















PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Molløesmauet 1C , 5017 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 166, bnr. 1799, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 20489-2303

Eiendomsverdi ref nr: X08476

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

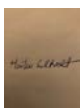
Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt



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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Toroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod på 4 kvm i byggets 1 etasje.

Enheten ligger i 2 etasje med utgang til liten balkong fra soverom.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murkonstruksjon, forblendet med murstein og kledd med fasadeplater. Yttertak er skrått, opplektet og teknet med plater.

Alle bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.

Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2024.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, forblendet med stein og kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og teknet med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett fra 2024.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjelder og skader.

Innvendige overflater fremstår med noe tilpasset oppgradering, tilstandsgrad basert på helhet.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Det er noe synlig skjevhet, men utførte målinger tilfredsstillende dagens krav til avvik.

Malte glatte dører fra 2024

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

Det er varme i gulv i stue/kjøkken som styres via kontrollpanel.

Det er ikke kontrolltestet under befaring.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra 2024 med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, kabinett, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Sluk er plassert i dusjhjørne.

Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.

Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Sluk og membran er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredsstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad

Avløpsrør i plast fra 2024

Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med varmegjenvinning 120 liter vv beholder fra 2024 plassert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern fra 2024

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

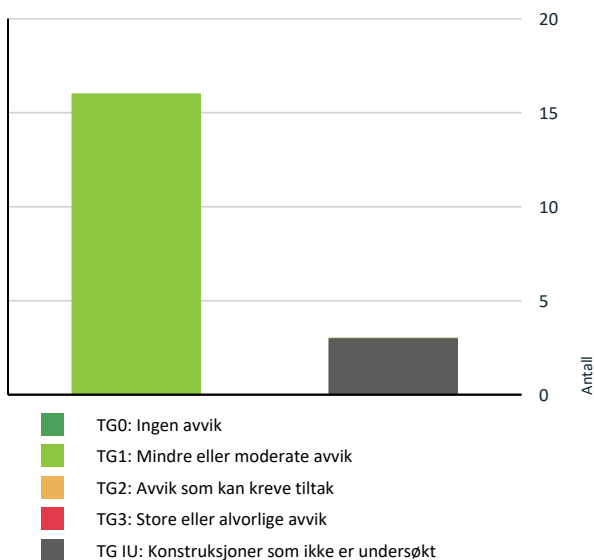
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger samsvarer

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrappen er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

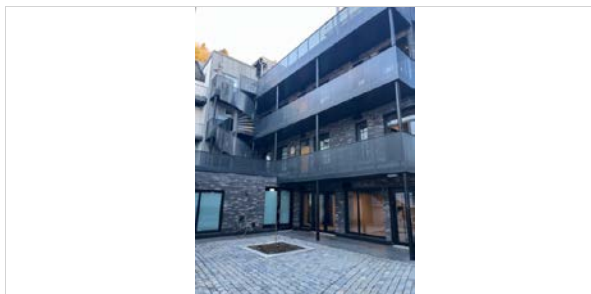
! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1897

Kommentar

Anvendelse

Beboelse

Standard

Leilighet i eldre bygg, totalt rehabilitert og ombygget i 2024, med gjennomgående standard i tråd med dette

Vedlikehold

Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med dobbel isolerglass fra 2024.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med godt resultat.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glatt finér av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG IJ Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks. overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, forblendet og kledd med fasadeplater.
- Yttertak er skrått, opplekket og tekket med plater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett fra 2024.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader. Innvendige overflater fremstår med noe tilpasset oppgradering, tilstandsgrad basert på helhet.

Årstall: 2024



Tilstandsrapport



📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Det er noe synlig skjevhet, men utførte målinger tilfredsstillende dagens krav til avvik.



📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører fra 2024
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



📍 TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er varme i gulv i stue/kjøkken som styres via kontrollpanel.
Det er ikke kontrolltestet under befaring.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plasts luk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, kabinett, balansert ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



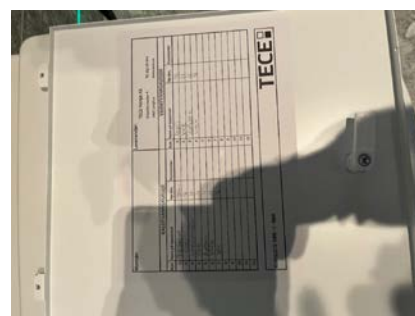
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG I Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på bad

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG I Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2024

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonssystem fra byggeår med varmegjenvinning

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

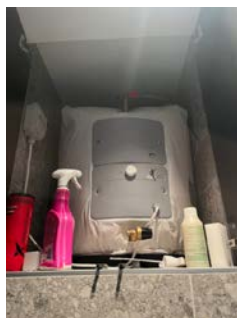
TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liter vv beholder fra 2024 plassert på bad.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern fra 2024

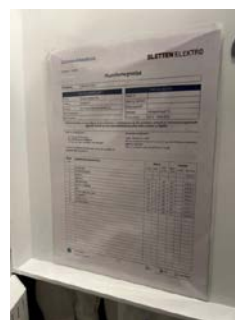
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold som enheten har ansvar for er kontrollert

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

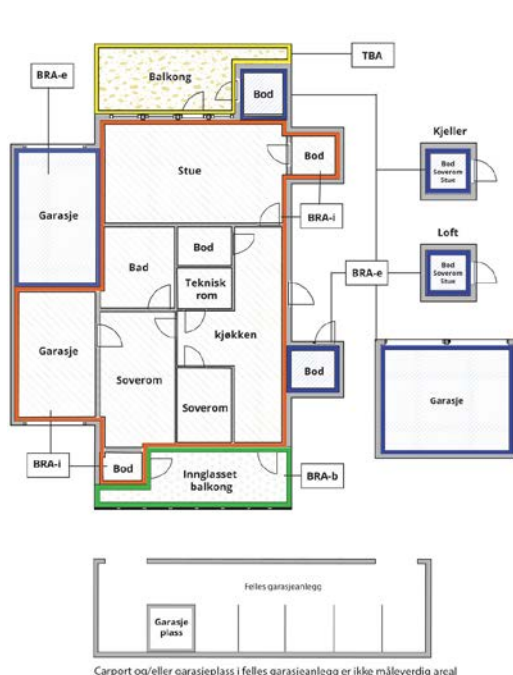
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	38			38	1
1 etasje		4		4	
SUM	38	4			1
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		
1 etasje		Bod	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

2 etasje:
Stue/kjøkken: 21,6
Bad: 4,7
Soverom: 11,3

1 etasje:
Bod: 3,6

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nybygg fra 2024

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)
Boligbygg med flere boenheter	38	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Sigmund Rabe Skarstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	166	1799		5	479 m ²	Ambita(tomt i felleseie)	Ikke relevant

Adresse

Molløesmauet 1C

Hjemmelshaver

Skarstein Sigmund Rabe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom med gangavstand til det meste i sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra godt utbygd offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med ulik sentrumsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei og uteområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2026	Mottatt	Gjennomgått	4	Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.01.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	21.01.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sigmund Rabe Skarstein

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Molløesmauet 1C

5017 Bergen

4601-166/1799/0/5



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Slettebakksveien 28 AS

Beskrivelse av arbeidet: Parketten har satt seg noe, noe som har medført mindre sprekker og gliper. Dette er utbedret med parkett voks.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

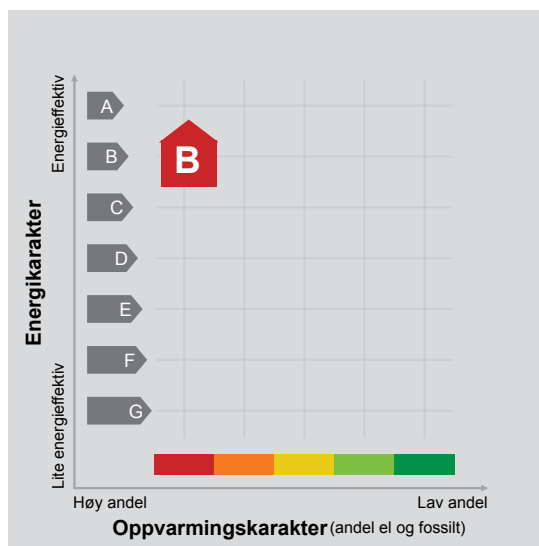
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

ENERGIATTEST

Adresse	Molløesmauet 1
Postnummer	5017
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	1799
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139754026
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	b64da10e-463b-48bd-a274-0e4d26145419
Dato	20.01.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Molløesmauet 1
Postnummer: 5017
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0203
Dato: 20.01.2024 7:19:56
Energimerkenummer: b64da10e-463b-48bd-a274-0e4d26145419

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 166
Bruksnummer: 1799
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139754026

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Molløesmauet 1C - Nabolaget Dankert Krohn/Betanien - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Kong Oscars gate Linje 5, 6, 11, 16E	2 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	5 min 0.4 km
Nonneseter Linje 1, 2	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	21 min

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	12 min 0.9 km
Krohnengen skole (1-7 kl.) 380 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	19 min 1.5 km
Danielsen Intensivgymnas	2 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	3 min 0.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

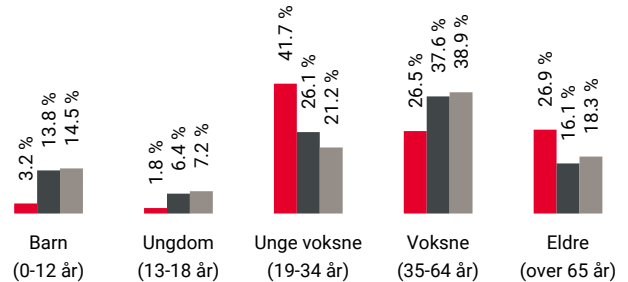
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 49/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dankert Krohn/Betanien	684	506
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergens Barneasyll (1-5 år) 58 barn	2 min 0.1 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min 0.1 km
Eventus Nøstebukten barnehage	10 min




Dagligvare

Coop Prix Marken	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Rema 1000 Marken	4 min





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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Bybane

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

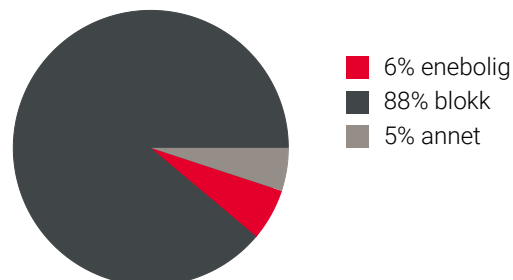
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100


Sport

-  Bergen katedralskole Aktivitetshall 3 min  0.2 km
-  Amalie Skram VGS flerbrukshall Aktivitetshall 12 min  1.1 km
-  Barry's Bergen 8 min 
-  Sammen City 10 min 

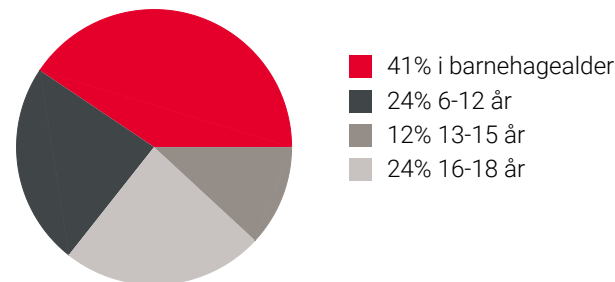
Boligmasse



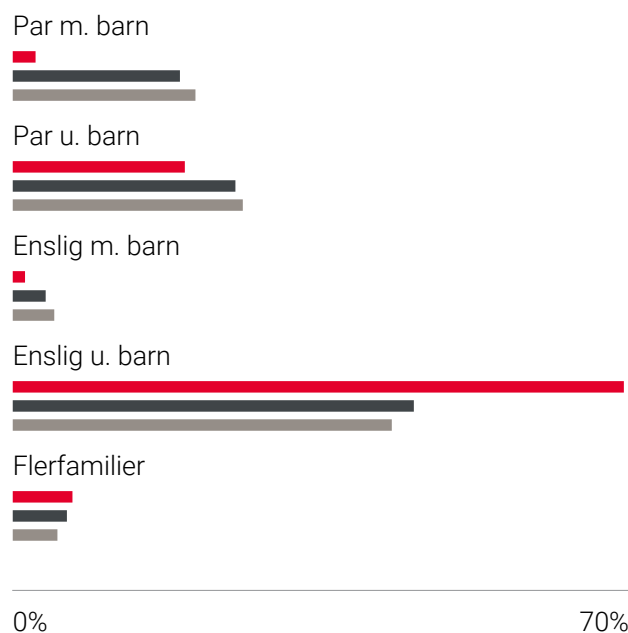
Varer/Tjenester




-  Xhibition 6 min 
-  Apotek 1 Xhibition 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



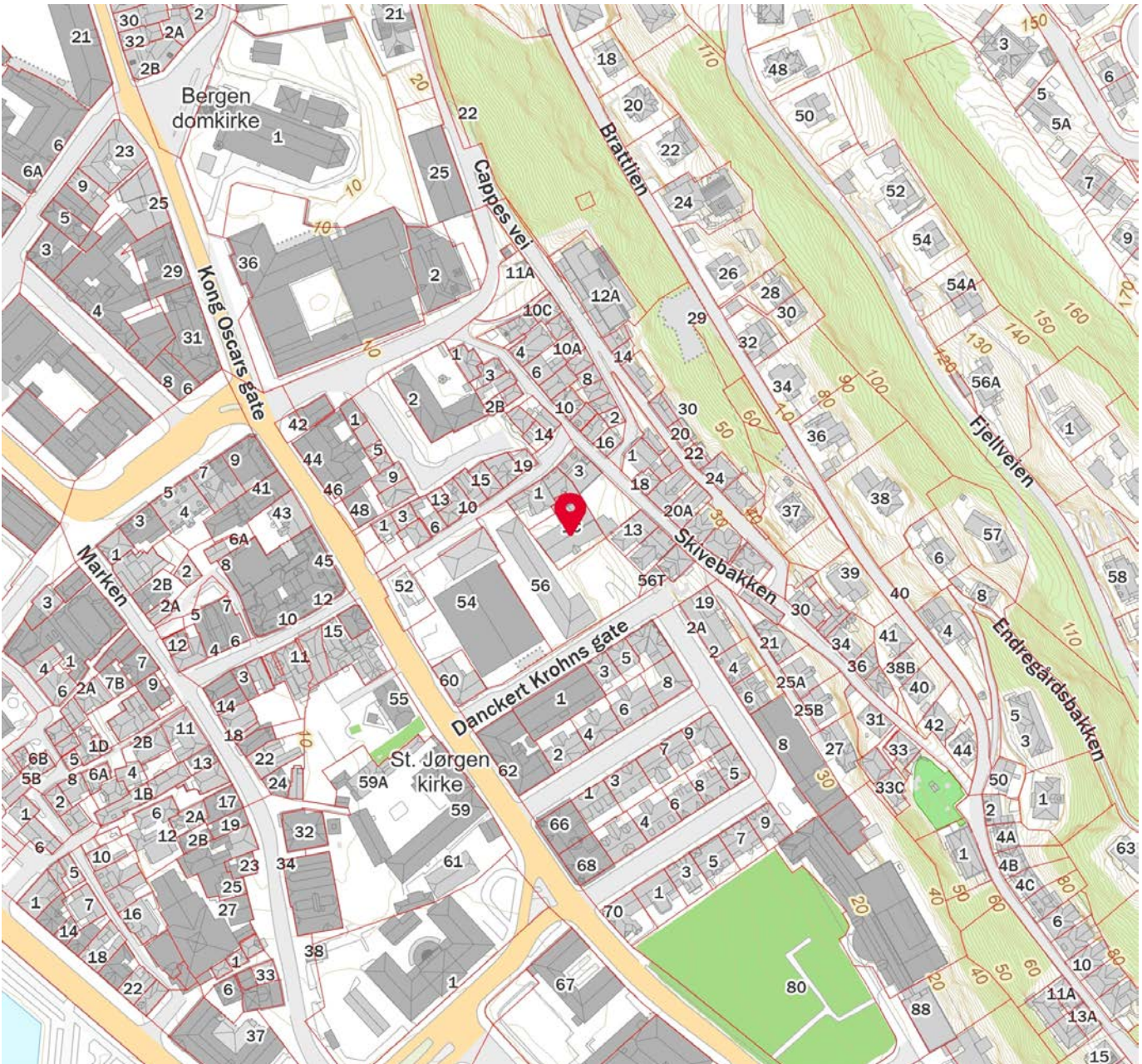
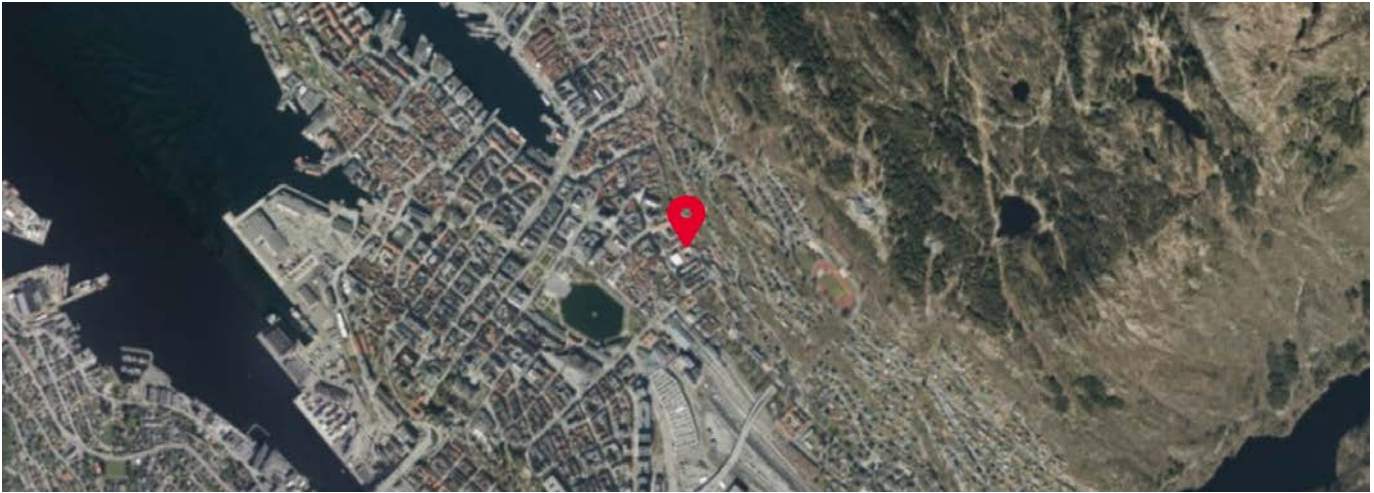
Familiesammensetning



-  Dankert Krohn/Betanien
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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

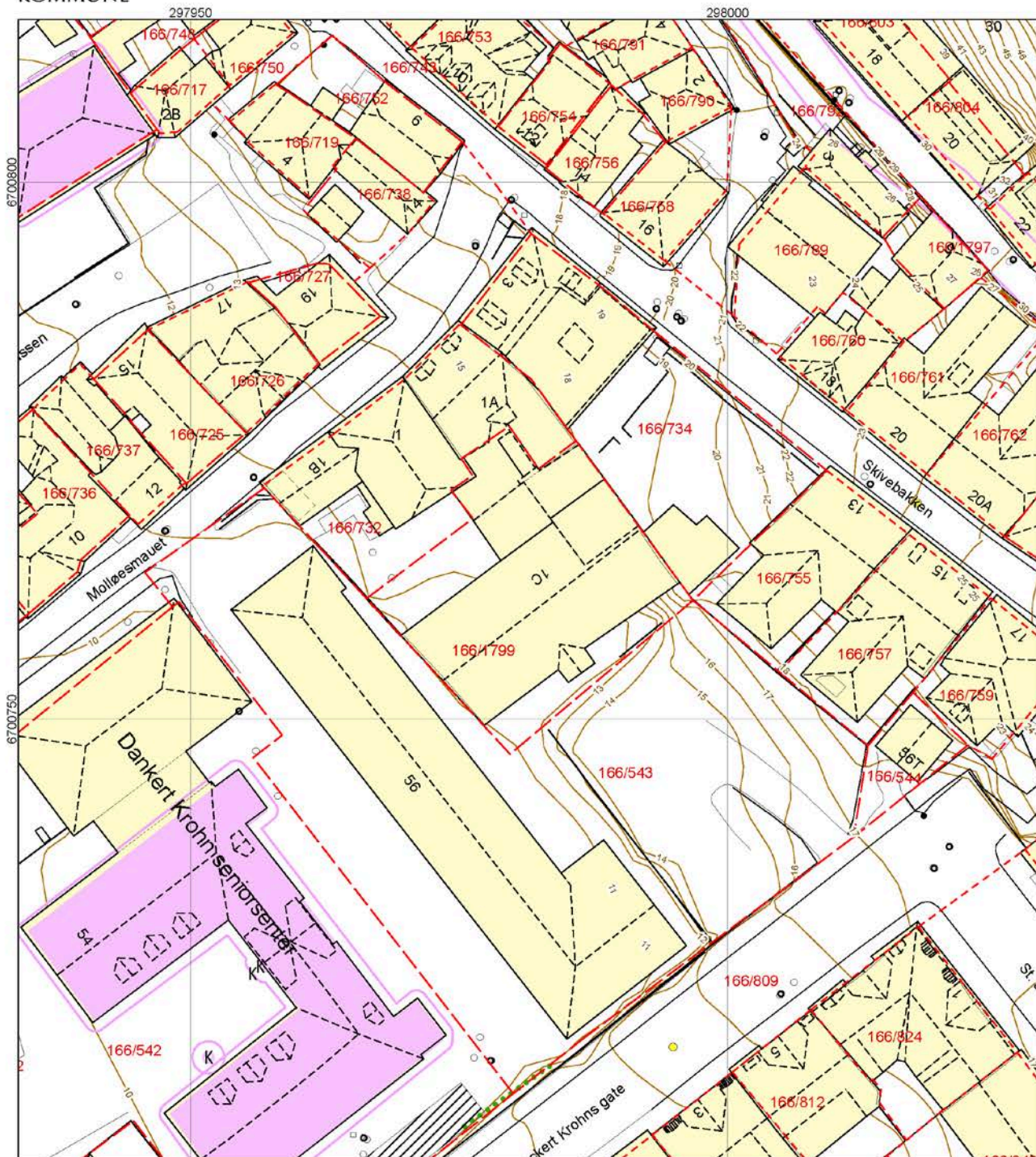


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 26.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 166/1799/0/0
Adresse: Molløesmauet 1C m.fl.



	Bygning		Mur, frittstående		Stitrapp		Hydrant		Arkeologisk minne
	Byggemeldt tiltak		Kraftledning		Høydekurve		Innmålt tre		Kulturminne
	Kulturminne		Hekk		Innmålt tre		Sluk		Arkeologisk minne
	Eiendomsgrense		Sti		Flaggstang		Gatesluk		Kulturminne
	Eiendomsgrense - usikker		Traktorveg		Mast		Fastmerker		



EN TIL EN ARKITEKTER AS
Vaskerelven 8
5014 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/15492-9
Saksbehandler: Martin Christensen
Dato: 17.01.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 166 Bnr 1799
Adresse : Molløesmauet 1
Tiltakshaver : MOLLØESMAUET 1 AS
Tiltaket : Bruksendring, ombygging

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.12.23, tillatelse datert 12.04.18 og tillatelse til endring datert 19.11.21.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for tiltaket:

- Bruksendring (til boligformål, 11 enheter), tilbygg, hovedombygging, fasadeendringer, riving av tilbygg på sørøstlig fasade

jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Kommunen har mottatt sluttdokumentasjon fra Bergen Vann (10.01.24), samt sluttrapport/kvittering for avfallshåndtering.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Martin Christensen

saksbehandler

Andreas Tveit

Konst. seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

MOLLØESMAUET 1 AS Postboks 434 Marken

5832 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Prosjekt 1608 Molløesmauet 1c	Tilleshaver Molløesmauet 1 AS	Gre/Bnr 166/732	<table border="1"> <tr><td>ENTEN</td></tr> <tr><td>ARKIT</td></tr> <tr><td>EKTER</td></tr> </table>	ENTEN	ARKIT	EKTER
ENTEN						
ARKIT						
EKTER						
Fase Rammesøknad	Dato: 19.12.2017	Prosjekt nr: 1608		Tegner: AB		
Tegning Plan 2. Etasje	Tegningsnr: E.3	Mål: 1:100	Kontrollør: MN			
			Rev. ID			
			IND. DATO REV			

Årsberetning 2025 for Sameiet Molløesmauet 1C

Opplysninger om eierseksjonssameiet

Sameiet Molløesmauet 1C består av 11 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnummer 166 og bruksnummer 1799 og ligger i Bergen kommune. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggt eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiets adresse er Molløesmauet 1C, og forretningsfører er Thomas Ottesen. Eierseksjonssameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933776484.

Styrets sammensetning

Styret har i 2025 bestått av følgende tillitsvalgte;

Styrets leder: Hans Johan Solberg

Styremedlem: Sonya Reeve (frem til 3. november 2025)

Styremedlem: Marit Vågenes Michelsen (fra 3. november 2025)

Styremedlem: Thomas Ottesen

Endring i styrets sammensetning er registrert i Foretaksregisteret 3. desember 2025.

Styrets arbeid 2025

Styret har, etter ordinær generalforsamling, avholdt jevnlig styremøter og gjennomført en ekstraordinær generalforsamling. De fleste nødvendige rutiner er nå ferdig etablert, avtaler, tjenester og øvrige oppstarts aktiviteter. Foruten styremøter er det løpende dialoger mellom styrets medlemmer.

Forsikring: Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på sameiets forsikringsavtale. (Avtale 34051039, Boligbygg borettslag og sameie) Avtalen forsikrer huseieransvar, hageanlegg, fellesløsøre, husleietap, styreansvar, kriminalitet, rettshjelp, kunstnerisk utsmykning, maskinskade bygning, skadedyr, ulykke dugnad og yrkesskade ulønnet arbeid.

Beboerendringer: Styret har behandlet eierskifter for H101, H102 og H303 i 2025.

Foruten styremøter og løpende økonomioppfølging er det også løpende dialoger og fordeling av oppgaver mellom styrets medlemmer og øvrige beboere på forespørsel.

Likestilling:

Sameiet har som mål å operere med full likestilling mellom kvinner og menn. Sameiet har ingen ansatte. Sameiets styre har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Redegjørelse for årsregnskapet

Regnskapet for 2025 viser et underskudd på NOK 23,720,50. Styret er ikke kjent med hendelser etter avleggelse av regnskapet som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, jfr. eierseksjonsloven § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøtet. Sameiet har 11 enheter og dermed ikke formell regnskaps- eller revisjonsplikt. Christina Schieldrop (H302) er ikke medlem av styret, men reviderer regnskapet.

Ytre miljø

Sameiets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i betydelig grad. Sameiet er tilknyttet bossnettet i Bergen som er et nedgravd rørsystem som frakter avfall under bakken ved hjelp av luft. Dette systemet erstatter bosspann. Avfallet suges fra nedkastene til en terminal i Jekteviken og inn i store containere. Derfra hentes containerne og kjøres til ulike anlegg for gjenvinning, avhengig av hvilken avfallstype som er i containeren. <https://bir.no/ny-avfallsloesning/bossnettet-i-bergen-sentrum/>

Fortsatt drift og disponible midler (Tredjepartsopplysninger)

Styret har vurdert at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under den forutsetning. Renter, formue og gjeld ble fordelt etter andeler til de 19 individuelle eierbrøker i sameiet. Rapportering av tredjepartsopplysninger har følgende verdier samlet:

Type beløp	2025	2024
Renteinntekt	530,07	
Rentekostnad	715,69	
Formue	31 274,99	22 674,27
Gjeld	68 971,32	

Regnskap

Detaljert regnskap vil bli gjennomgått på ordinær generalforsamling, og er tilgjengelig på forespørsel.

Konto/kontogruppe <small>Vis alle</small>	2025	Budsjett - 2025
▼ Salg	219 099,84	220 000,00
Varekjøp		
▼ Lønn	0,00	0,00
▼ Andre kostnader	243 804,72	216 552,13
▼ Driftresultat	-23 804,88	3 447,87
▼ Finansinntekter	530,07	0,00
▼ Finanskostnader	715,69	0,00
▼ Disponeringer	0,00	0,00
SUM (underskudd)	-23 990,50	3 447,87

Konto/kontogruppe	IB	Endring	UB
Etendeler	39 780	57 990	97 770
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	66 496	66 496
Kortsiktige fordringer	-4 677	4 677	0
Forskuddsbetalt kostnad, pålagt inntekt o.l.	17 106	8 724	25 830
Kontanter, bankinnskudd o.l.	27 352	-21 907	5 445
Egenkapital/gjeld	39 780	57 990	97 770
Egenkapital	17 338	-23 991	-6 652
Annen langsiktig gjeld	0	68 971	68 971
Leverandørgjeld	4 199	22 178	26 378
Annen kortsiktig gjeld	18 243	-9 169	9 074

Bergen 12 januar 2026

Hans Solberg (Styreleder)

Marit Vågenes Michelsen (Styremedlem)

Thomas Ottesen (Styremedlem)

Bergen 18. januar 2026


Christina Schieldrop – Revisor



Budsjett og planer 2026

Budsjett 2026 er lagt opp etter hva som er av forventet aktivitet i 2026. Faktiske aktiviteter vurderes løpende og vedlikeholdsprogrammet er eget punkt på generalforsamlingen.

Budsjettet som er fremlagt her er det som ble vedtatt på ekstraordinær GF i november 2025. Telenor har endret prisene med 15 kr pr enhet fra 1. mars og er ikke medtatt i budsjettet.

Konto	Kontonavn	Total	Enhet	Kostnad	Telenor	Måned	År
3200	Felleskostnader	-360 000					
5335	Styrehonorar fastsettes av GF	0					
6000	Avskrivninger	66 496	H101	1 756,60	409,00	2 165,60	25 987,21
6340	Lys, varme	33 200	H102	1 484,02	409,00	1 893,02	22 716,30
6360	Renhold	64 200	H201	3 058,91	409,00	3 467,91	41 614,90
6399	Låssystem og sikring	4 000	H202	2 180,61	409,00	2 589,61	31 075,30
6510	Redskaper og verktøy	6 000	H203	1 120,59	409,00	1 529,59	18 355,08
6540	Inventar (resultat)	0	H301	3 119,48	409,00	3 528,48	42 341,77
6550	Førbruks- og driftsm	6 000	H302	2 180,61	409,00	2 589,61	31 075,30
6570	Verneutstyr	0	H303	1 150,88	409,00	1 559,88	18 718,52
6600	Heis	25 000	H401	4 694,36	409,00	5 103,36	61 240,38
6610	Teknisk vedlikehold bygg	5 000	H402	2 998,34	409,00	3 407,34	40 888,03
6690	Vedlikehold utenfor bygg	5 000	H403	1 756,60	409,00	2 165,60	25 987,21
6810	Lisens regnskap	3 600					
6811	Lisenser forøvrig	800					
6900	Fiber og TV signaler	53 988					
7500	Forsikringspremie	52 000					
7770	Bankgebyrer	1 500					
8150	Rentekostnad	2 362					
Sum		 -30 855	Sum for 11 enheter	30 000,00	360 000,00		

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MOLLØESMAUET 1C**

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Molløesmauet 1C.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 respektive bruksenheter (seksjoner) i eiendommen Gnr. 166 Bnr. 1799 i Bergen kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av én hoveddel og tilleggsdel(er).

Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen og utgjør de 11 seksjoner i byggets, kjeller, 1, 2, 3, 4 og 5 etasje slik som angitt på tegning i vedlegg A2, A3, A4, A5, A6 og A7.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte bruksenhets samlede areal.

Sameiebrøk fremkommer slik:

Seksjon 1 58/842

Seksjon 2 49/842

Seksjon 3 101/842

Seksjon 4 72/842

Seksjon 5 37/842

Seksjon 6 103/842

Seksjon 7 72/842

Seksjon 8 38/842

Seksjon 9 155/842

Seksjon 10 99/842

Seksjon 11 58/842

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3

Formål

Seksjon 1 -11 skal brukes til boligformål. Seksjoner kan ikke brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4

Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3.

Bruken av bruksenheten og felles-arealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Sameiet.

§ 5

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Med de begrensningene som følger av disse vedtekter, sameieforholdet og eierseksjonsloven har sameierne full rettslig råderett over sin bruksenhet. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Ved eierskifte innbetales et eierskiftegebyr.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 6

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags- tale og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta en rådgiver med til årsmøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierne på årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets beretning og revidert regnskap medfølge.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Valg av styre.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi avskjed.

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommendes sameiers regning.

§ 12

Vedlikehold av fellesarealer

Fellesskapsarealer som disponeres av sameierne i fellesskap skal vedlikeholdes og kostnader til vedlikehold skal fordeles etter § 15. Fellesskapsarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsprogram for fellesskapsarealer som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 13

Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller som følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Eventuell kostnad til forretningsførsel og styrehonorarer.
- b) Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesskapsarealer.
- c) Forsikring jf. § 17.
- d) Internett/kabel-tv
- e) Vedlikeholdskostnader for felles vann- og avløpsledninger.
- f) Eiendomsavgift og kommunale avgifter så lenge disse avregnes for hele boligsameiet.

§ 14

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp slik styret eller sameiet bestemmer, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas vil påløpe i løpet ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnløstelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 15

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annens sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 16

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 17

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

§ 18

Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

§ 19

Panterett for sameierenes forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierer panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige bruker, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte bruksenhets areal avrundet til nærmeste hele tall.

Vedlegg:

A-1 Situasjonsskart som viser felles grunn

A-2 Seksjoneringstegning over kjeller teknisk rom.

A-3 Seksjoneringstegning over 1. etasje, TS, sek 1 og 2.

A-4 Seksjoneringstegning over 2. etasje, sek. 3, 4 og 5.

A-5 Seksjoneringstegning over 3. etasje, sek. 6, 7 og 8.

A-6 Seksjoneringstegning over 4. etasje, sek. 9, 10 og 11.

A-7 Seksjoneringstegning over 5. etasje, sek. 9, 10 og 11.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MOLLØESMAUET 1C

Utgave 01/25 – vedtatt på årsmøte 11.3.2025.

Disse husordensreglene er laget for å sikre et hyggelig og velfungerende bomiljø for alle beboere. Vi håper at alle bidrar til et godt naboskap ved å ta hensyn til hverandre og følge disse enkle retningslinjene. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet, og det er viktig at eventuelle leietakere også blir gjort kjent med dem. Husordensreglene kommer i tillegg til sameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leilighetene skal brukes til boligformål, og vi oppfordrer til å vise hensyn slik at alle kan trives. Husk at lufting gjennom entrédøren kan påvirke inneluften i oppgangen, og vi anbefaler derfor andre luftemuligheter. For å ivareta trivselen for alle er det ikke tillatt å røyke i fellesarealer eller kaste sigarettneiper/snus fra balkonger og fellesområder.

2. Støy

Vi ønsker et fredelig bomiljø, og derfor oppfordrer vi alle til å ta hensyn til naboene. Generelt bør det være rolig mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl. 23.00 og 08.00 i helgene. I disse tidsrommene ber vi om at høy musikk og støyende aktiviteter unngås. Hvis du planlegger oppussing, ber vi deg holde dette innenfor kl. 08.00–20.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager. Søndager og helligdager holdes det stille.

For å unngå unødvendig støy ber vi også om at fellesområdene, som trapper og ganger, brukes på en måte som ikke forstyrrer andre beboere.

3. Skader og forsikring

For å unngå frostskafer i vintermånedene er det seksjonseierens ansvar at leiligheter holdes tilstrekkelig oppvarmet. Vi minner også om at dørene fra svalgang til heisgang må holdes lukket, men ikke låst, for å beskytte bygget, og spesielt vannrør og sprinkleranlegg.

Ved uforutsette hendelser, skader eller om det oppdages skadedyr må styret informeres straks. Ved rørbrudd må hovedkran stenges og rørlegger tilkalles. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av ventilasjonsanlegg i den enkelte leilighet, inkludert skifte av filter ca. 2 ganger per år.

Sameiet har en felles forsikring som dekker skader på bygningen og felles fastmontert utstyr, men hver enkelt beboer har ansvar for egen innboforsikring.

4. Bruk av balkonger og svalganger

For å holde fellesområdene ryddige og sikre skal svalganger holdes fri for snø, og sluk holdes åpne. Fellesområder skal ikke brukes til oppbevaring av søppel eller personlige eiendeler.

Ved grilling ber om at det kun brukes gass- eller elektriske griller og at det tas hensyn til naboene. Vi ber også om at sengetøy, tepper og lignende ikke ristes fra balkonger eller vinduer.

5. Brannvern

For alles sikkerhet er det viktig at trapper og rømningsveier holdes frie. Brennbar materiale må ikke oppbevares i rømningsveier /fellesarealer, trapper eller. trappeoppganger). Sykler, barnevogner og lignende skal oppbevares i egne boder eller i sykkelboden. Lading av el-sparkesykler viser seg å være årsak til flere branner, så lading av disse tillates ikke hverken i fellesarealer, boder eller leiligheter.

Sameiet har sprinkleranlegg. Alle beboere må være kjent med hvordan sprinkleranlegget fungerer og sørge for at egen bolig er utstyrt med nødvendig slukkeutstyr. Vi anbefaler også at pulverapparater vendes jevnlig for å sikre at de fungerer optimalt.

Dersom en seksjon leies ut pålegges eier å gi leietaker instruks om bruk av «angreknapp» for å unngå igangsetting av sprinkleranlegg.

6. Sikkerhet.

For sikkerheten til alle, skal inngangsdører samt dører til bodarealer, sykkelbod og kjeller alltid holdes låst.

Rømningsveien skal ikke brukes som «valing» inngang til eller utgang fra leiligheter.

Elektronisk «nøkkel» er blitt installert på de tre ytterdørene mot gårdsplassen og det oppfordres til at dette systemet brukes i stedet for vanlig nøkkel.

7. Dyrehold

Vi ønsker å legge til rette for dyrevennlige boforhold, men ber om at husdyr holdes under kontroll slik at de ikke sjenerer naboene. I fellesområdene er det alltid båndtvang.

8. Brudd på ordensreglene

Vi håper at alle beboere respekterer reglene og bidrar til et godt nabofellesskap. Dersom det oppstår problemer eller misforståelser mellom naboer, oppfordrer vi til dialog for å finne gode løsninger. Ved alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene vil styret kunne vurdere ytterligere tiltak.

9. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Molløesmauet 1C
5017 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Løvenholm

Telefon: 938 22 518
E-post: martin.lovenholm@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre