



Velkommen til

Moldbakken 7
5042 Bergen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Moldbakken 7
5042 Bergen

Lys, delikat og velholdt 3-roms leilighet. Svært solrik altan. Panoramautsikt mot Byfjorden. Sentralt ovenfor Nyhavn.

Velholdt, pen og svært funksjonell leilighet. Oppgradert i 2020, god standard. Vestvendt altan på 7,7 m². Vidstrakt utsikt og de beste solforhold. Nyere vedovn i stue. To store soverom. Laget har 4 garasjer, som tildeles hvert år. Ellers parkering i gate ved bygget. God bodplass (loft og kjeller). Beliggende på et nydelig høydedrag. Luftig, ingen innsyn og panoramautsikt mot Byfjorden. Søndagsåpen butikk og badebrygger i Nyhavn, like nedenfor. Nydelig turterreng ved Sandviksfjellet rett ovenfor. 4 min gange til Gamle Bergen med buss (23 ulike linjer, hyppige avganger til de fleste bydeler). Fin sykkelvei til sentrum (ca. 12-13 min). Mulig å gå til sentrum (ca. 40 min).

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 190 000
Andel fellesgjeld pr 08.10.2026	kr	85 084
Omkostninger*	kr	6 368
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 281 452
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 163
BRA/BRA-I		73/65 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Aksje
Byggeår		1962
Etasje		2. etasje

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Henriette Meyer Orrem
Eiendomsmegler MNEF

911 88 793
henriette.orrem@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 190 000**
Andel fellesgjeld pr 08.10.2026	kr	**85 084**
Omkostninger*	kr	**6 368**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 281 452**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 163**

***Omkostninger**
Noteringsgebyr: kr 2 942,-
Transportgebyr: kr 3 026,-
Utstedelse panteattest: kr 400,-

Sum omkostninger: kr 6 368,-

Regnestykket forutsetter at det kun noteres en heftelse. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 - 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 163 pr. mnd.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 4 290,-
Internett (fiber): kr 311,15
Individuell Finansiering: kr 307,-
Kabel-TV: kr 255,25

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, kabel-TV og internett, trappevask og diverse vedlikehold/drift.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 08.10.2026. Selskapet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av selskapet til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om aksjelagets økonomi
Total fellesgjeld for selskapet er kr 1 594 810,96 pr. 08.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12116305028
Type: Annuitetslån
Restsaldo pr. 08.10.2026: kr 1 594 810,96
Andel av saldo: kr 85 084,66
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Rente: 5,55 %
Merknad: DnB, Annuitet, alternativ lånebrøk

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Aksjenummer: 18, pålydende kr. 5 000 i Mollbakken 1-7 AS, org.nr.: 929333403.

Om aksjeselskapet
Mollbakken 1–7 AS er et boligaksjeselskap (org.nr. 929 333 403) med forretningskontor i Bergen som har til formål å drive eiendommen Mollbakken 1–7 (Mollbakken 1, 3, 5 og 7). Bygningene ble oppført i 1962. Forretningsførselen utføres av BOB BBL. Aksjekapitalen er kr 100 000,- fordelt på aksjer à kr 5 000,- hvorav kr 1 000,- er innbetalt per aksje. Mollbakken 1 og 3 ligger på festet grunn (gnr. 168, bnr. 941), mens Mollbakken 5 og 7 ligger på gnr. 168, bnr. 942.

Saker og vedtak fra ordinær generalforsamling 21.04.2026:
• Bytte av ytterdør: Det ble lagt frem ulike alternativer til ytterdør. Styret undersøker anbefalt modell samt mulighet for samlet bestilling. Ytterdør kan byttes etter eget ønske så lenge den er svart, hvit eller grå (ikke påbud om bytte for alle).
• Montering av stålrør i skorstein: Saken avventes.
• Bytte av vinduer: Varierende tilstand på vinduer; avstemning vurderes ved neste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling om hvorvidt vinduer skal skiftes i fellesskap, med nærmere orientering om konsekvenser for felleskostnadene.
• Sykkelrampe ved utvendig kjellertrapp: Styret undersøker saken nærmere.
• Skadedyr: Anticimex skal sette ut nye smartfeller mot rotter og gjennomføre sikring av nr. 5–7.
• Smekklåser: Montering av smekklåser på kjellerdører er gjennomført.
• Avfallshåndtering: BIR kontaktes for utskifting av ødelagt lokk på container.
• Styrehonorar: Vedtatt økning fra kr 31 000,- til kr 37 000,- per år.

Selskapet disponerer fellesrom i kjeller for oppbevaring av sykler, barnevogner, ski og kjelker. Det finnes også felles vaskerom med vaskemaskiner samt utendørs tørkestativ. Hagen er felleseiendom og beplanting må bare finne sted med styrets samtykke.

Ordensreglene fastsetter blant annet at sykler, barnevogner, ski og kjelker skal plasseres i fellesrom i kjeller og ikke i trapperom eller fellesganger. Lading av elbil via skjøteledning gjennom vindu eller andre midlertidige løsninger er ikke tillatt; lading skal skje via godkjente ladepunkter. Lufting skal skje gjennom vinduer, ikke via fellesganger eller åpne dører. Banking av tepper og løpere fra altaner, vinduer eller oppganger er ikke tillatt. Altankasser skal tas ned i vinterhalvåret. Ytterdører skal til enhver tid holdes låst. Musikkøving er ikke tillatt etter kl. 20 samt på søn- og helligdager. Støyende arbeid og bruk av vaskemaskin er ikke tillatt etter kl. 22, og det skal generelt være ro etter kl. 23 (fredag og lørdag etter kl. 24).

Som aksjonærer kan bare godkjennes personer som har leilighet i selskapets bygg i Mollbakken 1–3–5–7 og som har innbetalt fastsatt innskudd for leiligheten. Det påhviler aksjonærene å yte lån til selskapet dersom det blir nødvendig for å dekke større uforutsette utgifter til drift av eiendommen.

Forretningsfører
BOB

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om aksjelaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Aksjeleilighet:

BRA-i: 65 m2
BRA-e: 8 m2

BRA total: 73 m2

Kjeller
BRA-e: 4 m2.

2. etasje
BRA-i: 65 m2.
TBA: 8 m2.

3. etasje
BRA-e: 4 m2.

Ikke målbare arealer
Loft: 3 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde i stue måler ca. 2,48 meter. Eier opplyser at leiligheten disponerer en bod i kjeller og på loft, samt felles vaskekjeller. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Sum av rom måler ca. 62,2kvm.
Innvendige vegger, sjakter, påforinger, pipeløp mm. måler ca. 3,3 kvm. Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger. Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Aksje

Boligtype
Leilighet

Etasje
2. etasje

Parkering
Aksjelaget (med 20 leiligheter) har 4 garasjeplasser som tildeles på ny hvert år. Dersom det er flere enn 4 som ønsker garasjeplass, tildeles de etter trekning/ansiennitet/fordeling. Nåværende eier leier garasje per i dag, og betaler en kostnad på kr. 550,- per måned for dette, i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Det er for øvrig grei dekning ved gateparkering rett ved eiendommen.

Aksjeselskapets eiendom
Gnr. 168, Bnr. 942 i Bergen kommune.

Tomteareal er 1 358 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Felles festet tomt for boligaksjeselskapet. Tomten er opparbeidet med internvei, plener, prydbusker og variert beplantning, samt biloppstillingsplasser. Hagen er felleseiendom for aksjelaget.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
På eiendommen er det ikke tillatt å holde husdyr. Styret kan gjøre unntak ved særlige grunner.

Beboernes forpliktelser
Beboerne har følgende plikter og ansvarsområder:
• Dugnadsarbeid: Alle beboere plikter å delta i dugnadsarbeid i den utstrekning styret finner det nødvendig.
• Ansvarshavende: Beboerne er etter tur ansvarshavende (én fra hvert hus i 3 uker ifølge liste). Oppgavene omfatter å holde veien ren på husenes østside og trapp ved garasje én gang per uke, snørydding ved behov (inkludert til tørkestativ og trapp ved garasje), tilsyn med eiendommen (skriftlig rapportering av skader/mangler til styret) og skifting av lyspærer.
• Rengjøring: Vaskerom og vaskemaskiner skal holdes rent og pent av brukerne. Beboere plikter å gjøre rent ved mottak av brensel og vaske opp etter feieren i sine ansvarsuker.
• Vedlikehold av vinduer: Utvendig vedlikehold av vinduer, herunder maling, utføres av beboerne i de respektive boenhetene. Maling kan bestilles via styret ved behov.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Oversendes ved forespørsel.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 126 069,- (driftsresultat kr 199 521,-).
Selskapets egenkapital per 31.12.2025: kr 217 640,- (hvorav aksjekapital kr 100 000,- og annen egenkapital kr 117 640,-).
Disponible midler per 31.12.2025: kr 151 338,-.
Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 127 810,- (budsjetterte driftsinntekter kr 1 165 250,-).

Årsregnskapet for 2025 ble godkjent på generalforsamlingen 21.04.2026.

Aksjeselskapets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0001934926

Byggeår
1962

Opplysninger om aksjene
Aksje nr. 18 i Mollbakken 1-7 AS med tilhørende borett til leilighet nr. 18.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje, langt over bakkenivå uten for mange trapper opp, og har følgende romfordeling:

Gang 5,7 m²
Stue 22,3 m²
Kjøkken 8 m²
Soverom 11,9 m²
Soverom 11,6 m²
Bad/vaskerom 3,1 m²

Takhøyde i stue ca. 2,48 meter

Loft BRA-e: Bod på 4,4 m².
Kjeller BRA-e: Bod på 3,5 m².

Altan på 7,7 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer felles vaskekjeller.

Standard
Det er rett og slett en fantastisk følelse å komme inn i leiligheten. Den er velholdt, modernisert, lys, har en suveren planløsning, er fullstendig usjenert og har den vakreste utsikt. Arealet er svært godt fordelt, og gjør rommene svært gode å innrede både pent og funksjonelt.

Nåværende eier har bodd her i ca. 16 år, og stortrivdes. Eier foretok i 2020 en modernisering som løftet helhetsinntrykket til leiligheten.

Entré:
Det er montert en nyere ytterdør til bygget, og det er ringerklokke med åpner til denne fra leiligheten. Entré er av akkurat passe størrelse - god nok til å romme skohylle og jakkeoppheng i tillegg til den integrerte skyvedørsgarderoben, men samtidig uten å oppta unødig mye areal fra leiligheten. Svært funksjonelt utformet og innredet.

Stue:
Stuen måler 22,3 m², og har fine soner til å møblere med sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene og glassfelt i balkongdør slipper et fantastisk dagslys inn til rommet, samt gir sjeldent fint utsyn fra høydedraget boligen er plassert på. Takhøyde på 2,48 meter supplerer for å gjøre rommet luftig.

Stue er innredet med vedovn fra 2012 tilknyttet teglsteinspipe, som gir behagelig varme på kjølige dager.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7,7 m² med rekkverk i metall og glass. Størrelse og dybde på altan gjør at man fint kan møblere med en god sittegruppe, og nyte finværsdagene i hyggelig selskap. Det er sol fra tidlig formiddag, til den går ned bak Askøy de seneste kveldstimene om sommeren. Skillevegger gjør at den er usjenert og lun, og kan nytes også på fine vår- og høstdager.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med slette hvite fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har stålvask med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin, plass til komfyr samt ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenfronter og håndtak ble skiftet i ca. 2020. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger ved salg.

Bad:
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, med gulvvarme og takplater i himling. Rommet er utstyrt med vask med overskap, vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin, lys i tak og ventil i vegg.

Soverom:
Leiligheten har to omtrent like store soverom, på hhv. 11,9 og 11,6 m². Dette gjør leiligheten svært god, enten det andre rommet skal brukes til barnerom, utleie til studiekamerat, som en ekstra stue med f.eks. sovesofa til overnattingsgjester og/eller kontor/gjesterom. At soverommene er adskilt fra hverandre i motsatte ender av leiligheten, gir også et behagelig privatliv på begge soverom.

Det ene soverommet har tilkomst fra stue, og vender bak mot morgensol. Dette rommet er svalt og herlig om sommeren. Eier har benyttet dette til hovedsoverom, og har dobbeltseng med nattbord på hver side. Det er et integrert garderobeskap på rommet, samt rikelig med plass til langstrakt garderobeløsning om ønskelig.

Det andre soverommet har tilkomst fra gang, og vender mot fantastisk utsikt. Dette har vært benyttet som både soverom for eier, gjesterom/kontor og garderoberom/gjesterom. Her er det innredet med en langstrakt skyvedørsgarderobe, og er godt med plass til både dobbeltseng, nattbord og f.eks. en kontorpult.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, gang, kjøkken og soverom. Fliser på bad.
Vegger: Malt strie og malte plater. Fliser på bad.
Himling: Malte plater og trepanel. Takplater på bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer to eksterne boder i fellesbygget på totalt ca. 8 m²: én bod på loftet (målt til 4,4 m²) og én bod i kjelleren (målt til 3,5 m²). I tillegg har leiligheten tilgang til felles vaskekjeller.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
Vindu:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Bad
- Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

- Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er kun lufteventil i vegg.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det er synlige defekter på kabler eller manglende feste i stue, og det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten ligger aldeles nydelig til på et tilbaketrukket høydedrag. Balkongen er vestvendt, har sol fra tidlig formiddag til de seneste kveldstimer om sommeren, og panoramautsikten er uhindret, vid- og langstrakt. Denne nyter du både fra balkong, stue og soverom. Beliggenheten gir deg luft, lys og fullstendig usjenert leilighet.

Du har vakre Nyhavn med dagligvarebutikk (søndagsåpen Joker) og fine badebrygger like nedenfor (ca. 3-4 min gange). I samme område ligger treningssenter og padelbaner. Samtidig bor du tett på bussholdeplass (Gamle Bergen, også 3-4 min gange unna) slik at det er effektivt å komme seg bl.a. til sentrum. Fra holdeplassen går det over 20 ulike linjer, så det er et godt knutepunkt til flere bydeler. Selv om det er sentralt ved hovedveien, er du godt skjermet for trafikk og støy.

Med kort gangavstand ned til historiske Gamle Bergen, med sine bevarte trehus og parkomgivelser, samt sjøkanten med populære badeplasser som Sandviken Sjøbad på Elsesro og friluftsområdet Helleneset, har du herlige aktiviteter for ettermiddager og helger lett tilgjengelig. Det er videre kort vei til Måseskjæret, hvor du finner flytende badstue og stort SATS treningssenter.

Nærområdet byr på en enkel og aktiv hverdag til fots. Norges Handelshøyskole (NHH) og Lehmkuhlhallen med treningssenter og klatrefasiliteter ligger like i nærheten innen gangavstand. Det er også kort gangavstand til barnehage, blant annet Kidsa Nyhavn, samt Hellen skole. Enten du er student, eller har småbarn i barnehage- eller skolealder, er det tilrettelagt for en enkel hverdag.

Hvis du er glad i fint turterreng lett tilgjengelig, kan du knapt bo bedre til enn i Moldbakken. Her

har du direkte tilgang til flotte turområder som Munkebotn, Sandviksbatteriet og trappetraseen opp Stoltzekleiven like ovenfor.

Med bil tar kjøreturen inn til Bergen sentrum og jernbanestasjonen rundt fem til ti minutter, mens Åsane nås på omtrent ti minutter via hovedveinettet. Til Bergen lufthavn Flesland er det en kjøretur på rundt 20 til 25 minutter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Yttervegger består av murkonstruksjoner utvendig kledd med fasadeplater. Taket har takkonstruksjon av taksperr med sutak og tekking av betongstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for en 2-etasjes murbygning den 26.06.1962. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 12.12.2011 for fasadeendring (blokk/bygård/terrassehus – nye altaner).

Hvitevarer
Samtlige hvitevarer på kjøkken medfølger. Leveres uten noen form for garanti, utover evt. gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue og gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D. Energiattest vedlagt i salgsoppgave.

TV/Internett/Bredbånd
Det er etablert en felles avtale for kabel-TV og internett (fiber) levert av Bergen Fiber (Altibox). Tjenestene er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

I henhold til selskapets vedtekter må fremleie av leiligheten godkjennes av styret.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (byfortettingssone).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD (plan-ID 15750000), ikrafttrådt 19.02.2001. Arealbruken er i planen avsatt til boligområder. Det er registrert restriksjonsområde med krav om reguleringsplan for 83,8 % av eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_2 (kulturmiljø - Nyhavn-Jægermyren) i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_7 (kulturmiljø - Historisk sentrum) i kommuneplanens arealdel.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Eiendommen berøres av hensynssone H220_3 Vei støy - gul sone i kommuneplanens arealdel. Overordnede støyberegninger tilsier at eiendommen berøres av veitrafikkstøy over grenseverdier, noe som kan medføre utredningsplikt og eventuelt krav om avbøtende tiltak ved plan- og byggesaker.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) - status: planforslag
- BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN (plan-ID 18200000) - status: endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET (plan-ID 70640000) - status: endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN (plan-ID 18200001) - status: endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN (plan-ID 18200003) - status: endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN (plan-ID 65810000) - status: endelig vedtatt arealplan
- BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI (plan-ID 70480000) - status: uaktuell/trukket

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr 168 Bnr 1005: Påbygg tomannsbolig, vertikaldelt (igangsettingstillatelse)

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven

eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei internt i aksjelaget.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 115 596 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 462 385 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 7 716 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
BARNEHAGER
Kidsa Nyhavn (1-5 år) 4 min gange
Vinterdalen barnehage (1-5 år) 8 min gange
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 14 min gange

SKOLER
Hellen skole (1-7 kl.) 14 min gange
Rothaugen skole (8-10 kl.) 5 min kjøring
Tertnes videregående skole 6 min kjøring
Bergen Private Gymnas 6 min kjøring

Bebyggelse
Nærområdet er i stor utvikling, og det er bygget mange flotte leilighetsbygg, samt servicetilbud i Nyhavn nedenfor. Området er for øvrig veletablert, med en kombinasjon av mange fine trehus (både ene- og flermannsboliger), samt leilighetsbygg av varierende alder.

Offentlig kommunikasjon
Gamle Bergen (Buss, totalt 23 ulike linjer) 4 min gange
Jernbanestasjonen i Bergen 9 min kjøring
Bergen Flesland 24 min kjøring

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i aksjelaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Selger bærer risikoen for at kjøper blir godkjent som ny eier. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny eier, er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten og partene kan ikke fremme krav mot hverandre i forhold til at avtalen ikke blir gjennomført.

Dersom en aksjonær ønsker å selge sin aksje (og dermed leilighet), må det meldes skriftlig til selskapets styre. Overdragelse skjer gjennom styret, som er forpliktet til innen 2 måneder å ta standpunkt til salget. Kan styret ikke enes om salg skal tillates eller ikke, skal ekstraordinær generalforsamling innkalles for å avgjøre dette.

Eier
Margrethe Bjerga

Heftelser
Ingen heftelser følger aksjen, ut over det som måtte gjelde for aksjelaget i fellesskap.

Legalpant: Aksjelaget har en lovbestemt panterett i aksjen for krav mot aksjeeier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Bytte av toalettskål, montere dusjdør og speilskap over vask. Utført av Larsen Rør & Sanitær AS i 2010.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- Skjeggkre oppdaget i nr 1, Anticimex gjorde en sanering av nr 1 og 3 i 2020. Det ble ikke meldt om skjeggkre i nr 5 og 7 (separat bygg)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Sanering av bygg 1 og 3. Utført av Anticimex i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Montert ny peisovn. Utført av Fana Varme & Skorsteinservice i 2012.

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.

Andre relevante opplysninger
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tom-Erik Lund den 08.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Henriette Meyer Orrem
Eiendomsmegler
Telefon: 911 88 793
E-post: henriette.orrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum
5809 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.







Fint inngangsparti har skyvedørsgarderobe med speilfronter, samt rom for jakkeoppheng og skohylle. Dørtelefon med åpner til gatedør.





Sjarmerende detalj med leilighetsdør med glassfelt. Gang forgrener seg videre til de øvrige rommene.







Oppholdsrommet er fantastisk å være i. De store vinduene gir eventyrlig utsikt, meget godt lysinnslipp og har null innsyn.



Stue har gode møbleringsmuligeter, med rom for både sofagruppe og spisebord.



Lys én-stavs laminat og slette lysmalte overflater.



Moderne, pen vedovn gjør at vintermånedene føles veldig velkommen. Merk det fine lyset som kommer inn i rommet.



Under oppussing i 2020 ble det lagt nye gulv (stue, kjøkken og gang), pusset opp overflater (tak stue og hovedsoverom, vegger i stue og maling).

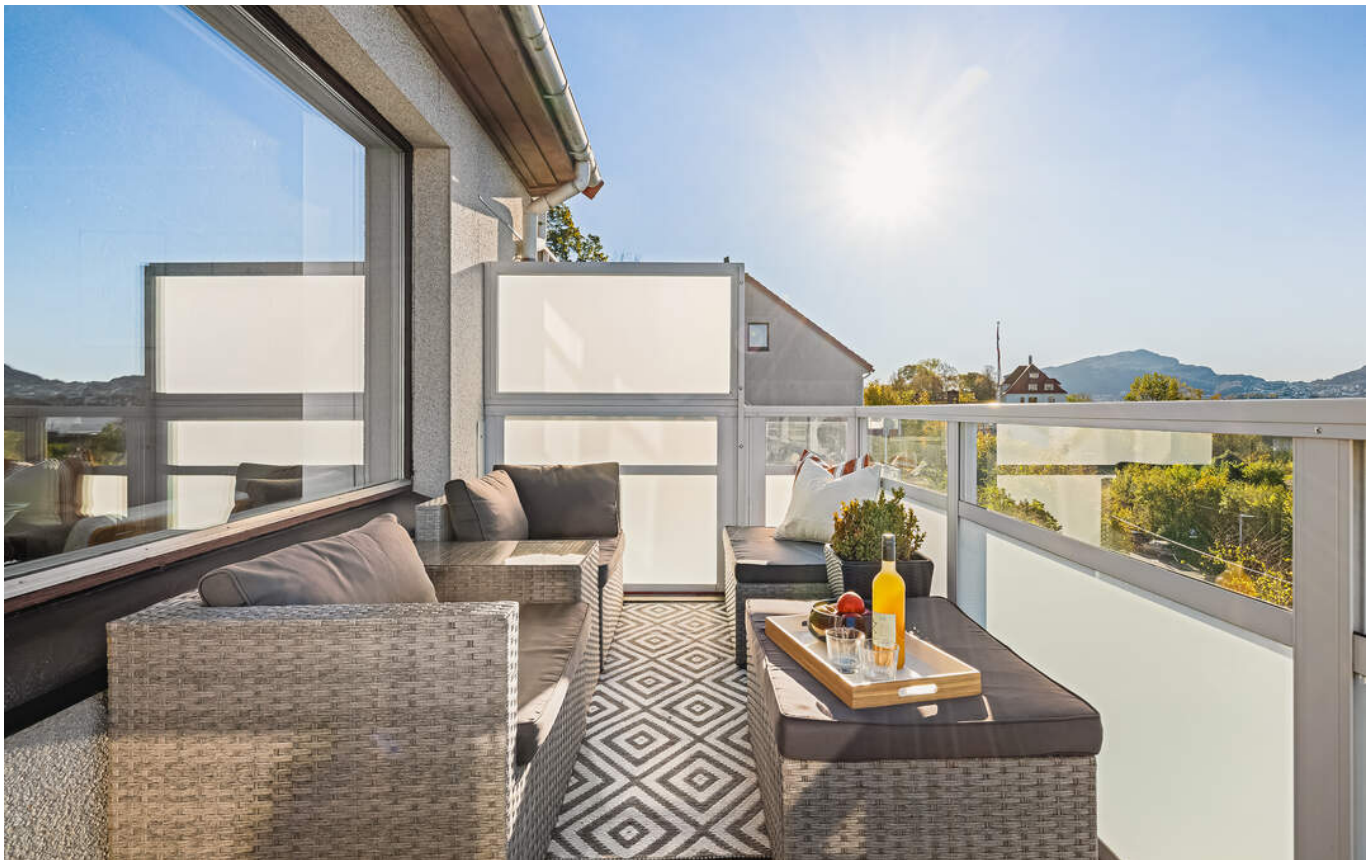


Direkte utgang til balkong fra stue.

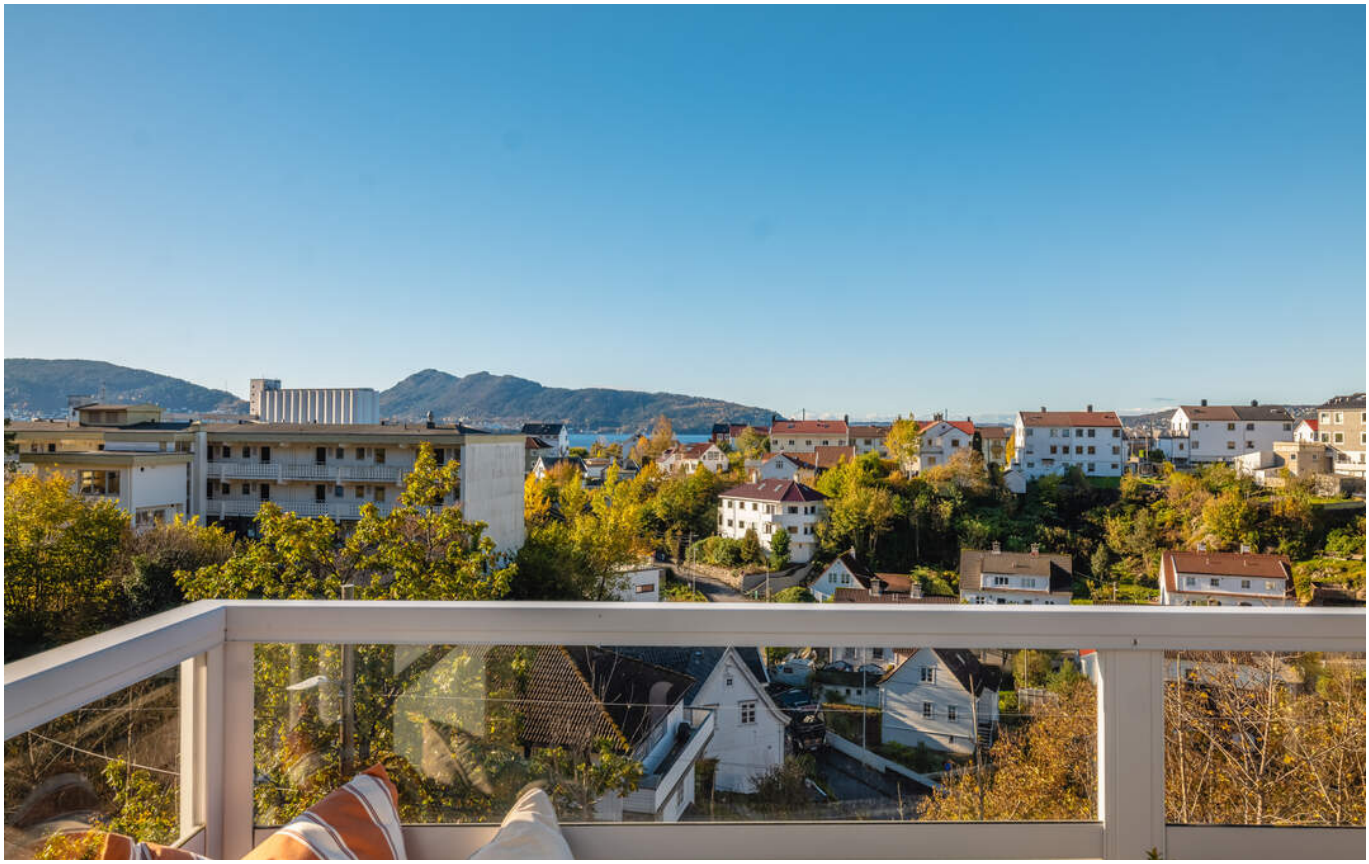




Utsikten er helt i særklasse. Leiligheten er gjennomført pen, og veldig velholdt. Eier har hatt 16 fine år her, og holdt leiligheten godt.



Balkong på 7,7 m². Fin størrelse (og dybde) til å kunne møblere med god sittegruppe.



Beliggenheten er både vakker og praktisk. På høydedraget får du vidstrakt utsikt, de beste solforhold og er 4 min unna 23 ulike busslinjer fra Gamle Bergen.



Her sitter du lunt (fint på høst og vår!) med sol fra formiddag til de sene kveldene når solen går ned bak Askøy sommerstid.


100 PASTA
SAUSER
SALLY GRIFFITHS
FOTO: SIMON WHEELER



Kjøkkenet er tidløst, stilrent og velholdt. Det er satt på nye, slette hvite fronter i 2020. Samtlige hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Oppvaskmaskin er integrert.



Det er laminert benkeplate med mosaikkfliser over. Sosialt for kokken, og hyggelig for hverdagsfrokosten med sitteplass på kjøkkenet.





Svært praktisk at begge soverommene er av god størrelse (hhv. 11,9 og 11,6 m²). Hovedsoverom er svalt, vendt mot byggets bakside.



Det er innfelt garderobe bak dør, og god plass til øvrige garderobeløsninger etter behov. Rom for dobbeltseng med nattbord på hver side.





Soverom nr. 2 har tilkomst fra gang, og er behagelig adskilt fra hovedsoverommet. Langstrakt skyvedørsgarderobe og fantastisk utsikt. Dette egner seg også som hovedsoverom om ønskelig.



Stort soverom enten man ønsker å leie ut til studiekamerat, ha en ekstra stue/gjesterom, eller annet man måtte behøve.





Bad er helfliset i tidløse, stilrene farger. Det er gulvvarme, god nisje med glassdør til dusj og opplegg for vaskemaskin.





Hyggelig aksjelag med 20 leiligheter. Det er 4 garasjeplasser, som tildeles hvert år. Selger leier garasje per i dag. Ellers gode parkeringsmuligheter i gaten.



Utrolig naturskjønn, lite trafikkert og skjermet gate. Her kommer du deg raskt til kollektivtransporten, samt kan sykle/spasere til sentrum.



Like nedenfor finner du Nyhavn. Stadig under utvikling og med fantastisk fine badebrygger man nyter godt av når sommeren kommer igjen (eller for vinterbaderen).



I Nyhavn finner du også en søndagsåpen Joker (4 min gange fra leiligheten).



Ren luksus å ha Sandviksfjellet med bl.a. Stoltzen rett i bakkant, samt ha sjøen så lett tilgjengelig. Rett ved ligger også Sandviken Sjøbad.



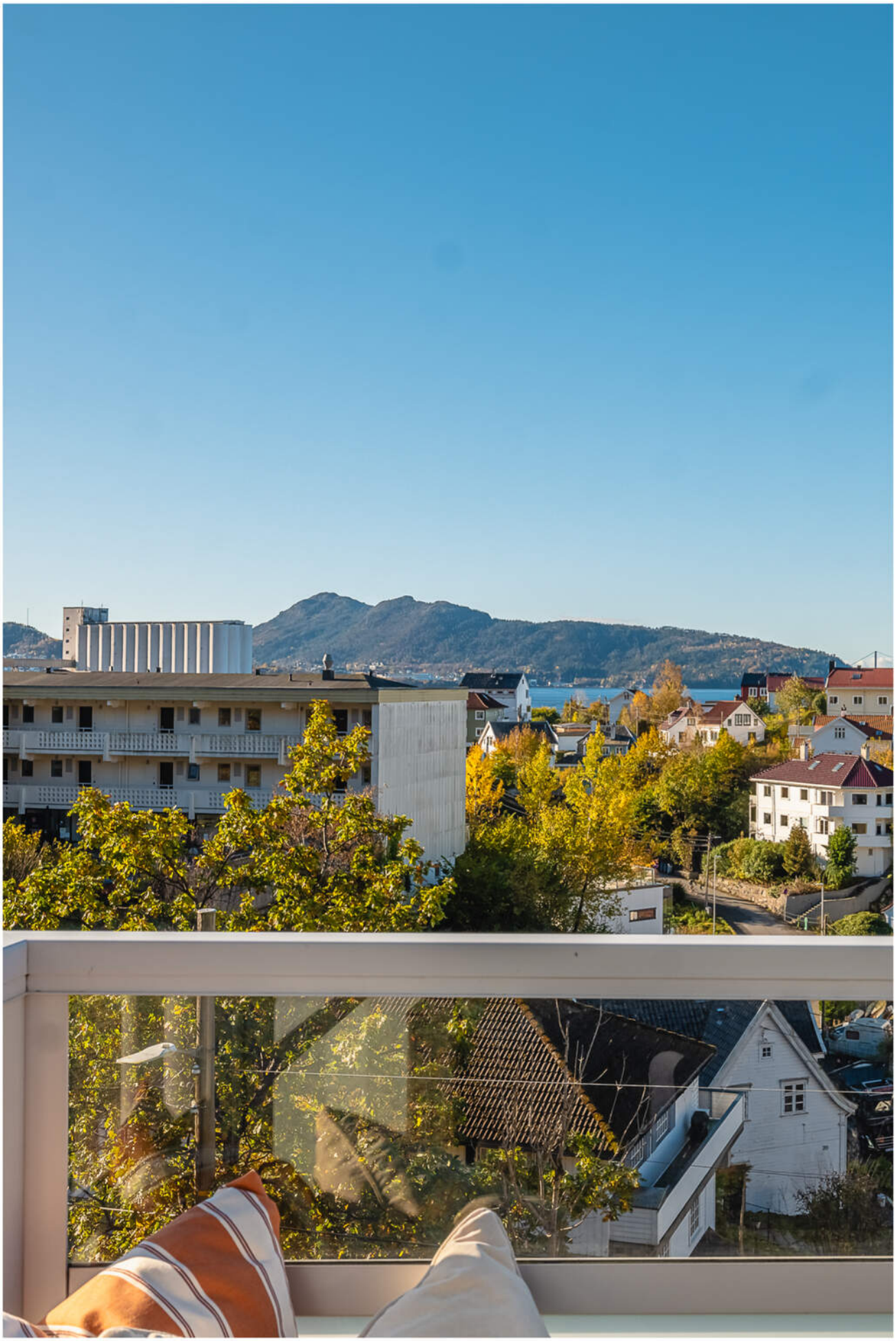
Her er det saltvannsbading med flytebrygge, stupebrett, liten badestrand for barn, plen og grillplass, og stedet er gratis å bruke



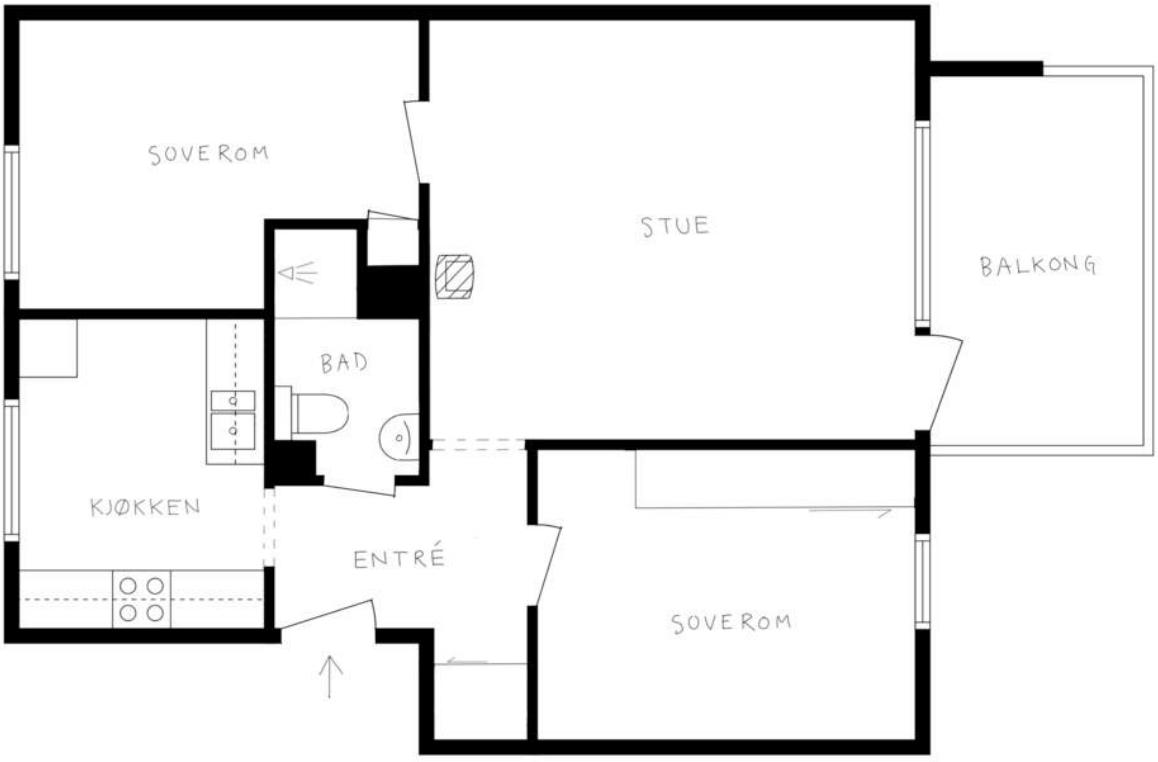
Gamle Bergen byr på vakre omgivelser, stativ til BySykkel (som gir deg 12-13 min til sentrum) og bussholdeplass med 23 ulike busslinjer til flere bydeler.



Det gir en helt egen ro å ha såpass vakre omgivelser rett rundt seg i hverdagen.



Plantegning



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MOLDBAKKEN 7

Nabolaget Hegreneset/Munkebotn - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Bergen Totalt 23 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	**9 min** 5.9 km
Bergen Flesland	**24 min**

SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	**14 min** 1.1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 600 elever, 40 klasser	**5 min** 2.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	**6 min** 5.5 km
Bergen Private Gymnas	**6 min**

> «Trives veldig bra. Stille og rolig område.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

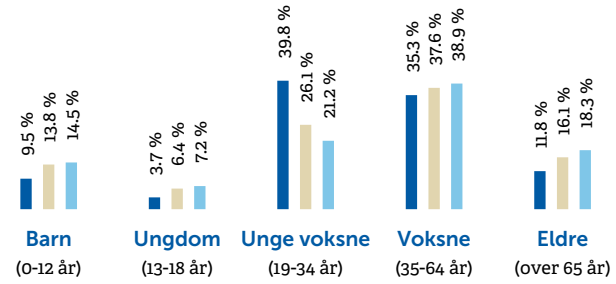
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hegreneset/Munkebotn	1 728	1 034
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kidsa Nyhavn (1-5 år) 44 barn	**4 min** 0.3 km
Vinterdalen barnehage (1-5 år) 60 barn	**8 min** 0.7 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 21 barn	**14 min** 1 km

DAGLIGVARE

Joker Nyhavn Søndagsåpent	**4 min** 0.3 km
Rema 1000 Helleveien	**9 min**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

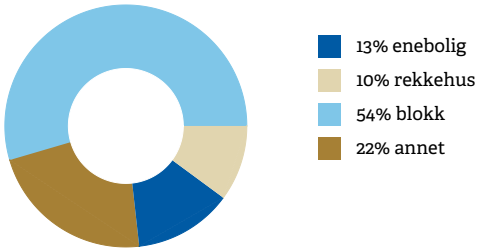
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

NHH - "Lehmkulhallen" Aktivitetshall, volleyball	**5 min** 0.4 km
Just Padel Sandviken	**6 min**
Nr1 Fitness Nyhavn	**4 min**
Lehmkuhlhallen klatre- og t.senter	**5 min**

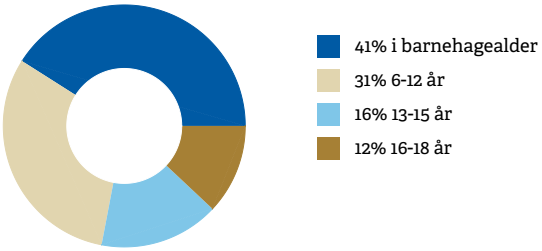
BOLIGMASSE



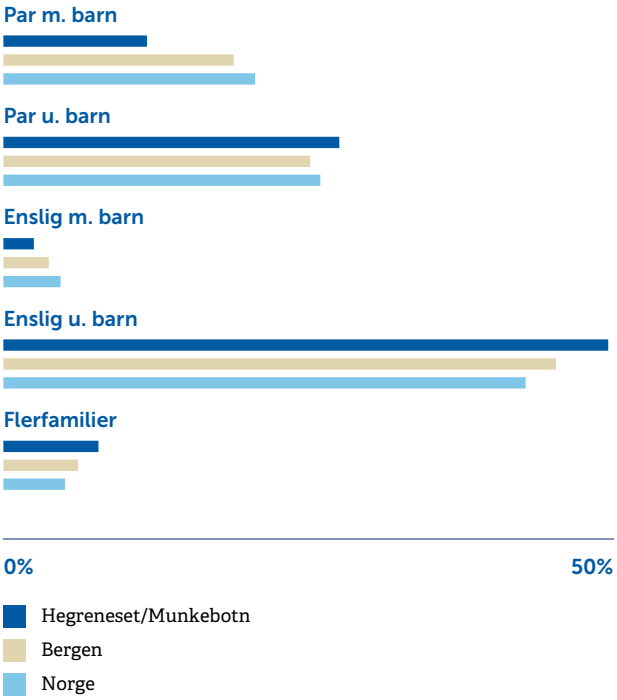
VARER/TJENESTER

Kløverhuset	**9 min**
Eidsvåg Apotek	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

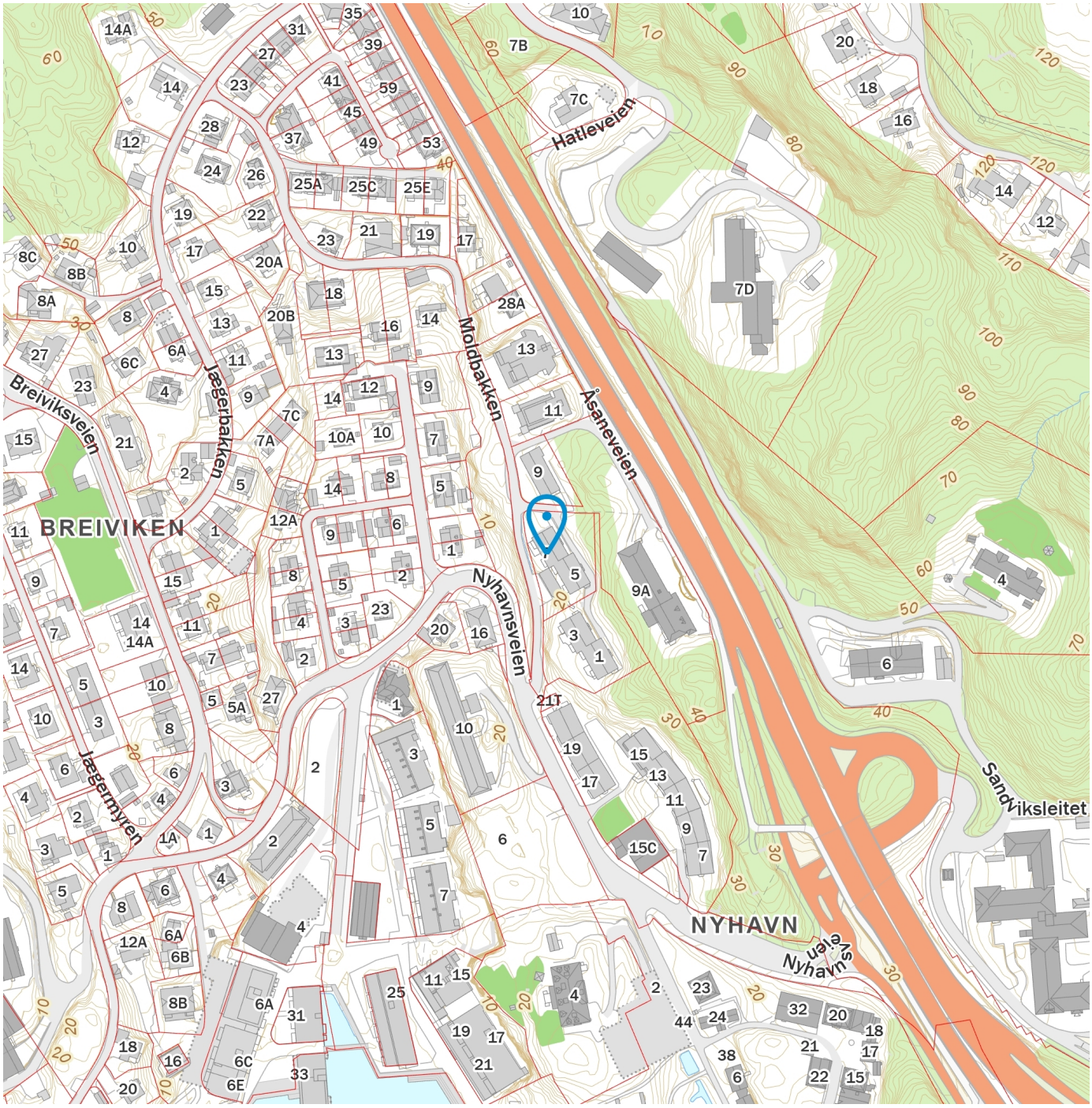


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**66%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS avd. Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Vedlegg: Kommunalinformasjon

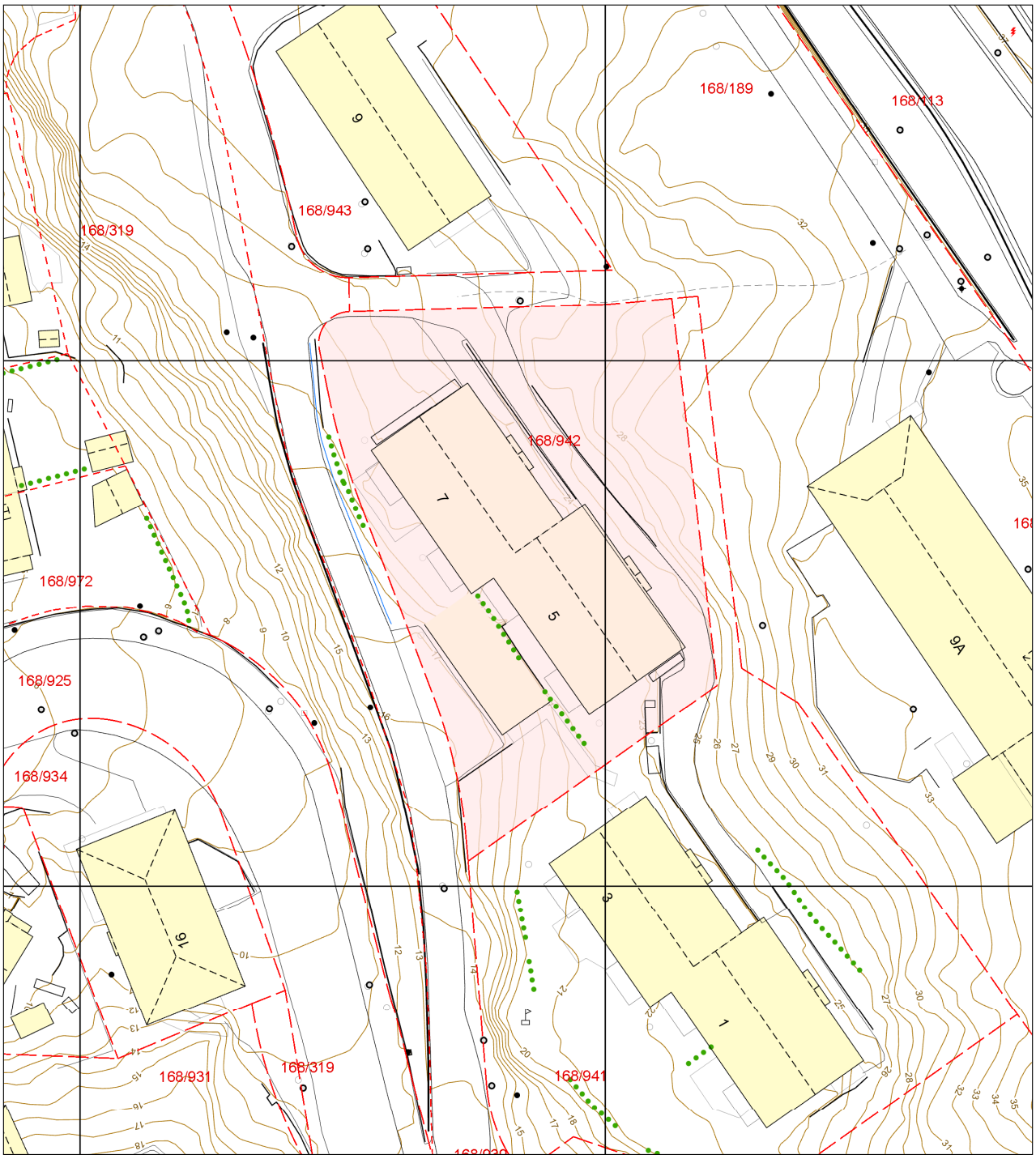
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 06.10.2026

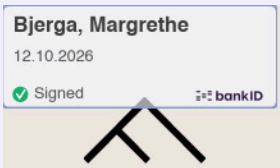
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/942/0/0
Adresse: Moldbakken 7, 5042 BERGEN m.fl.

N



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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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	Margrethe Bjerga
Boligen Moldbakken 7 5042 Bergen 4601-168/942/0/0	• Boligen ble kjøpt 2010 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Larsen Rør & Sanitær AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av toalettskål, montere dusjdør og speilskap over vask.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

2020:
Skjeggkre oppdaget i nr 1, Anticimex gjorde en sanering av nr 1 og 3 i 2020.
Det ble ikke meldt om skjeggkre i nr 5 og 7 (separat bygg)

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Anticimex
   Beskrivelse av arbeidet: Sanering av bygg 1 og 3.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Fana Varme & Skorsteinservice
   Beskrivelse av arbeidet: Montere ny peisovn.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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**

5

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 942
Aksjenummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12127-2280 **Eiendomsverdi ref nr:** JI1781

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom-Erik Seierslund

LUND TAKSTINGENIØR

NITO

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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:
- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO

Rapportansvarlig



Tom-Erik Seierslund

post@lundtakst.com
414 59 136

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1962, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med normal standard på overflater og innredninger.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Tak - takkonstruksjon av taksperr med sutak og tekking av betongstein.

Renner og nedløp er av plast.

Yttervegger - murkonstruksjoner utvendig kledd med fasadeplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bygningen er tilkoblet offentlig vann- og avløp. Det er i følge eier utført rørfornyelse av utvendige avløpsrør (ny "strømpe eller tilsvarende" innvendig i eksisterende avløpsrør), i 2015/2016. Dette forlenger levetiden på avløpsrørene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

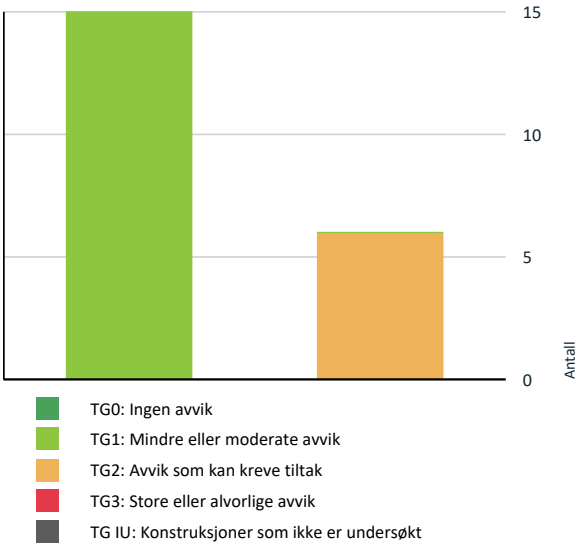
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,1 kvm) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,1 kvm) > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,1 kvm) > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad (måler 3,1 kvm) > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Gjelder i stue. Skjev kabel og isolering er avsluttet før kontakt.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier har fått fjernet to stikkontakter i stue, og montert blindlokk. Samsvarserklæring på arbeidet foreligger ikke.

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår er ikke funnet. Byggeår er basert på ferdigattest gitt i 1962, samt tidligere salgsoppgaver i bygningen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vindu

Beskrivelse

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

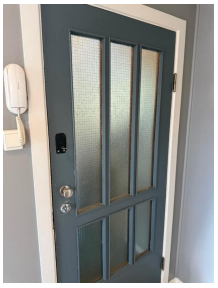
Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Bolig har en ytterdør i trekonstruksjoner fra byggeår.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



TG 1 Altandør

Beskrivelse

Leiligheten har en terrassedør med 2-lags isolerglass i pvc karm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.

TG 1 Altan

Beskrivelse

Leiligheten har utgang fra stue til en 7,7 kvm altan.

Altanen har rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden måler 1,03 meter.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat.

I følge eier ble gulvene i på soverom skiftet i 2010 og stue/gang/kjøkken i 2020.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene er belagt med malt strie og malte plater.

Takene er belagt med malte plater og trepanel.



⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har en pipe av teglstein.

Leiligheten har en vedovn i stue. I følge eier ble denne montert i 2012.

Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll.
Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvite profilerte lettdører.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,1 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp etter TEK 1997-2010.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,1 KVM)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,1 KVM)

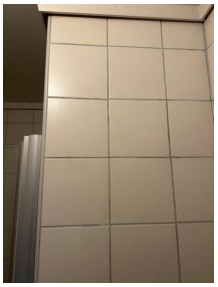
TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med takplater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.



Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,1 KVM)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

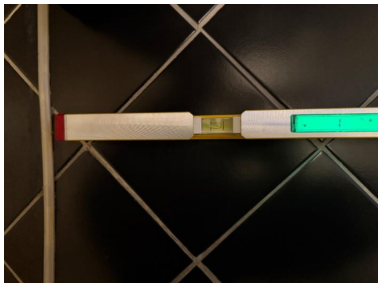
Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.





2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,1 KVM)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. I gulv er det en plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,1 KVM)

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, vask med overskap, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har lys i tak.





Drenering fra toalett

2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,1 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør monteres mekanisk avtrekk på våtrommet.



2. ETASJE > BAD (MÅLER 3,1 KVM)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen.

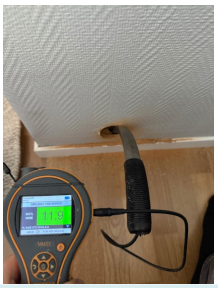
Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 8,0 KVM)

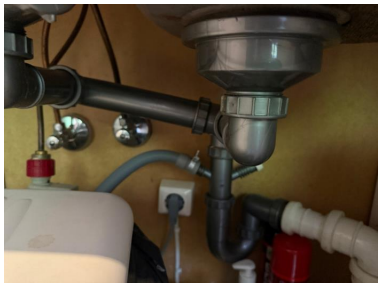
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvask med skyllekum og avrenningsbrett, oppvaskmaskin og plass til komfyr.

I følge eier er kjøkkenet fra før 2010, og håndtak og fronter ble skiftet i ca. 2020.





2. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 8,0 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingsskap er plassert i bod på loft.

Vannrørene er ikke merket.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern og plast.

Forventet levetid:
-Avløpsledning av støpejern: 25-60 år.
-Sluk av Støpejern: 30-60 år.
Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler og avtrekk fra kjøkken.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har en ca. 120 liters Høiax varmtvannstank plassert i bod på loft.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

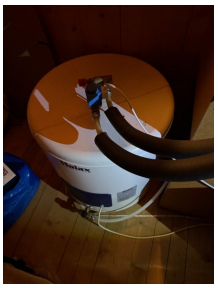
Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

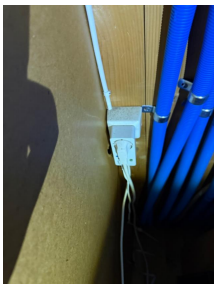
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.







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

Beskrivelse

Leiligheten har et sikringsskap med jordfeilautomater, plassert i gang.

Overbelastningsvern på 40A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 4 kurser på 10A.

I følge eier ble sikringene skiftet av Aksjelaget i 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Gjelder i stue. Skjev kabel og isolering er avsluttet før kontakt.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier har fått fjernet to stikkontakter i stue, og montert blindlokk. Samsvarserklæring på arbeidet foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Avviket bør utbedres.

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

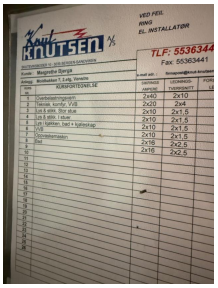
Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



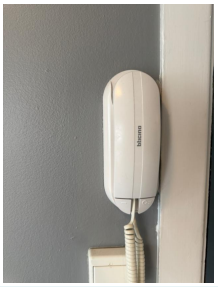




TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har en dørtelefon med døråpner til bygningens ytterdør på gateplan.



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Gjelder i stue. Skjev kabel og isolering er avsluttet før kontakt.

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Eier har fått fjernet to stikkontakter i stue, og montert blindlokk. Samsvarserklæring på arbeidet foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Avviket bør utbedres.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

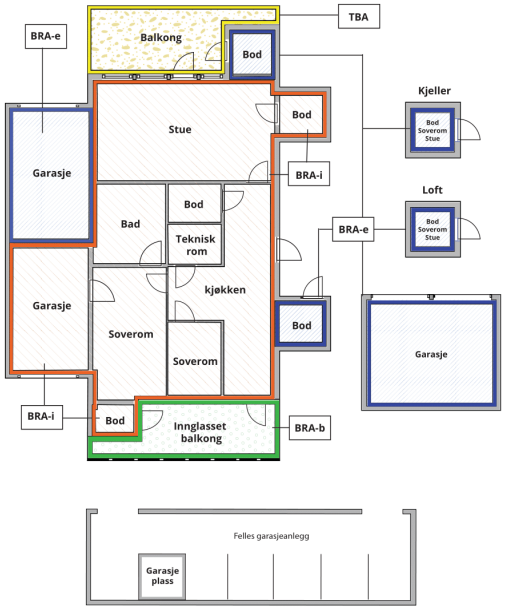
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		4		4		3	7
2. Etasje	65			65	8		65
Kjeller		4		4			4
SUM	**65**	**8**			**8**	**3**	**76**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod (måler 4,4 kvm)	
2. Etasje	Soverom 1 (måler 11,6 kvm), soverom 2 (måler 11,9 kvm), stue (måler 22,3 kvm), kjøkken (måler 8,0 kvm), gang (måler 5,7 kvm), bad (måler 3,1 kvm)		
Kjeller	Bod (måler 3,5 kvm)		

Kommentar

Takhøyde i stue måler ca. 2,48 meter.

Eier opplyser at leiligheten disponerer en bod i kjeller og på loft, samt felles vaskekjeller.

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

Sum av rom måler ca. 62,2kvm.

Innvendige vegger, sjakter, påforinger, pipeløp mm. måler ca. 3,3 kvm.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Margrethe Bjerga	Kunde
	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	942		0	1358.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Moldbakken 7

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver: Bergen Kommune
Fester: Mollbakken 1 - 7 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
18/Bergen Kommune	964338531	18	BOB	Bjerga, Margrethe

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
18	8 000	7 716	*31.12.2025*	85 085	*08.10.2026*

Kommentar
Felleskostnader utgjør kr 5 713,40,- pr. mnd. I følge eier utgjør leie av garasje kr 550,- av denne summen.

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Breiviken i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport, Norges Handelshøyskole og eller kort avstand til sjø og turmuligheter.

Fra eiendommen tar det ca. 20 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 6 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.
Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.
I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i veistøy gul sone.
Eiendommen ligger i kommunedelplan BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Aksjelagets eiendommen måler 1 358,50 kvm. Eiendommen er festet, og eies av Bergen Kommune.

Eiendommen er opparbeidet med internvei, plener og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

For aksjelaget foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til eiendomsrett - Bergen Kommune
- rettighetshaver festerett - Moldbakken 1 - 7AS

Heftelser:
- bestemmelse om bebyggelse ifbm festekonstakt
- festekonstrakt
- avtale om fjerning av kloakklum
- ansvar fellesledninger
- pantedokument

Grunndata:
- registrering av grunn
- omnummerering ved kommuneendring

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0001934926			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.10.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.10.2026	Eier var med på befaring og ga generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.10.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.10.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.10.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.10.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.10.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Moldbakken 7 , 5042 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 942
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest

D

Adresse	
Moldbakken 7, 5042 BERGEN	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365704**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139332784**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **942**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
170,13

Vedtekter for Mollbakken 1-7 AS

§ 1 Selskapets formål

Mollbakken 1 – 7 AS er et aksjeselskap som har til formål å drive eiendommen Molbakken 1 – 7. Aksjekapitalen er kr 100.000,- fordelt på aksjer a kr 5.000,- hvorav kr 1.000,- er innbetalt pr. aksje. Aksjene er pålydende navn. Selskapets forretningskontor er i Bergen.

§ 2 Aksjonærer

Som aksjonærer kan bare godkjennes de som har leilighet i selskapets bygg i Mollbakken 1 – 3 – 5 – 7 og som har betalt eller overdratt det innskudd som er fastsatt for den leilighet vedkommende skal overta. Overdragelse og pantsettelse av aksjer skal godkjennes av styret. Det påhviler aksjonærene å yte lån til selskapet hvis dette blir nødvendig for å dekke større uforutsette utgifter til drift av eiendommen. Skal noen av aksjonærene oppta lån med sikkerhet i aksjen, utsteder selskapet erklæring om at panterett er innført i aksjeeierboken til vedkommende låneinstutisjon. Dersom en aksjonær ønsker å selge sin aksje (og dermed leilighet) må han skriftlig melde fra til selskapet styre om dette. Overdragelse av aksjen (leilighet) skjer gjennom styret. Styret er forpliktet til innen 2 mnd å ta standpunkt til salget. Kan styret ikke enes om salg skal tillates eller ikke skal ekstraordinær generalforsamling innkalles for å avgjøre dette. Fremleie av leilighet godkjennes av styrtet. Fremleie tillates maksimalt 3 år fra utleiedato. Før fremleie tillates må aksjonæren selv ha bodd minst et av de 2 siste årene i leiligheten. Styret kan under spesielle omstendigheter dispensere fra fremleiebestemmelsene.

§ 3.1 Aksjonærens rett til leilighet

En aksjonær som har overtatt en leilighet har rett til å bo i denne så lenge han overholder bestemmelsene i husleiekontrakten, ordensregler, selskapets vedtekter og generalforsamlingens beslutninger. Overtrer en aksjonær noen av disse bestemmelsene, har styret rett til å si opp leieforholdet med 1 – en – måneds varsel. Aksjonæren må i så fall selge aksjen og eventuelt lånebevis til ny aksjonær som skal godkjennes av styret. Såfremt aksjonæren innen 1 måned etter at leieforholdet er opphørt ikke har overdratt aksjen og lånebevis til ny aksjonær, har selskapet rett til på hans vegne å foreta slik overdragelse.

§ 3.2 Felleskostnader

Felleskostnader (tidligere husleie) fordeles mellom aksjonærene etter felleskostnads-brøken. Styret fastsetter felleskostnadene. Selskapet har panterett i henhold til Borettslagsloven § 5-20 for dekning av felleskostnader med videre.

§ 4 Styret

Selskapets ledelse ledes av et styre; bestående av leder og 2 styremedlemmer som velges blant aksjonærene for et tidsrom av 2 år. Det velges 3 vararepresentanter.

Avgått styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Alle aksjonærene er forpliktet til å motta valg av tillitsverv, men har rett til å frasi seg gjenvalg for like lang tid som en har fungert i styret, dog ikke over 2 år. Selskapets firma tegnes av formann og et styremedlem. Styret kan meddele prokura. Styret er ikke beslutningsdyktig med mindre enn 2 medlemmer eller varamedlemmer tilstede.

§ 5 Ordinær Generalforsamling

Ordinær Generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til generalforsamling med minst 8 dagers varsel. Innkallelsen skal inneholde oppgave over saker som skal behandles. Aksjonærer som ønsker en spesiell sak behandlet på generalforsamlingen må senest innen utgangen av februar måned ha sendt skriftlig forslag om dette til styret. På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Fastsetting av resultatregnskapet og balansen.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.
3. Godkjenne styrets årsberetning og revisors beretning.
4. Fastsettelse av honorar til styret.
5. Valg av styret og revisor.
6. Behandling av saker som er meldt til styret.

Beslutningen treffes med alminnelig flertall, hvis ikke aksjeloven krever annet. Hver aksjonær har en stemme. Aksjonæren kan møte ved fullmektig. Ved stemmelikhet teller formannens stemme dobbelt.

§ 6 Regler om tildeling av garasjeplass

Mollbakken 1 – 7 leier ut fire garasjeplasser til aksjonærene i selskapet. Leieforholdet har ett års varighet dersom annet ikke er spesifisert. Tildeling av garasjeplass skjer etter søknad den 1. januar hvert år, med søknadsfrist 1. november foregående år. Kun søkere som har bodd sammenhengende i Molbakken 1 – 7 det siste året ved søknadsfrist, kommer i betraktning.

Søknader rangeres slik at de som ikke har hatt garasjeplass den siste søknadsperioden prioriteres høyest. Blant ellers like søknader prioriteres de som har hatt garasjeplass minst de tre siste årene. Etter dette avgjøres tildeling ved loddtrekning.

Endeling godkjenning av leieforhold og pris avgjøre av styret.

Dersom andelseier med garasje flytter i løpet av året skal den ledige garasjeplassen gå til neste person på listen ved søknad for inneværende år. Hvis denne personen ikke er interessert går det videre til neste i køen. Hvis plassen overtas i perioden 01.01 – 30.04 skal det telle som et fullt år med garasje for den som overtar. Hvis plassen overtas i perioden 01.05 – 31.12 skal det ikke ha noen påvirkning på rangeringen ved neste års søknad til den som overtar

§ 7 Egenandel ved forsikringssaker

Dersom andelseier har blitt gjort oppmerksom på forebyggende tiltak som kan hindre skade og/eller lekkasje i boligen og tilstøtende leiligheter uten å ta opplysningen til følge, kan andelseier bli pålagt å betale egenandel dersom borettslagets forsikring skal benyttes til å dekke skaden. Dette gjelder også ved manglende dokumentasjon på arbeid som skal være utført av fagfolk (for eksempel montering av varmtvannsbereder eller lignende.)

Juni 1962. Revidert mai 2004, april 2008, april 2014 og april 2018

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ordensregler (reglement) for Mollbakken 1 – 7 AS

Alle som bor eller oppholder seg på eiendommen plikter å følge gjeldende ordensregler som er og blir gitt.

Ansvarshavende

Alle beboere skal etter tur være ansvarshavende, 1 fra hvert hus i 3 uker i følge liste, og har som oppgave:

1. Holde veien ren på husenes østside og trappe ved garasje; dette gjøres en gang pr. uke.
2. Snørydding når det er nødvendig inkl. til tørkestativ og trapp ved garasje.
3. Ansvarshavende skal dessuten ha tilsyn med eiendommen; skader eller mangler rapporteres skriftlig til styret. Skifting av lyspærer.

Alminnelige bestemmelser

- På eiendommen er det ikke tillatt å holde husdyr; styret kan gjøre unntagelser ved særlige grunner.
- Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski eller kjelker i trapperom eller i ganger, men fellesrom i kjeller.
- Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører eller fellesgang. Det er ikke tillatt å foreta banking av tepper, løpere etc. fra altaner, vinduer eller oppganger. All sådan banking må foregå utendørs; det skal tas hensyn til de øvrige leilighetene og eventuell klestørk ute.
- Det er ikke tillatt å henge tøy på hagegjerde eller lignende.
- Sykler, brensel og lignende skal tas inn gjennom kjellerdør.
- Hagen er felleseiendom og beplanting må bare finne sted med styrets samtykke. Vern om plener og beplantning.
- Det må påsees at altankasser er forsvarlig oppsatt; de tas ned i vinterhalvåret.
- Takluker og vinduer som blir satt opp for bedre klestørk etc. er vedkommende ansvarlig for. Regn og snø kan gjøre skade på gulv, eventuelt underliggende leilighet.
- Dersom plikter ikke utføres etter de ordensregler som er fastsatt, kan dette utføres for vedkommendes regning.
- Ytterdører skal til enhver tid være låst.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Regler om ro i leilighet

- Bruk av radio, TV eller lignende må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne. Musikkøving er ikke tillatt etter kl.20, og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra dem i samme blokk.
- Arbeid som forårsaker sjenerende støy skal ikke forekomme etter kl.22, eller på helligdager. Vaskemaskin må ikke brukes etter kl.22.
- Etter kl.23 skal det være ro i leiligheten, fredag og lørdag etter kl.12 – vis hensyn.

Bruk og rengjøring av fellesrom

- Vaskerom og vaskemaskiner skal holdes rent og pent av dem som bruker det.
- Enhver plikter å gjøre rent utenom sin tørn ved mottak av brensel og lignende. Likeså vaske opp etter feieren når det sammenfaller med vedkommendes ansvarsuker.

Dugnadsarbeid

Alle beboere er pliktig å delta i dugnadsarbeid i den utstrekning styret finner det nødvendig.

Juni 1962. Revidert mai 2004, april 2008 og april 2014

BERGEN KOMMUNE

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

Bergen og Omegn Boligbyggelag v/ Marianne Winjum
Nygårdsgaten 13/15 Postboks 7280
5020 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200905324/11 AAVA	EBYGG–5210	111212

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 168 Bnr 942
Tiltakets adresse	:	Moldbakken 5
Tiltakets art	:	Fasadeendring blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	:	Mollbakken 1-7 AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 26.01.11.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

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

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200905324.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6520

og e-postadresse: Age.Vallestad@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Åge Vallestad - gruppeleder
Trygve Sæle - seksjonsleder

Kopi:

Mollbakken 1-7 AS, Moldbakken 5, 5042 BERGEN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4000 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2702260191 / Henriette Meyer Orrem, tlf. 911 88 793
Moldbakken 7, 5042 Bergen
Aksje nr. 18 i Mollbakken 1-7 AS, org.nr. 929333403

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

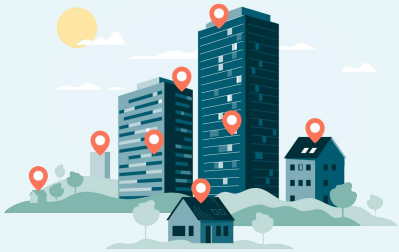
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2702260191
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Henriette Meyer Orrem
Eiendomsmegler

911 88 793
henriette.orrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen
Postboks 1073 Sentrum, 5809 BERGEN

eiendomsmegler1.no