

Velkommen til

Arnes veg 47A, 6429 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Arnes veg 47A
6429 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 600 000,-	**BRA/BRA-i**	122 / 75 m²
Omkostninger	kr	91 510,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 510,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	17 284,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 708 794,-	**Byggeår**	2009
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 171,-	**Etasje**	1 av 2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

+47 908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Arnes veg 47A, 6429 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 26, Bnr. 810, Snr. 5, Molde kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 617 284,-
Prisantydning	kr	3 600 000,-
Andel fellesgjeld	kr	17 284,-
Omkostninger	kr	91 510,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 510,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 708 794,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 723 094,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 420,-
inkl. fellesgjeld

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 91 510,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 458,- pr. år 2025
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 8 646), vann, avløp og renovasjon er inkludert i oppgitt beløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Felleskostnader kr 2 171 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer blant annet:
- Avdrag andel fellesgjeld
- Renter andel fellesgjeld
- Driftskostnader
- Vedlikehold
- Bygningsforsikring
- Strøm fellesareal

Felleskostnader fordeles på følgende poster:
Driftskostnader kr 1 940
Renter felleslån kr 66
Avdrag felleslån kr 165

Felleskostnader blir satt opp fra kr 2 097 til kr 2 171 med virkning fra og med 01.01.2026.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 350 000,- pr 28-11-2025

Renter og avdrag
Sameiets totale lån utgjorde pr. 28.11.2025 kr 350 000.
Seksjonens andel av lånet utgjorde pr. 28.11.2025 kr 17 284.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 44082, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.11.2025: 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 28.11.2025: 350 000
Andel av saldo: 17 285
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2034)
Serielån, flytende rente, 3mnd Nibor + 0,75%

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Sameiets totale lån utgjorde pr. 28.11.2025 kr 350 000.
Seksjonens andel av lånet utgjorde pr. 28.11.2025 kr 17 284.

Styrets arbeid i 2024, hentet fra årsmelding vedlagt i innkalling til årsmøte 2025:

- Vedlikehold av trapper utført av Smørholm Betong i nr. 49 og 51 etter årsmøtets vedtak.
- Utbedring av vannlekkasje i garasje 49 D i forbindelse med ovennevnte.
- Finansiering og lånopptak til vedlikehold.
- Økt felleskostander med 10 % både 01.07.24 og 01.01.25.
- Bytte av forsikringsselskap fra Gjensidige til IF (i samarbeid med Mobo).
- Vurdert mosefjerning og sluttføring av malingsarbeid (utsatt, men anbud var innhentet.
på mose fra Fasade og Maling AS) (- Romsdal Renhold og Service mtp maling)
- Gjennomført to dugnader, vår og høst.
- Vurdert vedlikehold av gressplen, besluttet foreløpig plan for klipping, presenteres som egen sak.
- Tilsyn mtp. fukt i leilighet (i samarbeid med Mobo).
- Organisert vedlikehold av gass-peiser (kontroll gjennomført 04.02. og 05.02.25 ved Hagnes Gass og Varme AS).
- Prinsipper for betaling av egenandel felles boligforsikring. Hovedregel er at at den som har forårsaket skaden skal betale egenandelen.
- Styret har også tatt til etterretning at styret er valgkomité og fått fatt i interesserte overtakere til styreverv.

Vedtak på årsmøte 2025:
- Styret har gått til innkjøp av robotgressklipper og redegjorde for denne avgjørelsen. Enstemmig godkjent.
- Forslaget om facebookgruppe avvises. Styret vil heller ta i bruk funksjonene som styreportalen har, for informasjon ut til beboerne via min side.
- Følgende rekkefølge for videre vedlikehold: 1) Ferdigstillelse av trappene. 2) Malingsarbeidet som gjenstår. 3) Mosefjerning.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Lånet har ingen avdragsfrihet.

Forretningsfører
MOBO
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 75 m²
BRA - e: 47 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 122 m²
TBA: 44 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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
Se for øvrig informasjon under punkt "Innhold".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 2

Parkering
Parkering for én bil i lukket garasje i underetasjen. Garasjen er tinglyst som tilleggsdel til seksjon 5 (seksjonen som selges). Det er montert lader for elbil i garasjen. Utleie av garasje og parkeringen foran egen garasjeport kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet etter godkjenning fra styret, jfr. vedtektene punkt 4-1 (c).

I tillegg disponeres plassen direkte foran seksjonseiers tilhørende garasjeport parkering for én bil. Øvrig areal benyttes foreløpig til gjesteparkering og fellesareal, og er med det ikke viere regulert. Denne informasjonen er hentet fra sameiets vedtekter, punkt 4.

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for egen garasje, samt sørge for orden foran egen garasjeport. Dette inkluderer snø om vinteren. Brøyting av fellesareal er organisert av sameiet, og dekkes gjennom fellesutgiftene. Kjøretøy e.l. annet skal ikke være til hinder for god snørydding av innleid entreprenør. I så tilfelle er seksjonseier ansvarlig for rydding så snart som mulig.

Sameiebrøk
78/1568

Sameiets eiendom
Gnr. 26, Bnr. 810, Molde kommune.
Tomtestørrelse 5 083 m². Felles eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med boligbebyggelse, asfaltert parkeringsareal samt grøntområder.

Byggeår
2009 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Boligen ligger i byggets 1. etasje og inneholder:
Gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

Seksjonen disponerer i tillegg en stor garasje og bod i underetasjen (totalt ca. 46 m²), samt en liten bod utenfor boligens inngangsparti (ca. 1 m²). Garasjen og boden i underetasjen er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen og følger dermed leiligheten. Boden utenfor inngangspartiet er ikke medtatt i seksjoneringsbegjæringen.

Standard
Pen og velholdt 3-roms selveierleilighet i bygg fra 2009. Leiligheten har adkomst via utvendig trapp. Boligen er kosmetisk oppgradert de siste årene med bl.a. nytt laminatgulv, mikrosement og ny innredning på bad samt malte veggflater, og fremstår med dette som et innbydende og innflytningsklart hjem.

Entré:
Leiligheten disponerer en liten bod på ca. 1 m² like på utsiden av inngangsdøren. Vel innenfor blir du møtt av en innbydende entré med god plass til oppbevaringsmøbler og oppheng for yttertøy. Fra entréen er det tilgang til en meget praktisk bod hvor det også er opplegg for vaskemaskin.

Stue:
Koselig stue med store vindusflater og herlig utsikt over fjord og fjell. Stuen har en utforming som gjør den enkel å innrede med stor sofagruppe, TV-møbler og spisebord ved vinduet. Gasspeisen sørger for ekstra varme og stemning i vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til leilighetens store veranda, som blir en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, men er fint tilbaketrukket fra oppholdsrommet som gir en meget god romfølelse. Den flotte utsikten kan også nytes fra kjøkkenvinduet. Kjøkkeninnredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Pent, funksjonelt bad med elektrisk gulvvarme og overflater på gulv og vegger som er belagt med mikrosement.
Baderomsinnredningen består av heldekkende servant på skuffeseksjon med glatte fronter, og på veggen er det speil med integrert belysning. Rommet har toalett og dusjhjørne med dusjkar og glassdører.

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2009), og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2009.
Det er opplyst at det var Smart Interiør som gjennomførte oppføringen av badet som inkluderer arbeid med membran og fliser.
Arbeidet med påføring av mikrosement er utført av Superbgulv AS, og er dokumentert og lastet opp i boligmappa.no.
Veggene er opprinnelig oppført med flis, og har senere fått overflatebehandling med mikrosement. Himlingen består av malte, slette plater. Gulvet er belagt med mikrosement over eksisterende fliser, og har installerte varmekabler. Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralavtrekksanlegg plassert over kjøkkenventilatoren, og tilluft tilføres gjennom luftespalter mellom dørblad og terskel. Badet har plastsluk, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt.
Det er tatt hull i veggen på soverommet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

Soverom:
Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbelteng og tilhørende nattbord, og er innredet med garderobeskap for oppbevaring av klær og tilbehør. Herfra er det også utgang til verandaen. Soverom 2 er mindre i størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører, hvor døren inn til stuen har glass.

Innvendige overflater:
Boden har gulvbelegg, mens øvrige rom har gulv med laminat lagt i 2025. Vegger og himling er kledd med malte, slette plater.

Fast innredning:
Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet og i gangen. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oversikt over modernisering de siste årene:
2025 - Elbillader ble installert i garasjen. Ny laminat ble montert over eksisterende gulv på alle rom med unntak av våtrom og bod.
2024 - Termostaten til badet ble skiftet ut.
2023 - Ny varmtvannstank ble installert. Ny platetopp på kjøkkenet ble installert.
2020 - Utbedringer ble gjennomført på badet, og mikrosement ble påført på vegger og gulv. Nytt dusjkar ble installert i dusjnisjen. Ny benkeplate, vask og blandebatteri ble montert på kjøkkenet.

Beliggenhet
Arnes veg 47A ligger fint til i et veletablert boligområde i Granlia, ca. 2,5 km nordøst for Molde sentrum.

Om du er glad i marka og friluftsliv, vil du ha gode forutsetninger for å trives i Granlia. Her kan du gå rett ut i Moldemarka med fantastiske turmuligheter hele året - både til fots, på sykkel eller ski, avhengig av sesong og preferanser.

Det går buss til og fra Molde sentrum, og de nærmeste bussholdeplassene er Ingrids veg og Hjellmyrnakken. Fra trafikkterminalen i Molde sentrum er det enkelt å komme seg videre til andre lokasjoner i regionen.

Molde sentrum byr på et stort utvalg av butikker, kaféer, restauranter og andre funksjoner en trenger i hverdagen. Sentrum er kun en kort kjøretur eller busstur unna. Ønsker du å ta beina fatt, tar det ca. 25 minutter å gå ned. Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Coop Prix Granlia eller Bunnpris Fuglset, som begge ligger innen kort kjøreavstand.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.12.2025.

Leiligheten ligger på ett plan i byggets 1. etasje og er en del av Sameiet Øvre Granlia. Bygningen, som er en firemannsbolig ble oppført i 2009. Adkomst til leiligheten skjer via en utvendig trapp på sørsiden. Like utenfor hovedinngangen ligger en sportsbod, og i underetasjen finnes en romslig garasje med tilhørende bod.
Leiligheten har en stor sørvendt veranda på omtrent 44 m² med svært gode solforhold. Leiligheten fremstår i normal og god stand, og er oppført i samsvar med byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

Dører:
Boligen har en fabrikkmalt ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg er det to fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass, hvor en er ut fra stuen, og en fra soverommet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Boligen har en romslig, sørvendt veranda på cirka 44 m², hvor deler av verandaen på vestsiden er overbygd. Verandaen er oppført i betong med flislagt dekke, og har rekkverk i treverk med vertikale spiler.

Etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i bygningen er betongdekke som er lyd og brannklassifisert.
Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført på stuen, kjøkkenet og i gangen, og det er registrert høydeforskjeller mellom 3 og 5 millimeter, noe som ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

Garasje:
Boligen har en garasje og stor bod i underetasjen med et samlet areal på ca. 46 m². Garasjen er oppført i betong og har innlagt elbillader samt flere strømuttak. Garasjen har leddet stålport med trådløs betjening. Boden er innredet med et plassbygd hyllesystem som gir gode lagringsmuligheter.

Radon:
Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Gasspeis:
Boligen har en Heat & Glo gasspeis-innsats. Dette er en lukket gasspeis som gir både flammeeffekt og varme uten behov for ved. Peisen er enkel å betjene og varmen fordeles jevnt i rommet. Gasspeisen krever lite vedlikehold sammenlignet med tradisjonell vedfyring.

Tekniske installasjoner - VVS:
- Vannledninger: Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen i boden. Stoppekran er montert like under fordelerskapet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har en Flexit universal skapvifte (USV) som fungerer som avtrekksvifte for kjøkkenventilator, bod og bad. Viften er montert over kjøkkenventilatoren og fører luften via kanaler ut av boligen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.
- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden er koplet til med stikkontakt.
Merknad: Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal i henhold til NEK 400 være fast tilkoblet. Kravet ble innført i 2010 for å redusere fare for varmgang og brann i stikkontakter. Denne installasjonen omfattes ikke av et tilbakevirkende krav, men fast tilkobling anbefales likevel som et forebyggende sikkerhetstiltak og bør utføres av autorisert elektroinstallatør.
- Sentralstøvsuger: Sentralstøvsugeren er plassert i boden, og det er uttak som gjør det mulig å støvsuge hele boligen. Det gjøres oppmerksom på at støvsugeren ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Svar: 2009.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.no.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Svar: Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.

Utstyr for varsling og slukking av brann:
Boligen er utstyrt med røykvarsler, gassmåler i forbindelse med gasspeisen og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:
- Utvendig - Vinduer:
Det er registrert to vinduer med løse håndtak - ett i stuen og ett på kjøkkenet. Håndtaket i stuen har i tillegg en mindre skade. Avviket kan skyldes generell
slitasje, eller demontering og remontering av håndtakene som er utført på en uheldig måte.
Konsekvens/tiltak: Håndtakene bør strammes, justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre korrekt funksjon. Skadet håndtak i stuen bør erstattes.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Rekkverkshøyden er målt til 92 cm, noe som avviker fra dagens krav på minimum 100 cm. Avviket skyldes at andre krav gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er også registrert at deler av flisene har bom, og at fugene har sprekker. Årsaken til dette kan være at fukt trekker seg under flisene og fryser, noe som fører til at frosten utvider vannet og presser flisene opp.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det anbefales å reparere eller skifte ut fliser med bom og sprekker. Dette vil imidlertid ikke hindre at lignende skader oppstår på nytt, da problemstillingen
med vanninntrenging under flisene vil gjenta seg ved nedbør og kulde, ettersom mørtelfugene ikke er tette. Dette er et kjent problem på lignende konstruksjoner hvor gulvet ikke har tilstrekkelig fall til at vannet ledes bort.

- Utvendig - Garasje:
Det nederste leddet i garasjeporten er skadet. Porten ble funksjonstestet og fungerer fortsatt som tiltenkt.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det ene leddet i garasjeporten skiftes. Siden garasjen fortsatt fungerer med det nåværende avviket, er det ikke behov for
umiddelbare tiltak.

- Innvendig - Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Årsaken til avviket er at det ikke var vanlig å montere radonsperre ved oppføringstidspunktet. Kravet om radonsperre ble innført med TEK10 i 2010. Før dette var det kun anbefalinger (fra TEK97), men ikke et bindende krav.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig - Fast innredning:
Speilet på garderobedøren i gangen har en skade helt nederst på speilet.
Konsekvens/tiltak: Skapet fungerer helt fint med avviket da det er av etetiske forhold.

- Våtrom - Bad - Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet på badet er i hovedsak tilnærmet flatt. Det er målt et fall på 4 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er med stor sannsynlig membran på gulvet, ettersom det ikke er observert skader eller andre forhold som tilsier noe annet. Det har imidlertid ikke vært mulig å bekrefte dette, da slukmansjetten ikke er synlig ved klemringen. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidet med membran fra 2009.
Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, om det er mulig kan dokumentasjon på membran og utførelse innhentes.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:
- Ingen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 3 stk 4-mannsboliger i Arnes veg 45, 47 og 49 den 15.04.2010.
At slike ferdigattester er utstedt gir ingen garanti for at det ikke senere er utført søknadspliktige arbeider på eiendommen.

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med en gasspeis på stuen og varmekabler på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.
Ifølge sameiets vedtekter kan seksjonseier fritt leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som etter reguleringsplan for Øvre Granlia (Plan-ID 0601) er regulert til konsentrert. Kopi av reguleringsbestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

- Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 Vedtaksdato: 06.10.2016. ID K201401.

Delareal hensynsoner:
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.
Flomfare.

Reguleringsplaner:
ID: 0601
Navn: Reguleringsplan for Øvre Granlia
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredele: 20.06.2002

Kommuneplaner under arbeid:
ID K202501
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028-2040
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 857 853,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 431 412,-.

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 rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer 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 dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet, jfr. vedlagte vedtekter.

Eier
Cecilie Skjelland

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 662105
Dato: 15.08.2008
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78 / 1568

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 2688
Dato: 23.03.2007
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Molde kommune, samt eier eller bruker av naboeiendom har vederlagsfri rett til å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Elektrisitetsverk, televerk og kabelfjernsynsselskap har samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten. Eier av tomten er ansvarlig for vedlikehold og drift av stikkledninger for vann og avløp frem til offentlig hovedledningssystem. Eier av tomten er ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomst, herunder også snøbrøyting. Det må ikke fjernes masse over kommunal hovedledning for vann og avløp. Eier av tomten er ansvarlig for nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Øvre Granlia består av 16 boenheter og ligger i Molde kommune.
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993926469.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr 5 343,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr 700,-
Info for.fører kr 3 705,-
Eierskiftegebyr for.fører kr 6 570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper

- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Romsdal Takst
- Fotograf EFKT

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Nesje Hammarback i Romsdal Takst AS den 04-12-2025.
Takstmanns kommentar til areal: Ingen.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. 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. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

I vedlagte egenerklæring opplyses det om følgende:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Når jeg kjøpte leiligheten var det ved kjøp av bolig en knust flis i dusjen. Denne flisen ble tatt opp, det ble tørket og lagt ny membran på dette området før flis ble lagt på. Det ble videre lagt mikrosement på hele badet. Jeg har etter dette montert dusjkar, og ikke dusjet direkte på gulv.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.

Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Supergulv AS
Beskrivelse av arbeidet: Når jeg kjøpte leiligheten var det ved kjøp av bolig en knust flis i dusjen. Denne flisen ble tatt opp, det ble tørket og lagt ny membran på dette området før flis ble lagt på. Det ble videre lagt mikrosement på hele badet. Jeg har etter dette montert dusjkar, og ikke dusjet direkte på gulv.

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?: 2020
Firmanavn: Superbgulv AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt mikrosement på badet.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Når jeg kjøpte leiligheten var det ved kjøp av bolig en knust flis i dusjen. Denne flisen ble tatt opp, det ble tørket og lagt ny membran på dette området før flis ble lagt på. Det ble videre lagt mikrosement på hele badet. Jeg har etter dette montert dusjkar, og ikke dusjet direkte på gulv.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Varmtvanstanken ble ødelagt, og ble byttet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Mathisen VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Holm Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat på badet.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Bratseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert el-bil lader i garasjen.

9. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Nederste ledd på porten var bulket/skadet når jeg kjøpte leiligheten. Jeg har ikke gjort noe med dette, da porten fungerer som den skal.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Nei.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 04.12.2025
Selgers egenerklæringsskjema, datert 19.12.2025
Infobrev fra forretningsfører, datert 28.11.2025
Kommunale avgifter, datert 28.11.2025
Innkalling til årsmøte 2025
Referat fra årsmøte 2025

Budsjett 2026
Vedtekter
Matrikkelrapport, datert 28.11.2025
Planrapport, datert 28.11.2025
Kommuneplankart, datert 28.11.2025
Reguleringsplankart, datert 28.11.2025
Planbestemmelser for Øvre Granlia (ID 0601)
Energiattest, datert 04.12.2025
Ferdigattest, datert 15.04.2010
Godkjente byggetegninger, datert 14.07.2005

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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.

Oppdragsansvarlig
Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 52 095
E-post: jeanette.stenersen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














REGIA











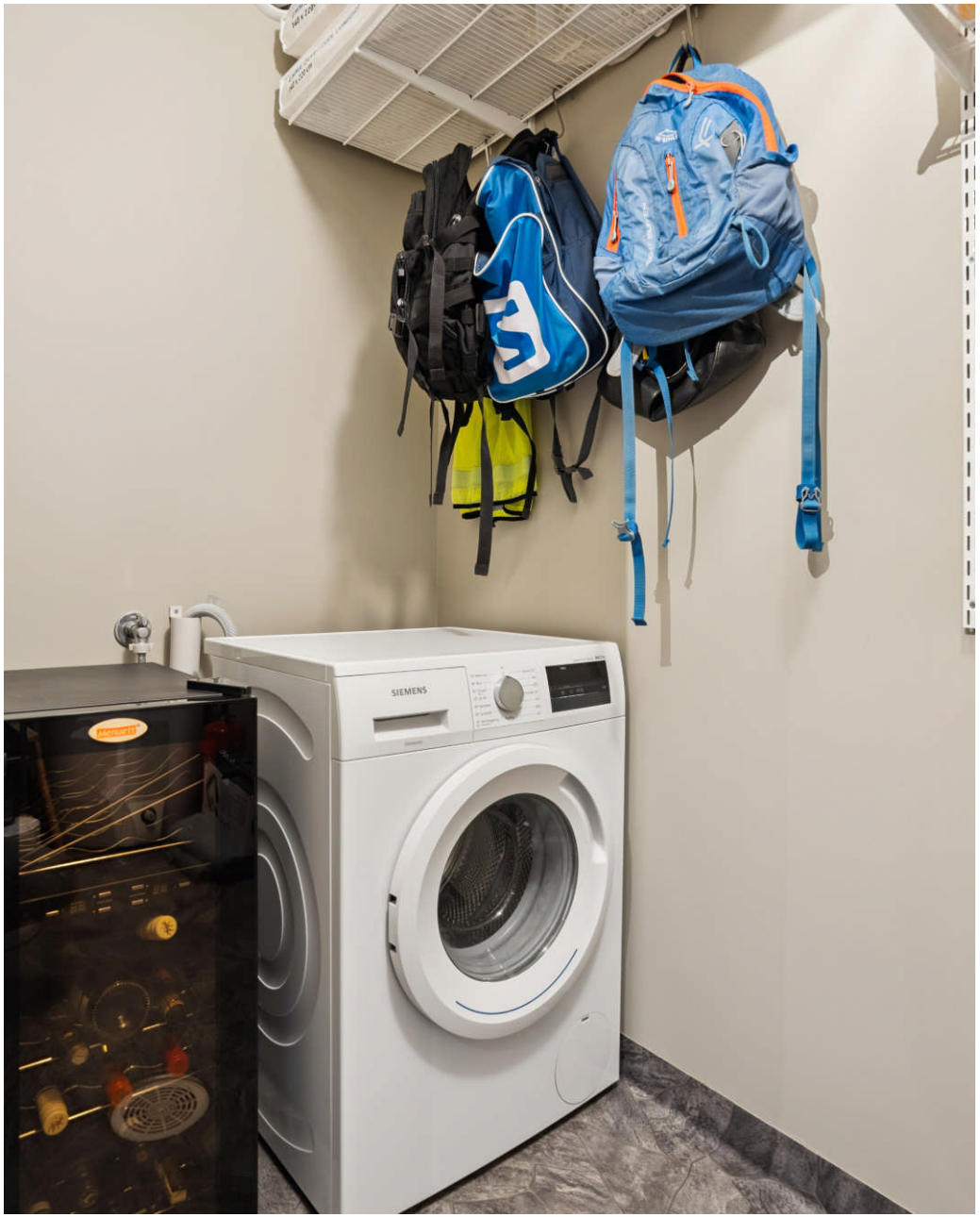








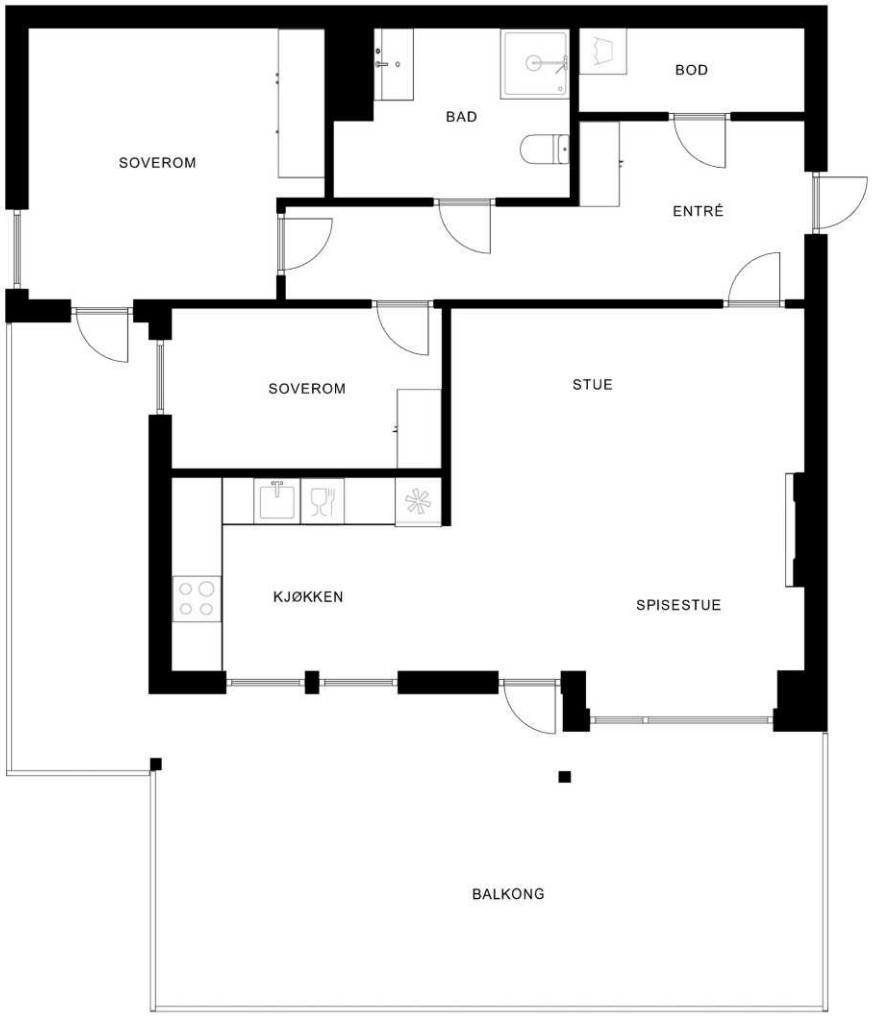



SIEMENS


47
C
A
D
B


LEVITY

Plantegning



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.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

ARNES VEG 47A

Nabolaget Høgnakken - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Granlia/Ingrids veg Linje 702, 703	**5 min** 0.4 km
Molde Lufthavn, Årø	**11 min**

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.) 427 elever, 31 klasser	**13 min** 1.2 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 24 klasser	**6 min** 3 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**8 min** 0.7 km
Molde videregående skole 770 elever	**5 min** 2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Fuglset	**17 min**
Recharge Shell Bolsønes	**18 min**

> «Trygt - hyggelig og rett i marka!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

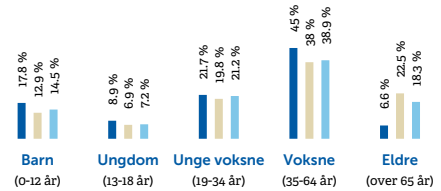
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Høgnakken	930	382
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mobarn Høgnakken barnehage (0-5 år) 93 barn	**9 min** 0.7 km
Langmyra barnehage (1-5 år) 32 barn	**14 min** 1.3 km
Hauglegda barnehage (0-5 år) 99 barn	**17 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Granlia PostNord	**9 min** 0.8 km
Bunnpris & Gourmet Fuglset Post i butikk, søndagsåpent	**11 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

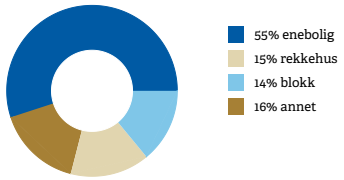
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Romsdal videregående Ballspill, fotball	**4 min** 0.3 km
Fuglsethallen Aktivitetshall	**5 min** 0.5 km
Aktiv trening Moldehallen	**19 min**
Pro Gym Molde	**7 min**

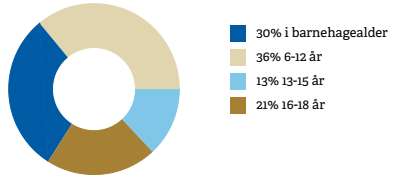
BOLIGMASSE



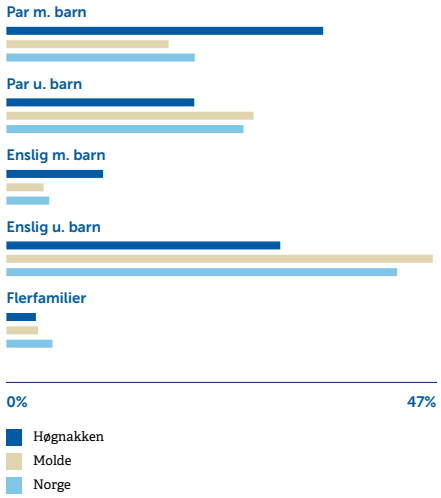
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	**22 min**
Apotek 1 Roseby	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

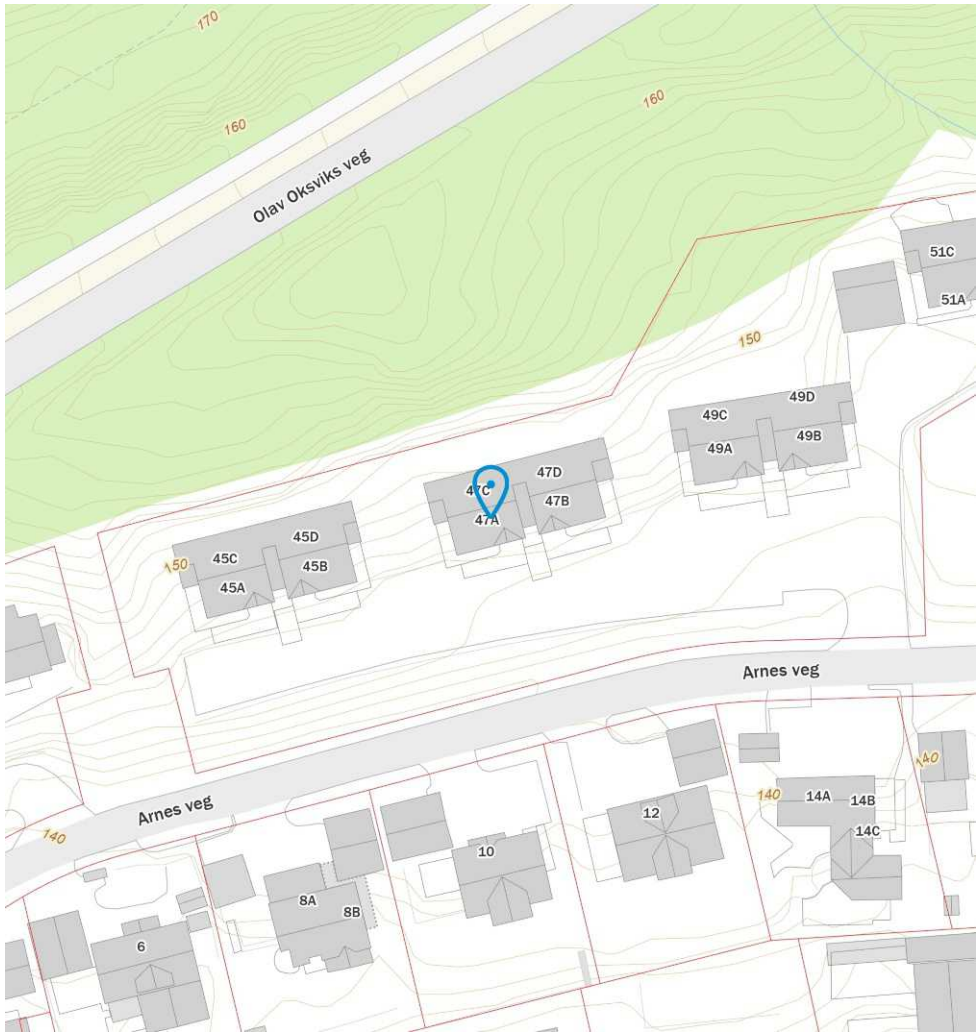


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 26, bnr. 810, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 07.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21622-1208 **Referansenummer:** PA3847

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Nesje Hammarbäch

Romsdal TAKST

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.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Leiligheten ligger på ett plan i byggets 1. etasje og er en del av Sameiet Øvre Granlia. Bygningen, som er en firemannsbolig ble oppført i 2009. Adkomst til leiligheten skjer via en utvendig trapp på sørsiden. Like utenfor hovedinngangen ligger en sportsbod, og i underetasjen finnes en romslig garasje med tilhørende bod. Leiligheten har en stor sørvendt veranda på omtrent 44 m² med svært gode solforhold. Leiligheten fremstår i normal og god stand, og er oppført i samsvar med byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

I et eierseksjonssameie er det vanlig at sameiet har ansvar for det utvendige vedlikeholdet, som tak, fasader og felles tekniske anlegg, men ansvarsfordelingen kan variere og reguleres av sameiets vedtekter. Takstmannen har ikke gjennomgått vedtektene og kjenner ikke til den konkrete ansvarsdelingen i dette sameiet. Bygningsdelene er derfor vurdert uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år, og for nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til teknisk forskrift 1997 (TEK97) med tilhørende veiledninger, samt byggeskikk og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

PARKERING
På eiendommen er det i tillegg til garasjen opparbeidet oppstillingsplass for gjester av sameiet ved garasjeanlegget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Flermannsbolig på tre plan, med boder og garasje i underetasjen. Bygningen er oppført i 2009 på støpt og armert såle og grunnmur, med yttervegger i tradisjonelt bindingsverk. Yttersiden er kledd med liggende bordkledning, mens innsiden er isolert og platekledd. Gulvet mot grunn er støpt og avrettet, med isolasjon og fuktsperre i henhold til gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og etasjeskille er utført i betong/elementdekke. Boligen har saltakkonstruksjon med luftet og isolert takkonstruksjon, tekket med betongtakstein og tilhørende takrenner. Vinduer og balkongdør er isolerglass, og ytterdør er isolert med tilhørende listverk og beslag.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

Utvendige dører:
Boligen har en fabrikkmalt ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg er det to fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass, hvor en er ut fra stuen, og en fra soverommet.

Veranda:
Boligen har en romslig, sørvendt veranda på cirka 44 m², hvor deler av verandaen på vestsiden er overbygd. Verandaen er oppført i betong med flislagt dekke, og har rekkverk i treverk med vertikale spiler.

Garasje:
Boligen har en garasje og stor bod i underetasjen med et samlet areal på ca. 46 m². Garasjen er oppført i betong og har innlagt elbillader samt flere strømuttak, i tillegg til eget sikringsskap. Garasjen har leddet stålport med trådløs betjening. Boden er innredet med et plassbygd hyllesystem som gir gode lagringsmuligheter.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Boden har gulvbelegg, mens øvrige rom har gulv med laminat lagt i 2025. Vegger og himling er kledd med malte, slette plater.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i bygningen er betongdekke som er lyd og brannklassifisert.

Radon:
Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Gasspeis:
Boligen har en Heat & Glo gasspeis-innsats. Dette er en lukket gasspeis som gir både flammeeffekt og varme uten behov for ved. Peisen er enkel å betjene og varmen fordeles jevnt i rommet. Gasspeisen krever lite vedlikehold sammenlignet med tradisjonell vedfyring.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører, hvor døren inn til stuen har glass.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med en gasspeis på stuen og varmekabler på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

Fast innredning:
Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet og i gangen. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2009)

Veggene er opprinnelig oppført med flis, og har senere fått overflatebehandling med mikrosement. Himlingen består av malte, slette plater. Gulvet er belagt med mikrosement over eksisterende fliser, og har installerte varmekabler. Baderomsinnredningen har heldekkende servant og glatte fronter, og på veggen er det speil med integrert belysning. Rommet har toalett og dusjhjørne med dusjkar og glassdører. Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralavtrekksanlegg plassert over kjøkkenventilatoren, og tiluft tilføres gjennom luftespalter mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv, og malte slette plater på veggene og i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen i boden. Stoppekran er montert like under fordelerskapet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har en Flexit universal skapvifte (USV) som fungerer som avtrekksvifte for kjøkkenventilator, bod og bad. Viften er montert over kjøkkenventilatoren og fører luften via kanaler ut av boligen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden er koplet til med stikkontakt.

Tv og internett:
Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

Sentralstøvsuger:
Sentralstøvsugeren er plassert i boden, og det er uttak som gjør det mulig å støvsuge hele boligen.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Brannteknisk forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler, gassmåler i forbindelse med gasspeisen og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

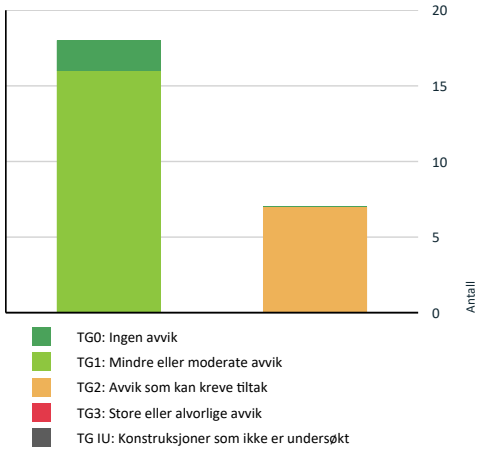
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Garasje** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Fast innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Elbillader ble installert i garasjen.
2025	Modernisering	Ny laminat ble montert over eksisterende gulv på alle rom med unntak av våtrom og bod.
2024	Modernisering	Termostaten til badet ble skiftet ut.
2023	Modernisering	Ny varmtvannstank ble installert.
2023	Modernisering	Ny platetopp på kjøkkenet ble installert.
2020	Modernisering	Utbedringer ble gjennomført på badet, og mikrosement ble påført på vegger og gulv.
2020	Modernisering	Nytt dusjkar ble installert i dusjnisjen.
2020	Modernisering	Ny benkeplate, vask og blandebatteri ble montert på kjøkkenet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

Merknad: Det er noe malingssøl på vinduskarmene utvendig som følge av maling av yttervegg og vindusomramning. Dette er forhold som ikke påvirker tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert to vinduer med løse håndtak – ett i stuen og ett på kjøkkenet. Håndtaket i stuen har i tillegg en mindre skade. Avviket kan skyldes generell slitasje, eller demontering og remontering av håndtakene som er utført på en uheldig måte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndtakene bør strammes, justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre korrekt funksjon. Skadet håndtak i stuen bør erstattes.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Noe malingssøl på vinduskarmene utvendig som følge av maling av omramning



En skadet på dørhåndtaket på vinduet på stuen



Håndtakene til noen av vinduene på sørsiden er løse

TG 1 Dører

Boligen har en fabrikkmalt ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg er det to fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass, hvor en er ut fra stuen, og en fra soverommet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en romslig, sørvendt veranda på cirka 44 m², hvor deler av verandaen på vestsiden er overbygd. Verandaen er oppført i betong med flislagt dekke, og har rekkverk i treverk med vertikale spiler.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm, noe som avviker fra dagens krav på minimum 100 cm. Avviket skyldes at andre krav gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er også registrert at deler av flisene har bom, og at fugene har sprekker. Årsaken til dette kan være at fukt trekker seg under flisene og fryser, noe som fører til at frosten utvider vannet og presser flisene opp.

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

Det anbefales å reparere eller skifte ut fliser med bom og sprekker. Dette vil imidlertid ikke hindre at lignende skader oppstår på nytt, da problemstillingen med vanninntrenging under flisene vil gjenta seg ved nedbør og kulde, ettersom mørtelfugene ikke er tette. Dette er et kjent problem på lignende konstruksjoner hvor gulvet ikke har tilstrekkelig fall til at vannet ledes bort.


Bomlyd på flere fliser i dette området


Skader i enkelte mørtelfuger

TG 2 Garasje

Boligen har en garasje og stor bod i underetasjen med et samlet areal på ca. 46 m². Garasjen er oppført i betong og har innlagt elbillader samt flere strømuttak. Garasjen har leddet stålport med trådløs betjening. Boden er innredet med et plassbygd hyllesystem som gir gode lagringsmuligheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det nederste leddet i garasjeporten er skadet. Porten ble funksjonstestet og fungerer fortsatt som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det ene leddet i garasjeporten skiftes. Siden garasjen fortsatt fungerer med det nåværende avviket, er det ikke behov for umiddelbare tiltak.


Oversiktsbilde


Skader på garasjeporten

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boden har gulvbelegg, mens øvrige rom har gulv med laminat lagt i 2025. Vegger og himling er kledd med malte, slette plater.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i bygningen er betongdekke som er lyd og brannklassifisert.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført på stuen, kjøkkenet og i gangen, og det er registrert høydeforskjeller mellom 3 og 5 millimeter, noe som ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 2 Radon

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

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

Årsaken til avviket er at det ikke var vanlig å montere radonsperre ved oppføringstidspunktet. Kravet om radonsperre ble innført med TEK10 i 2010. Før dette var det kun anbefalinger (fra TEK97), men ikke et bindende krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men det er ikke krav til dette.

TG 1 Gasspeis

Boligen har en Heat & Glo gasspeis-innsats. Dette er en lukket gasspeis som gir både flammeeffekt og varme uten behov for ved. Peisen er enkel å betjene og varmen fordeles jevnt i rommet. Gasspeisen krever lite vedlikehold sammenlignet med tradisjonell vedfyring.

Merknad: Peisen er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.


Gasspeis på stuen

TG 1 Innvendige dører

Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører, hvor døren inn til stuen har glass.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

TG 2 Fast innredning

Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet og i gangen. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Speilet på garderobedøren i gangen har en skade helt nederst på speilet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skapet fungerer helt fint med avviket da det er av etetiske forhold.

Oppvarming

Boligen varmes opp med en gasspeis på stuen og varmekabler på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2009), og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2009. Det er opplyst at det var Smart Interiør som gjennomførte oppføringen av badet som inkluderer arbeid med membran og fliser. Arbeidet med påføring av mikrosement er også utført av Smart Interiør, og er dokumentert og lastet opp i boligmappa.no

Veggene er opprinnelig oppført med flis, og har senere fått overflatebehandling med mikrosement. Himlingen består av malte, slette plater. Gulvet er belagt med mikrosement over eksisterende fliser, og har installerte varmekabler. Baderomsinnredningen har heldekkende servant og glatte fronter, og på veggen er det speil med integrert belysning. Rommet har toalett og dusjhjørne med dusjkar og glassdører. Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralavtrekksanlegg plassert over kjøkkenventilatoren, og tiluft tilføres gjennom luftespalter mellom dørblad og terskel.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er opprinnelig oppført med flis, og har senere blitt overflatebehandlet med mikrosement. Himlingen består av malte, slette plater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med mikrosement over eksisterende fliser, og har installert varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på badet er i hovedsak tilnærmet flatt. Det er målt et fall på 4 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm.

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



Gulvet er tilnærmet flatt

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er med stor sannsynlig membran på gulvet, ettersom det ikke er observert skader eller andre forhold som tilsier noe annet. Det har imidlertid ikke vært mulig å bekrefte dette, da slukmansjetten ikke er synlig ved klemringen. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidet med membran fra 2009.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må innhentes dokumentasjon.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, om det er mulig kan dokumentasjon på membran og utførelse innhentes.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Membran kan ikke konstateres i sluket

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning og rommet har toalett og dusjhjørne med dusjkar og glassdører.

1.ETASJE > BAD

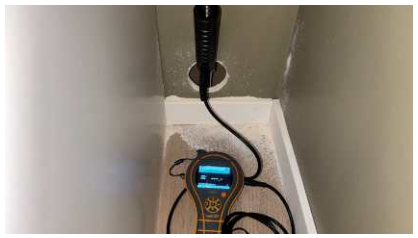
TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralavtrekksanlegg plassert over kjøkkenventilatoren. Tilluft tilføres gjennom luftespalter mellom dørblad og terskel.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen på soverommet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk uten tegn til unormale fuktverdier

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminatgulv, og malte slette plater på veggene og i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen i boden. Stoppekran er montert like under fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en Flexit universal skapvifte (USV) som fungerer som avtrekksvifte for kjøkkenventilator, bod og bad. Viften er montert over kjøkkenventilatoren og fører luften via kanaler ut av boligen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden er koplet til med stikkontakt.

Merknad: Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal i henhold til NEK 400 være fast tilkoblet. Kravet ble innført i 2010 for å redusere fare for varmgang og brann i stikkontakter. Denne installasjonen omfattes ikke av et tilbakevirkende krav, men fast tilkobling anbefales likevel som et forebyggende sikkerhetstiltak og bør utføres av autorisert elektroinstallatør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsugeren er plassert i boden, og det er uttak som gjør det mulig å støvsuge hele boligen. Det gjøres oppmerksom på at støvsugeren ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.



Sentralstøvsugeren er plassert på boden

Tv og internett

Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i boden

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, gassmåler i forbindelse med gasspeisen og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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

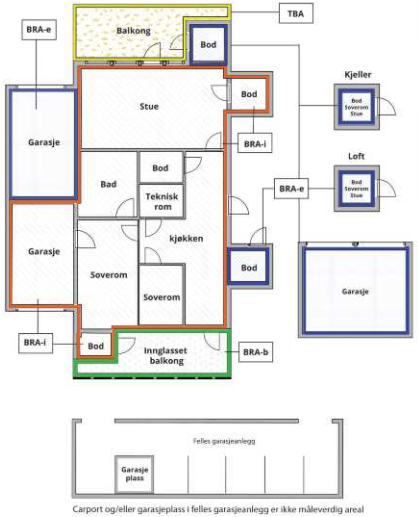
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	75	1		76	44
Underetasje		46		46	
SUM	**75**	**47**			**44**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, bod	Bod	
Underetasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P -rom og S-rom.

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	810		5	5083 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Arnes veg 47A

Hjemmelshaver

Skjelland Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Øvre Granlia, cirka 3 km nord for Molde sentrum. Leiligheten er en del av en 4-mannsbolig, beliggende i et stille og rolig område med flott utsikt. Arnes veg har gangavstand til sentrum, samtidig som det er kort vei til gode turmuligheter bak eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånet og har et felleseid areal på 5083 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, parkeringsplasser og grøntområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.12.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.12.2025	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	04.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Arnes veg 47A , 6429 MOLDE
Gnr 26 - Bnr 810
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.

bankID SIGNERT 19.12.2025
Skjelland, Cecilie

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

Cecilie Skjelland

Boligen

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

Arnes Veg 47A
6429 Molde

1506-26/810/0/5

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Når jeg kjøpte leiligheten var det ved kjøp av bolig en knust flis i dusjen. Denne flisen ble tatt opp, det ble tørket og lagt ny membran på dette området før flis ble lagt på. Det ble videre lagt mikrosement på hele badet. Jeg har etter dette montert dusjkar, og ikke dusjet direkte på gulv.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Supergulv AS

Beskrivelse av arbeidet: Når jeg kjøpte leiligheten var det ved kjøp av bolig en knust flis i dusjen. Denne flisen ble tatt opp, det ble tørket og lagt ny membran på dette området før flis ble lagt på. Det ble videre lagt mikrosement på hele badet. Jeg har etter dette montert dusjkar, og ikke dusjet direkte på gulv.

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?:** 2020

   Firmanavn: Superbgulv AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt mikrosement på badet.

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

• **Ja**

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

Når jeg kjøpte leiligheten var det ved kjøp av bolig en knust flis i dusjen. Denne flisen ble tatt opp, det ble tørket og lagt ny membran på dette området før flis ble lagt på. Det ble videre lagt mikrosement på hele badet. Jeg har etter dette montert dusjkar, og ikke dusjet direkte på gulv.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Varmtvanstanken ble ødelagt, og ble byttet.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Mathisen VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Holm Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat på badet.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Bratseth AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert el-bil lader i garasjen.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Nederste ledd på porten var bulket/skadet når jeg kjøpte leiligheten. Jeg har ikke gjort noe med dette, da porten fungerer som den skal.

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

• **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?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Øvre Granlia
Arnes veg 47 A
6429 MOLDE

Vår ref.: 154/5
Type: Sameie
Eiere: Cecilie Skjelland

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 993 926 469
Seksjonsnr: 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 097

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 849
	Renter felleslån	83
	Avdrag felleslån	165

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 2 171

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 940
	Renter felleslån	66
	Avdrag felleslån	165

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	17 284	Gjeld siste årsoppg.:	32 844
Klient ajourf. lån:	350 000	Klient gj. s. årsoppg.:	665 204

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 44082, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.11.2025: 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 28.11.2025: 350 000
Andel av saldo: 17 285
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2034)
Serielån, flytende rente, 3mnd Nibor + 0,75%

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Hilde J ohansen
Adresse:	Arnes veg 45 C
Postnr/-sted:	6429 MOLDE
Telefon:	Mob.: 95204990
E-post:	sameiet.ovregranlia@mittmobo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.11.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	32 844	Andre inntekter:	749
Annen formue:	33 583	Utgifter:	809		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	26/810
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP6202962

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert

Boligopplysninger:

Sameiet Øvre Granlia
Arnes veg 47 A
6429 MOLDE

Vår ref.: 154/5
Type: Sameie
Eiere: Cecilie Skjelland

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 993 926 469

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei	BRA	121
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms

Fasiliteter:
Melding til styret ved eierskifte

Annen informasjon:

Utskriftsdato: 28.11.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	810	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Arnes veg 47A, 6429 MOLDE							

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 766,80 kr
Eiendomsskatt	8 444,00 kr
Renovasjon	3 945,04 kr
Vann	2 250,60 kr
Sum	**17 406,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	89 m2	12.17	1/1	0 %	1 082,86 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	89 m3	12.24	1/1	0 %	1 089,00 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	89 m2	13.65	1/1	0 %	1 214,89 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	89 m3	13.29	1/1	0 %	1 183,17 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 360 l 2. uke	25%	1 stk	2964.00	1/4	0 %	741,00 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1241.00	1/4	0 %	310,25 kr
eSkatt - Boliger	0%	2401700 Prom	3.60	1/1	0 %	8 646,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	89 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**17 458,17 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ÅRSMØTE

Sameiet Øvre Granlia

Tirsdag 08.04.2025 kl 20:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette bruker på Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Granlia

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 20:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap

4. Innkomne saker

4.1 Robotgressklipper

Redegjørelse for innkjøp av robotgressklipper.

4.2 Facebook-gruppe

Forslag om å starte facebook-gruppe for sameiet.

4.3 Mosefjerning og videre vedlikehold

Lage en plan for mosefjerning. Drøfte rekkefølge på videre vedlikehold, herunder trapper, mose og maling, samt andre anbefalte tiltak ihht vedlikeholdsplanen.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Monica Gusdal er forespurt og har sagt ja til styreledervervet.

Forslag til vedtak: Monica Gusdal velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Ståle Tangen er forespurt og har sagt ja til gjenvalg som vara.

Forslag til vedtak: Ståle Tangen velges som varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Sameiet Øvre Granlia

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Ragnhild Barra Wisløff
Styremedlem, Hilde Johansen
Styremedlem, Berit Aas
Varamedlem, Ståle Tangen

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Polise nr. SP6202962. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN

Sameiet Øvre Granlia består av 16 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993926469.

3. STYRETS ARBEID

I 2024 har det vært avholdt 6 styremøter, 3 før årsmøtet og 3 etter (Siden forrige ordinære årsmøte og frem til dette årsmøtet har det også vært avholdt 6 styremøter, 3 i 24 og 3 i 25).

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Vedlikehold av trapper utført av Smørholm Betong i nr. 49 og 51 etter årsmøtets vedtak 2024.

- Utbedring av vannlekkasje i garasje 49 D i forbindelse med ovennevnte.

- Finansiering og lånopptak til vedlikehold.

- Økt felleskostander med 10 % både 01.07.24 og 01.01.25.

- Bytte av forsikringsselskap fra Gjensidige til IF (i samarbeid med Mobo)

- Vurdert mosefjerning og sluttføring av malingsarbeid (utsatt, men anbud var innhentet på mose fra Fasade og Maling AS) (- Romsdal Renhold og Service mtp maling)

- Gjennomført to dugnader, vår og høst.

- Vurdert vedlikehold av gressplen, besluttet foreløpig plan for klipping, presenteres som egen sak

- Tilsyn mtp. fukt i leilighet (i samarbeid med Mobo)

- Organisert vedlikehold av gass-peiser (kontroll gjennomført 04.02. og 05.02.25 ved Hagnes Gass og Varme AS)

- Prinsipper for betaling av egenandel felles boligforsikring. Hovedregel er at at den som har forårsaket skaden skal betale egenandelen.

- Styret har også tatt til etterretning at styret er valgkomité og fått fatt i interesserte overtakere til styreverv

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2025

Resultatregnskap 2024 Sameiet Øvre Granlia

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		403 440	326 064	358 700	509 300
Sum inntekter		**403 440**	**326 064**	**358 700**	**509 300**
Kostnader					
Personalkostnader	2	2 115	2 115	2 100	2 100
Styrehonorar		15 000	15 000	15 000	15 000
Energi og strøm		32 333	33 714	25 000	34 000
Vedlikehold	3	206 568	501 738	118 900	200 000
Forretningsførerhonorar		55 299	54 419	55 100	57 600
Andre forvaltningstjenester		3 788	0	0	800
Forsikringer		55 346	64 928	67 500	70 700
Snøbrøyting		59 853	139 669	75 000	75 000
Andre driftskostnader	4	1 823	4 492	10 100	6 800
Sum kostnader		**432 124**	**816 074**	**368 700**	**462 000**
Driftsresultat		**-28 684**	**-490 010**	**-10 000**	**47 300**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		15 162	8 764	10 000	12 800
Rentekostnad	6	16 394	762	0	20 100
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-1 232**	**8 001**	**10 000**	**-7 300**
Årsresultat	**1**	**-29 915**	**-482 009**	**0**	**40 000**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	5	-29 915	-482 009	0	40 000
Sum overføringer og disponeringer		**-29 915**	**-482 009**	**0**	**40 000**

Balanse pr. 31.12.24 Sameiet Øvre Granlia

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		36 853	33 791
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		643 303	90 982
Sum omløpsmidler		**680 155**	**124 773**
SUM EIENDELER		**680 155**	**124 773**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		14 951	44 866
Sum egenkapital	**5**	**14 951**	**44 866**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld	6	380 000	0
Sum langsiktig gjeld		**380 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 205	79 907
Sum kortsiktig gjeld		**285 205**	**79 907**
Sum gjeld		**665 205**	**79 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**680 155**	**124 773**

Molde 31.12.24

Årsregnskap m/balanse og noter for 2024 er signert elektronisk.

Ragnhild Barra Wisløf	Hilde Johansen	Berit Aas
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**44 866**	**530 885**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-29 915	-482 009
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	380 000	0
B. Årets endring disponible midler	**350 085**	**-482 009**
C. Disponible midler 31.12	**394 951**	**44 866**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
Sum	**2 115**	**2 115**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	193 132	315 240
6602 Vedlikehold vvs	0	30 794
6603 Vedlikehold elektro	6 889	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	1 547	115 704
6609 Andre drifts-/vedlikeholdskostnad	0	40 000
6630 Egenandel forsikringsskader	5 000	0
Sum	**206 568**	**501 738**

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7000 Drivstoff	0	617
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 196
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	0	130
7720 Generalforsamling	0	750
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 823	1 799
Sum	**1 823**	**4 492**

Note 5 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital

	2024
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**44 866**
+/- Årets resultat	-29 915
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**14 951**
Sum egenkapital pr. 31.12	**14 951**

Note 6 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering bygg
Lånenummer:	**44082**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	400 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	20 000
Opptak i perioden:	400 000
Lånesaldo 31.12:	**380 000**
Saldo 5 år frem i tid:	180 000

Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Granlia.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Granlia

Styreleder	Ragnhild Barra Wisløff (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Hilde Johansen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Berit Aas (sign.)	13.02.2025

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Granlia tirsdag 08.04.2025 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Randi Kristin Lysgård

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
10 fremmøtte, hvorav 9 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Randi Kristin Lysgård

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jan Arild Johansen

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.
Kommentar til punkt 3. Styrets arbeid:
- saksgang ang. bytte av forsikringsselskap
- er utbedringen av vannlekkasjen i 49D ferdigstilt?

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

4. Innkomne saker

4.1 Robotgressklipper

Redegjørelse for innkjøp av robotgressklipper.

Vedtak:
Styret har gått til innkjøp av robotgressklipper og redegjorde for denne avgjørelsen. Enstemmig godkjent.

4.2 Facebook-gruppe

Forslag om å starte facebook-gruppe for sameiet.

Vedtak:
Forslaget om Facebookgruppe avvises. Styret vil heller ta i bruk funksjonene som styreportalen har, for informasjon ut til beboerne via min side.

4.3 Mosefjerning og videre vedlikehold

Lage en plan for mosefjerning. Drøfte rekkefølge på videre vedlikehold, herunder trapper, mose og maling, samt andre anbefalte tiltak ihht vedlikeholdsplanen.

Vedtak:
Følgende rekkefølge ble enstemmig vedtatt:
1. Ferdigstillelse av trappene
2. Malingsarbeidet som gjenstår
3. Mosefjerning

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styreleder: kr. 15 000,- (uendret)

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Monica Gusdal var forespurt som styreleder for 2 år, men trakk sitt kandidatur etter at innkalling var sendt ut.

Valg av styreleder for 1 år og 1 styremedlem for 2 år:

Hilde Johansen ble i 2024 valgt som styremedlem for 2 år, men rykker nå opp som styreleder. Derfor velges et nytt styremedlem i tillegg. Hilde Johansen ønsket styreledervervet bare for 1 år i første omgang.

Vedtak:
Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Hilde Johansen

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Martin Andreas Johansen

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Som varamedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Ragnhild Barra Wisløff

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: Styret

Møtet ble avsluttet kl. 21.05

Protokoll for Sameiet Øvre Granlia

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Kristin Lysgård (sign.)	13.06.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	13.06.2025
Protokollvitne	Jan Arild Johansen (sign.)	14.06.2025

154 - Sameiet Øvre Granlia

Budsjett Sameiet Øvre Granlia

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	527 600	509 300
Sum inntekt	527 600	509 300
Kostnader		
Personalkostnader	2 100	2 100
Styrehonorar	15 000	15 000
Energi og strøm	35 000	34 000
Vedlikehold	210 400	200 000
Forretningsførerhonorar	59 800	57 600
Andre forvaltningstjenester	0	800
Forsikringer	74 100	70 700
Snøbrøyting	75 000	75 000
Andre driftskostnader	9 600	6 800
Sum kostnader	481 000	462 000
Driftsresultat	46 600	47 300
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	19 500	12 800
Rentekostnad	16 100	20 100
Resultat finans	3 400	-7 300
Årsresultat	50 000	40 000

BUDSJETT 2026 SAMEIET ØVRE GRANLIA

Årsresultat
Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av disponible midler.

Budsjettert årsresultat:	Sum beløp
Årsresultat	50 000
Avdrag lån	40 000
Sum disponible midler	10 000

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Avdrag 2026	Renter 2026	Totale felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Avdrag 2025	Renter 2025	Totale felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
1	3	8	1 940	165	66	2 171	1 849	165	83	2 096	75
2	5	4	2 933	249	100	3 282	2 794	249	125	3 168	114
3	6	4	3 009	255	103	3 367	2 867	255	128	3 250	117
		16	**471 500**	**40 000**	**16 100**	**527 600**	**449 200**	**40 000**	**20 100**	**509 300**	18 300

BUDSJETT 2026 SAMEIET ØVRE GRANLIA

VEDTEKTER

for

Sameiet Øvre Granlia
(org. nr. 993 926 469)

Vedtektene er vedtatt av ordinært årsmøte 17. juni 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017, sist endret ved LOV-2019-04-10 13 fra 1.1.2020. De nye vedtektene erstatter sameiets tidligere vedtekter.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

(a) Sameiets navn er Sameiet Øvre Granlia og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.8.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

(a) Sameiet består av 16 boligseksjoner fordelt på 4 bygninger, samt 1 garasjebygg i Molde kommune, 1506, gnr. 26, bnr 810. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter betegnes som fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(a) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr fastsatt av årsmøtet.

(b) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(b) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

(a) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(a) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis er ment for, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(b) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(c) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(d) Årsmøtet kan vedtektsfeste at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

3-2 Ordensregler

(a) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for Sameiet Øvre Granlia

(b) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(a) Hver bruksenhet inkluderer en seksjonert tilleggsdel i form av garasje, i tillegg disponeres plassen direkte foran seksjonseiers tilhørende garasjeport parkering for en (1) bil. Øvrig areal benyttes foreløpig til gjesteparkering og fellesareal, og er med det ikke videre regulert.

(b) Sameiet plikter å legge til rette for tiltak på fellesareal som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(c) Utleie av garasje og parkeringen foran egen garasjeport kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet etter godkjenning av styret.

4-2 Vedlikehold

(a) Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for egen garasje, samt sørge for orden foran egen garasjeport. Dette inkluderer snø om vinteren.

(b) Brøyting av fellesareal er organisert av sameiet, og dekkes gjennom fellesutgiftene. Kjøretøy el. annet skal ikke være til hinder for god snørydding av innleid entreprenør. I så tilfelle er seksjonseier ansvarlig for rydding så snart som mulig.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(a) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-biler og ladbare hybrider i tilknytning til garasje eller parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(b) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier og anses som privat.

5. Panterett

(a) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(a) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Eksempelvis så er seksjonseieren ansvarlig for vedlikehold av våtrom slik at lekkasjer unngås. Sameiet anbefaler sterkt at hver enkelt sameier unngår vann direkte på baderomsgulv. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar og innredning
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og vannlåser
c) brannslukningsutstyr og brannvarslingsanlegg
d) ventilasjonsanlegg
e) skap, benker, innvendige dører med karmer
f) listverk, skillevegger, tapet
g) gulv, varmekabler, membran og sluk
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) gassinstallasjoner (peis, komfyr og tilkobling terrasse)

Merk: Styret organiserer kontroll etter enhver tids gjeldende regler, og kontrollen dekkes gjennom fellesutgiftene. Eventuelle reparasjoner og utbedringer dekkes av sameier.

(k) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av vindusruter og dører som ikke skyldes normal slitasje.

(l) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takrenner eller lignende som ligger til bruksenheten.

Classified: Internal

Classified: Internal

(m)Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(n) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(o) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd, hærverk eller andre plutselige hendelser.
(p) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(q) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
(r) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
(s) Seksjonseier plikter å holde seksjonen tilgjengelig for nødvendige inspeksjoner og kontroller til avtalt tid.
(t) Seksjonseier plikter å tegne innboforsikring på egen seksjon.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(a) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal gjennom dugnad eller innleid arbeidskraft utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(b) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som rør, ledninger, kanaler, samt utvendig infrastruktur for gass som eies av Norsk Gassnett AS. Sameiet har ansvar for at kontroll av anlegget etter enhver tids gjeldende regelverk. Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(c) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(d) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i foregående ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(e) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(a) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, slik som tinglyst. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(b) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiebrøken.

7-2 Betaling av felleskostnader

(a) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Et eventuelt avregnet overskudd som fremgår av årsregnskapet i forhold til innbetalt a konto, avsettes til fremtidig vedlikehold.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

(a) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31
(b) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

(a) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter tinglyst sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold

(a) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8-2 Pålegg om salg

(a) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

8-3 Fravikelse

(a) Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(a) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og til sammen 3 medlemmer.
(b) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan ta gjenvalg.
(c) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.
(d) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret avgjør fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

(a) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
(b) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.
(c) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
(d) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

(a) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(a) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Classified Interna
Classified Interna

(b) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet

(a) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang

(a) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreformann og et styremedlem i fellesskap.

(b) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(a) Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet.

(b) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller en utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(a) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(b) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Innkalling til årsmøte

(a) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
(b) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(c) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(d) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (a).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

(a) behandle styrets eventuelle årsberetning
(b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
(c) velge styremedlemmer
(d) behandle vederlag til styret

Aktuelle vedlegg skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(a) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
(b) Styremedlemmer har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller at de har gyldig forfall.
(c) Leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(d) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-6 Møteledelse og protokoll

(a) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(b) Møtelederen har ansvar for at det velges en protokollfører over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(a) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(a) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Classified: Internal

(b) Hvis tiltakene etter (a) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

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

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

(a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
(b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
(c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

(a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
(b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
(c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
(d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, henvises det til i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Øvre Granlia 17.6.2020
Molde

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Seksjon 1506-26/810/0/5

Norkart
Utskriftsdato: 28.11.2025 10:17

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.07.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	78/1568	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	26/810, 26/810/0/1, 26/810/0/2, 26/810/0/3, 26/810/0/4, 26/810/0/5, 26/810/0/6, 26/810/0/7, 26/810/0/8, 26/810/0/9, 26/810/0/10, 26/810/0/11, 26/810/0/12, 26/810/0/13, 26/810/0/14, 26/810/0/15, 26/810/0/16
Seksjonering Seksjonering	11.07.2008 16.07.2008	2008/5674		26/810, 26/810/0/1, 26/810/0/2, 26/810/0/3, 26/810/0/4, 26/810/0/5, 26/810/0/6, 26/810/0/7, 26/810/0/8, 26/810/0/9, 26/810/0/10, 26/810/0/11, 26/810/0/12, 26/810/0/13, 26/810/0/14, 26/810/0/15, 26/810/0/16

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJELLAND CECILIE [redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Arnes veg 47A 6429 MOLDE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnes veg 47A	H0101	26/810/0/5	89	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Arnes veg 47 A **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	6429 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	406 Høgnakken	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	8 NORDBYEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21776076		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	15.04.2010

1: Bygning 21776076: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 15.04.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	551
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	551
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.09.2005	01.11.2005
Igangsettingstillatelse	16.04.2007	13.06.2007
Midlertidig brukstillatelse	30.04.2009	04.05.2009
Ferdigattest	15.04.2010	22.04.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Arnes veg 47A	H0101	26/810/0/5	89	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	80	0	80	0	0	0
H02	2	167	0	167	0	0	0
H01	2	156	0	156	0	0	0
U01	0	148	0	148	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 26/810

Bruksnavn		Beregnet areal	5083
Etablert dato	03.04.2003	Historisk oppgitt areal	5083
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958828.43	407600.96	0	Ja	5083	

Molde kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	810	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Arnes veg 47A, 6429 MOLDE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 083 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 586 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 12 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Delareal 5 071 m^2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

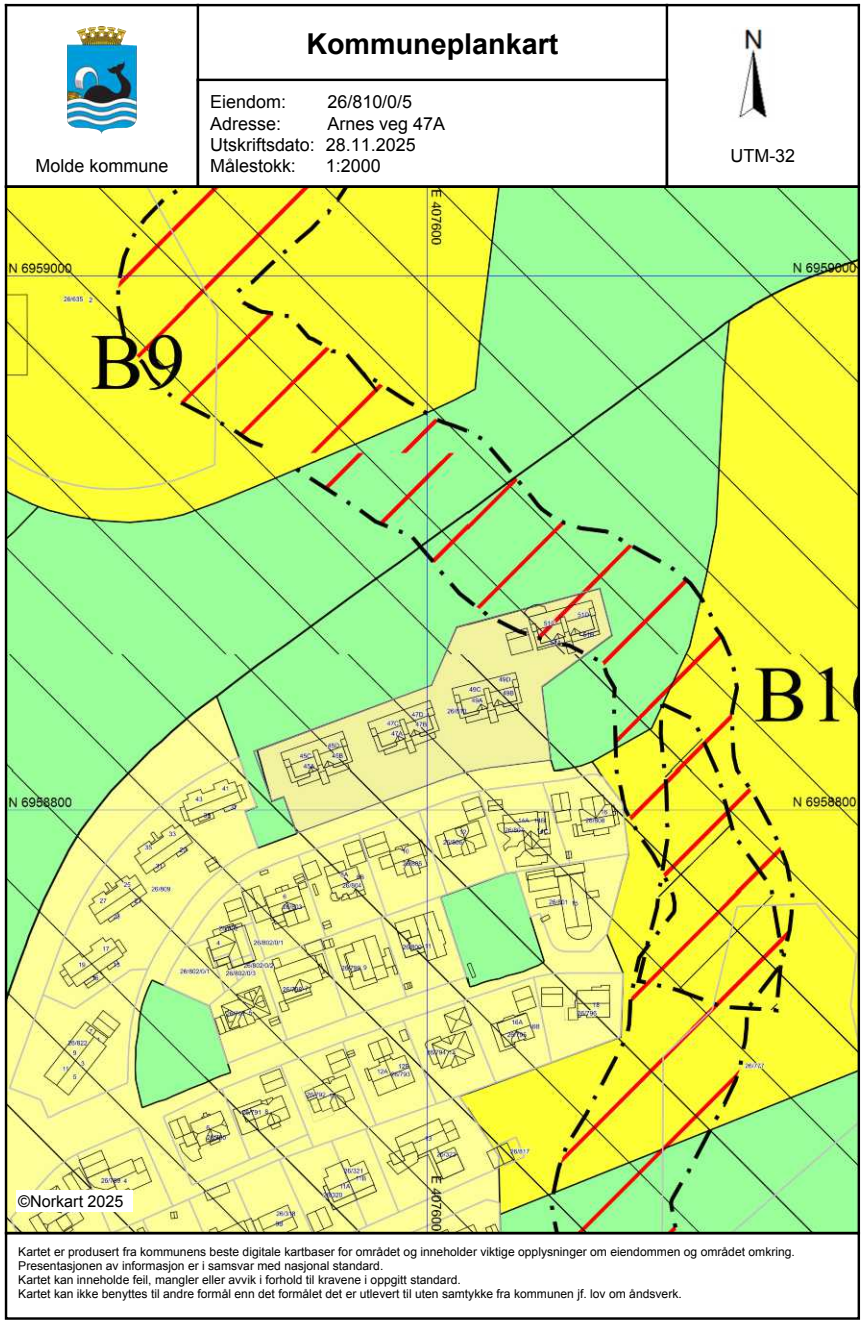
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0601
Navn	Reguleringsplan for Øvre Granlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3127/200106%20(0601)%20Planbestemmelser%20Granlia%20(2)%2C%20vedtatt%2028.03.2019.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

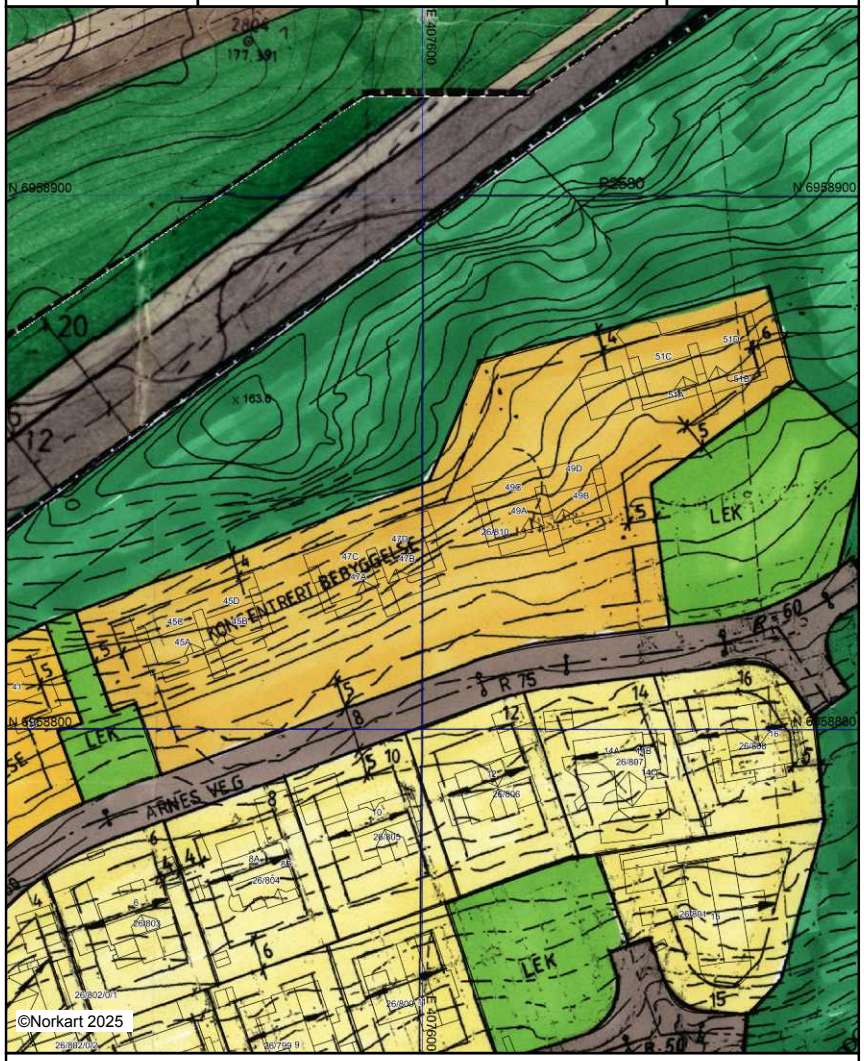
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/810/0/5
Adresse: Arnes veg 47A
Utskriftsdato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning



Øvre Granlia

Plannummer: 200601 (0601)

MOLDE - STIKKER SEG UT

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak *20/19, 28.03.2019*

Sist revidert 06.11.2018

MOLDE KOMMUNE

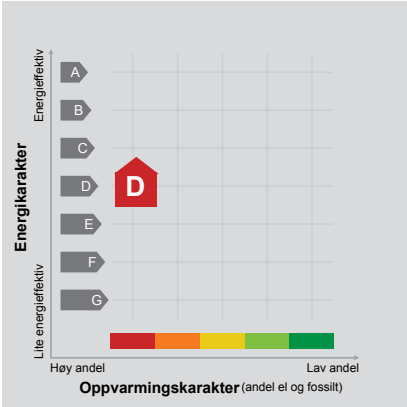
§ 1	**Felles bestemmelser**
§ 1.1	Dette er revisjon av bestemmelser vedtatt 20.06.2002. Revisjonen gjelder endret utnyttelsesgrad for områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse – i bestemmelsene også nevnt som eneboligtomter. Reviderte bestemmelser viderefører tidligere vedtatte bestemmelser, og kan derfor omhandle punkt som er mindre aktuelle nå etter at området er utbygd. I tillegg er bestemmelsene harmonert med gjeldende kommuneplanbestemmelser.
§ 1.2	Reguleringsbestemmelsene gjelder for hele planområdet. Planen forutsetter utarbeidelse av teknisk plan som viser infrastruktur samt beskriver utførelse og ferdigstillelse Det skal i forbindelse med søknads-/meldingspliktige tiltak i byggeområder utarbeides situasjonsplan som viser husplassering, garasjeplassering, uteplass, naturbevaring etc.
§ 1.3	<u>Uteoppholdsareal</u> Det skal settes av egnet uteoppholdsareal tilsvarende 50 m^2 pr. boenhet. Balkonger og terrasser kan inngå i arealberegningen.
§ 1.4	<u>Andre fellesbestemmelser</u> a) Det er ikke tillatt med større oppfyllinger for å skape kunstige flate parti. Terrengnivåforskjeller skal overvinnes med skråninger, mindre forstøtningsmurer og/eller kombinasjon av tiltak. b) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og trafikksikker. c) Etter at reguleringsplan med disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot plan og bestemmelser. d) Unntak fra plan- og bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av plan- og utviklingsutvalget, eller rådmannen etter delegasjonsfullmakt. Jfr. plan- og bygningsloven kap. 19. e) Samtlige bygg skal ha vannbåret varmesystem.
§ 2	**Reguleringsformål**
§ 2.1	Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5: <u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</u> ▪ Frittliggende småhusbebyggelse ▪ Konsentrert boligbebyggelse ▪ Lekeplass

	<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</u> ▪ Kjøreveg ▪ Fortau <u>Landbruks-, natur og friluftsformål (PBL § 12-5 nr. 5)</u> ▪ Friluftsområde
§ 2.2	Byggeområde boliger Inngrep i tomta skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen/naturen blir bevart. Søknad om bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng kan avslås. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg, påbygg og fasadeendring. *Det tillates ikke å øke antall boenheter på tomtene. Dette er begrenset til 43 boenheter på de 22 to tomtene regulert til formålet. 43 boenheter er fastsatt ut fra gjeldende matrikkelopplysninger.* a) Frittliggende småhusbebyggelse/ eneboliger Boliger skal plasseres innenfor bebyggbar sone, avmerket i plan. Utnyttingsgraden settes til BYA = 35 %, unntatt for Ingrids veg 15 og Arnes veg 8 og 14, hvor utnyttingsgraden settes til BYA = 40 %. Der hvor uteareale ne er tilstrekkelige og terrenget ligger til rette for det, kan det tillates en sokkelleilighet i tilknytning til boligen. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 m og gesimshøyde 6 m. Underetasje kan tillates der terrenget ligger til rette for det. Bygningers takvinkel skal ikke være under 25 grader. Hovedmøneretning er vist på plankartet. Ved søknad om bygging av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbel garasje selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen. Situasjonsplanen skal også vise avkjørsel. Garasje/bod skal ikke overstige BYA = 48 m^2. Garasje skal bygges i 1 etasje, kan ha kjeller/underetasje der terrenget ligger til rette for det. Garasje legges som hovedregel med innkjøring parallelt med atkomstveg og med møneretning som på bolighuset. Garasje kan plasseres 5 m fra grense mot veg eller 3 m når garasjen står parallelt med veg. Garasje etc kan plasseres nærmere nabogrense enn vist byggsone, jfr. pbl § 29-4. Det skal avsettes areal til minst 1 gjesteparkering.

	b) Konsentrert småhusbebyggelse/tett småhusbebyggelse Boligene skal plasseres innenfor bebyggbar sone avmerket pi planen, med tillatt utnyttingsgrad BYA = 25 %, evt. 150 m^2 pr. leilighet. Maksimal tillatt mønehøyde er 9 m og gesimshøyde 6 m. Underetasje kan tillates der terrenget ligger til rette for det. Bygningers takvinkel skal ikke være under 25 grader. Før utbygging godkjennes, skal det utarbeides en samlet plan for utnyttelse av områdene. Samlet plan skal vise husplassering, garasje- og parkeringsløsninger, samleplass for renovasjon, tomteopparbeidelse osv. Det skal settes av plass til 1 garasje og 1 gjesteparkeringsplass pr. leilighet, og skal samles i fellesanlegg. Garasje skal bygges i 1 etasje.
§ 2.3	Lekeplasser/friområder Regulerte lekeplasser/friområder kan opparbeides med ballplass, lekeapparat, sittegrupper osv slik at de kan fungere som sosiale møteplasser for barn og voksne. Opparbeidelse skal skje etter plan godkjent av kommunen, der terrengbearbeiding og materialbruk er beskrevet.
§ 2.4	LNF – områder/friluftsområder a) Bebyggelse tillates ikke oppført i området b) Eksisterende stier og turveger kan opprettholdes og oppgraderes. Eksisterende skibakke kan oppgraderes. Nye turveger må godkjennes av plan- og utviklingsutvalget. c) Skjøtselen av skogen i området skal legges opp slik at den ivaretar områdets allsidige funksjon som klimavernsone, landskapselement og rekreasjonsareal. d) Som vist på plankartet kan det opparbeides skogsveg og lunneplass. Fra lunneplassen kan det tilrettelegges for traktorveg klasse 8 med bredde 2,5 m

ENERGIATTEST

Adresse	Arnes veg 47A
Postnummer	6429
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	810
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21776076
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195292
Dato	04.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: ANNELH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref	Løpenr
2008/315	13611/2010

Eiendom/byggested
Arnes veg 45, 47 og 49, 6429 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	810		1-12

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Block Watne AS Godfred Lies pl. 3 6415 Molde	Block Watne AS Godfred Lies pl. 3 6415 Molde

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	19.09.2005	DS 07/67
Igangsettingstillatelse	16.04.2007	DS 07/145
Endring av tillatelse	28.12.2007	DS 07/477
Endring av tillatelse	29.02.2008	DS 08/76

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Oppføring av 3 stk. firemannsboliger

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlige
22.03.2010	Block Watne AS m. fl.

Merknader

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

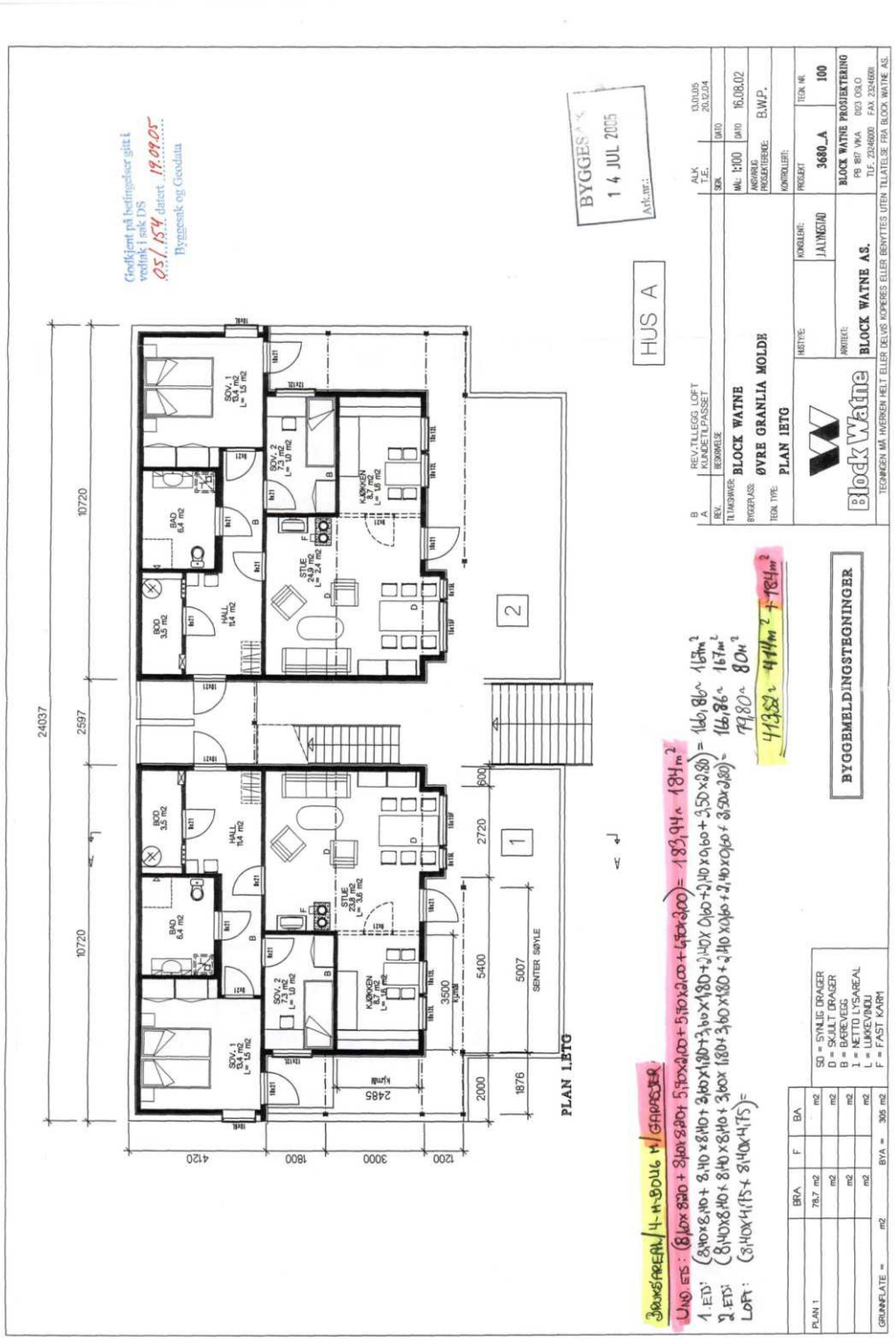
Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Underskrift

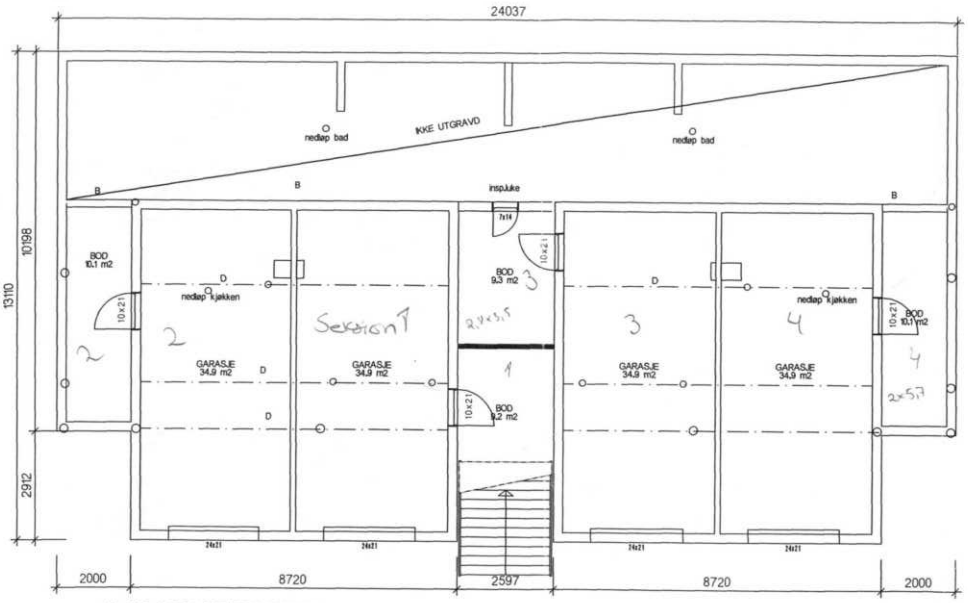
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	15.04.2010	

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde



Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
05/154 datert 19.09.05
Byggesak og Geodata



PLAN GARASJE/SPORTSBOD

BYGGESAK
14 JUL 2005
Ark.nr.:

HUS A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

Sekvion 2: Garasje og bod 45,8
Sekvion 1: Garasje og bod 34,4 + 8,4 = 42,8
Sekvion 3 garasje og bod 34,4 + 9,8 = 44,2
Sekvion 4 — " — 34,4 + 11,4 = 45,8

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.TILLEGG LOFT	ALK	13.01.05
A	KUNDETILPASSET	T.E.	20.12.04

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE
BYGGEPLASS: ØVRE GRANLIA MOLDE
TEGN. TYPE: PLAN GARASJE

MÅL: 1:100 DATO 16.08.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

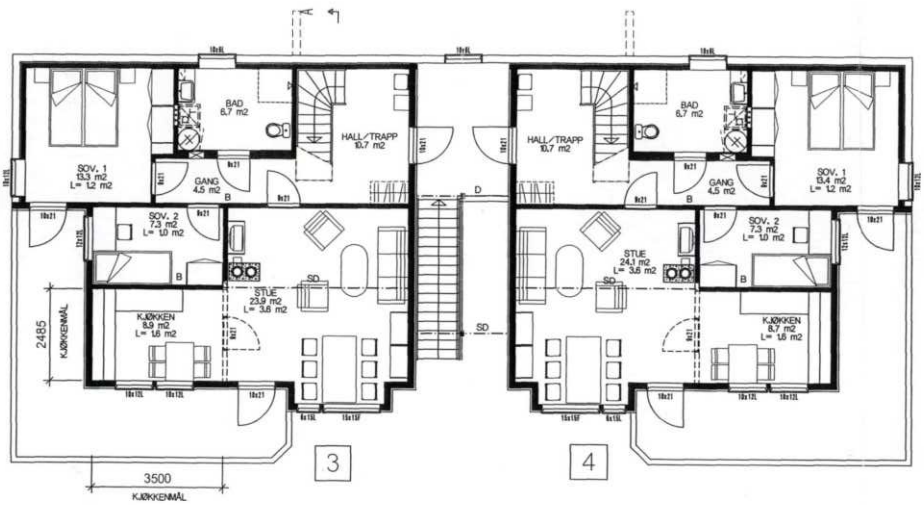
HUSTYPE: | KONSULENT: J.A.LYNGSTAD | PROSJEKT 3680_A | TEGN. NR. 102

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 2324600

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
05/154 datert 19.09.05
Byggesak og Geodata



PLAN 2.ETG

BYGGESAK
14 JUL 2005
Ark.nr.:

HUS A

	BRA
PLAN2. ETG.	78,7 m2
PLAN LOFT	39,9 m2
	m2
SUM LEILIGHET	118,6 m2
GRUNNFLATE =	m2
BYA =	m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.TILLEGG LOFT	ALK	13.01.05
A	KUNDETILPASSET	T.E.	20.12.04

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE
BYGGEPLASS: ØVRE GRANLIA MOLDE
TEGN. TYPE: PLAN 2.ETG

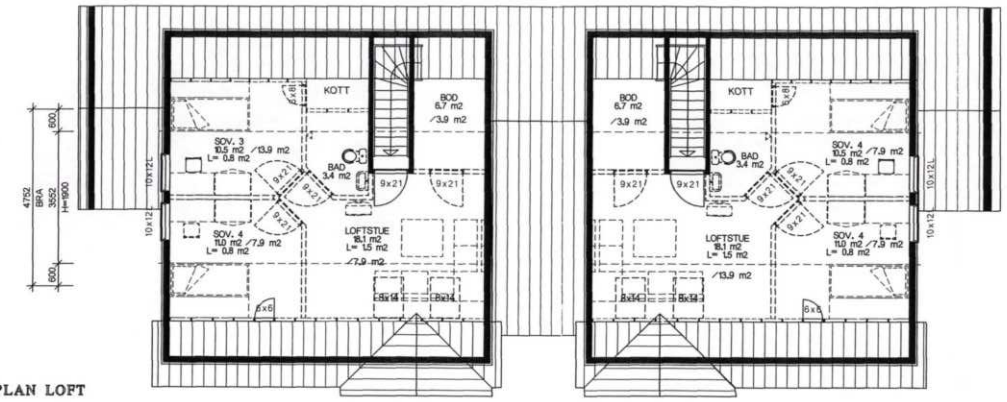
MÅL: 1:100 DATO 16.08.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

HUSTYPE: | KONSULENT: J.A.LYNGSTAD | PROSJEKT 3680_A | TEGN. NR. 101

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 2324600

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



PLAN LOFT

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
05/154 datert 19.09.05
Byggesak og Geodata

BYGGE...
14 JUL 2005
Ark.nr.:

HUS A

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV.TILLEGG LOFT	ALK	13.01.05
A	KUNDETILPASSET	T.E.	20.12.04
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE**
BYGGEPLASS: **ØVRE GRANLIA MOLDE**
TEGN. TYPE: **PLAN LOFT**

MÅL: 1:100 DATO 16.08.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE:
KONSULENT: J.A.LYNGSTAD
PROSJEKT: **3680_A**
TEGN. NR. **105**

ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 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 robotgressklipper 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.

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

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 kort tid 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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250430 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Arnes veg 47A, 6429 Molde.
Gnr. 26, Bnr. 810, Snr. 5, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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. Du må samtidig 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13250430
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.12.2025

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no