

Velkommen til

Røbekklia 2, 6420 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Røbekklia 2
6420 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 590,-	kr	5 638
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 000,-

BRA/BRA-i	141 / 136 m²
Soverom	4
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024

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!



Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

+47 925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Røbekklia 2, 6420 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 36, Bnr. 97, Snr. 1, Molde kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 500 000,-
Prisantydning	kr	5 500 000,-
Omkostninger	kr	138 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 638 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 638 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 654 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 137 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 138 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 499,- pr. år 2025
Det er fire terminer i året. Kommunale avgifter inkl.:
Vann, avløp og tilsyn av fyringsanlegg. Avgift for renovasjon er ikke ferdig beregnet og kjøper på påregne at denne vil komme i tillegg.
Avgift for renovasjon i 2024 var på kr 5.280,-.
I Molde kommune gis det fritak for eiendomsskatt i inntil tre år for nybygg fra midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 2 000,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
TV/internett, forsikring, forretningsførerhonorar og brøyting.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Sameiets økonomi virker stabil hvor sameiets egenkapital per 31.12.2023 var på kr 19 293. Se vedlagt regnskap.

Forretningsfører
OBOS
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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Kjøper må godkjennes av styret i sameiet. Se vedtekter punkt 2.2(1).

Areal
BRA - i: 136 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 141 m²
TBA: 23 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
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
I carport og ved bolig. Carporten er tinglyst som tilleggsareal bygning til seksjonen. Se side 8 i vedlagt seksjonering.

Sameiebrøk
137/3072

Sameiets eiendom
Gnr. 36, Bnr. 97, Molde kommune.
Tomtestørrelse 7 335 m². Felles tomt. Eiendommen ligger i flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, gangareal, og asfaltert biloppstillingsplasser og felles carport rekke..

Byggeår
2024 ifølge takstmann.

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

1.etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Bod med utvendig adkomst.

2.etasje: Gang, stue, 3 soverom, bad og bod.

Utvendig sportsbod og uteområde er tinglyst som tilleggsbygg og tilleggsareal til seksjonen.

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjontestet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Parkett på gulv, malte glatte vegger, malt glatt innvendig tak.

Bad/vaskerom: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Skyvedører med glassvegger, bak skyvedørene er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannskap er også plassert bak skyvedørene. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad i 2.etg: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Tekniske installasjoner:
Vann og avløpsledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bad/vaskerom. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i samme rom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.
Varmtvannstank: Ca. 200 liters varmtvannstank med ekspansjonstank fra byggeår, tanken er plassert i bad/vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har fast strømtilkobling.
Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat plassert i innvendig bod.
El-anlegg: Normal bolig installasjon. 400 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Samsvarserklæring fra Holm Elektro innlagt på Boligmappa.no

Beliggenhet
Boligen ligger i et attraktiv boligfelt i Årølia med både leiligheter, delte boliger og eneboliger. Området er definert som familievennlig, og det er kort vei til idrettsanlegg og turløyper i marka. Ny barnehage åpnet i nabolaget i 2012, ny barneskole fra 1-7 trinn. Det er gode ringbussforbindelse til Årølia.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Såle/bankett for ringmurselement kan ikke kontrolleres, trolig i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater. Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Balkongdørene har 3-lags glass. Markterrasse oppført i tre på ca. 5 kvm ved inngangsparti. Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm med utgang fra stue. Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 9 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverk av tre med liggende trestoler, rekkverkshøyde målt til ca 104 cm. Boligen har pulttak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre. Lufting fra rafter. Boligen har asfalttakbelegg som taktekking fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Overtrukket pipehatt. Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue i hovedetasje.

Carport: Bygget er oppført med asfaltert dekke på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Pulttak av tre med taksperrer å ståldrager. Taktekking av asfalttakbelegg. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Strøm og lys innlagt.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Tilleggsareal på grunn for seksjon 1 har areal på 166,70 kvm. Se vedlagt seksjonering.

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 hus 1, tomannsbolig den 20.02.2024.

Det er utstedt ferdigattest for carportene til hus 1,2 og 3 den 28.02.2024.

Oppvarming
Vedovn i stue. Gulvvarme på bad i begge etasjer og entre. Panelovn på kjøkken. Det er ikke ført førstegangstilsyn for ildsted enda.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.
Oppvarmingskarakter Rød, Energikarakter B.

Adgang til utleie
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplan:
- Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, id: K201401

Delareal: 8 787 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal: 8 788 m2
KPHensynsonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal: 1 m2
Arealbruk: Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Reguleringsplan:
- Røbekklia ME II, id: 201813

Delareal: 8 788 m2
RPHensynsonenavn: H220_1

Delareal: 8 786 m2
Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: BK4

Delareal: 130 m2

RPHensynsonenavn:H140_
RPSikring: Frisikt

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat veg fram til eiendommen som er eid av Obos Block Vatne.

Skattemessig formuesverdi
Ved søk i Altinn får vi oppgitt at det ikke finnes ligningsverdi for eiendommen

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.

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.

Eier
Francisco Anidos Ferreira og Montserrat Lugris Lopez

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 130902
Dato: 06.02.2023
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 137 / 3072
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
Godkjente byggesaker i eiendommens nærområde: 36/97: Oppføring av tomannsboliger.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 Hans Fredrik Riksfjord i Riksfjord Taksering AS den 11-01-2025.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

I vedlagte egenerklæringen opplyses det om følgende:

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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

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
- Selgers egenerklæring datert 19.01.2025
- Tilstandsrapport datert 24.01.2025
- Energimerking
- Seksjonering
- Deler av informasjon fra Molde kommune
- Informasjon fra forretningsfører

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
Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler
Telefon: 925 06 045
E-post: klaudia.dabrowska@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Molde
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















HOOVER








FANTASTI
HAPPY
PLAYFUL
7
8
6
4
5
3










2






MODELES
DES CARACTERES
DE L'IMPRIMER


Papir

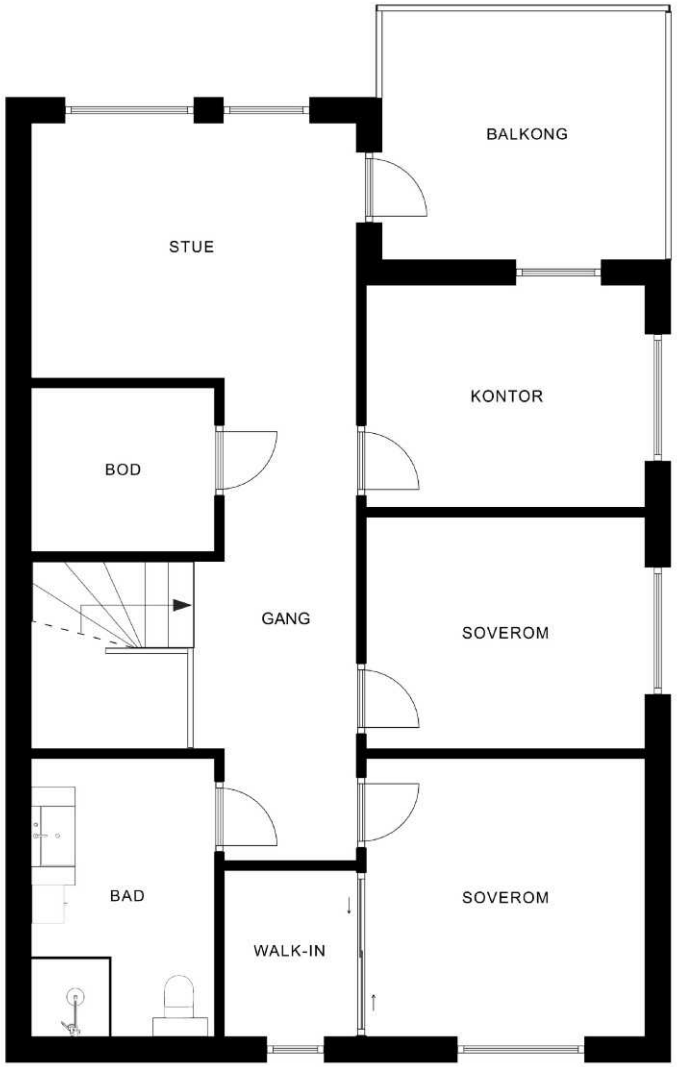
Plantegning



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.

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.

RØBEKKLIA 2

Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Årølia	**4 min**
Linje 701	0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	**6 min**

SKOLER

Årølia skole (1-7 kl.)	**5 min**
255 elever, 14 klasser	0.4 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	**9 min**
346 elever, 24 klasser	5 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	**15 min**
429 elever, 23 klasser	9.4 km
Romsdal videregående skole	**12 min**
1037 elever	7.3 km
Molde videregående skole	**13 min**
770 elever	8 km

«Landlig nærhet til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

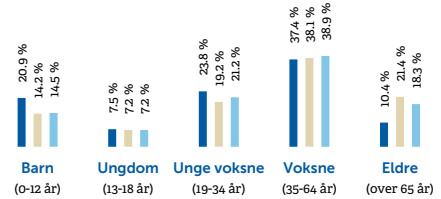
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Årø/Strande	2 468	1 074
Molde kommune	32 002	16 736
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Årølia barnehage (1-5 år)	**5 min**
110 barn	0.4 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-5 ...	**5 min**
82 barn	2.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Årølia	**14 min**
Søndagsåpent	1 km
Bunnpris Kviltorp	**7 min**
Post i butikk, PostNord	4.4 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

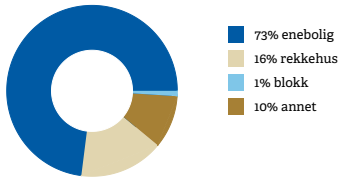
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Årølia Kunstgressbane	**25 min**
Fotball	1.8 km
Molde FK Akerhallen, Fotballhall	**26 min**
Fotball	1.9 km
Pro Gym Eikremsvingen	**5 min**
Aktiv trening Moldehallen	**10 min**

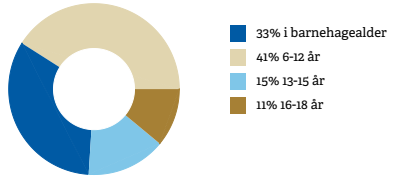
BOLIGMASSE



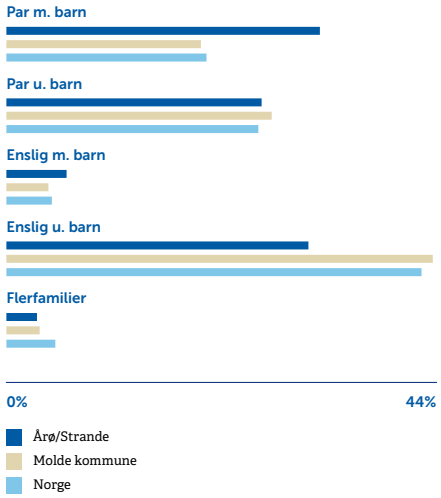
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	**10 min**
Apotek 1 Roseby	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



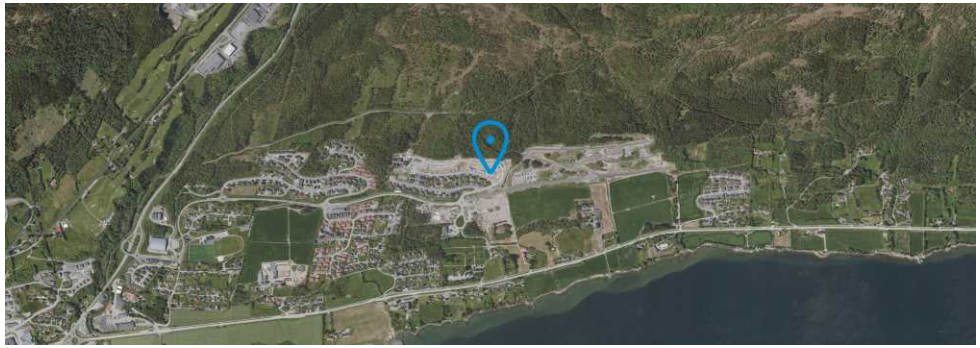
FAMILIESAMMENSETNING

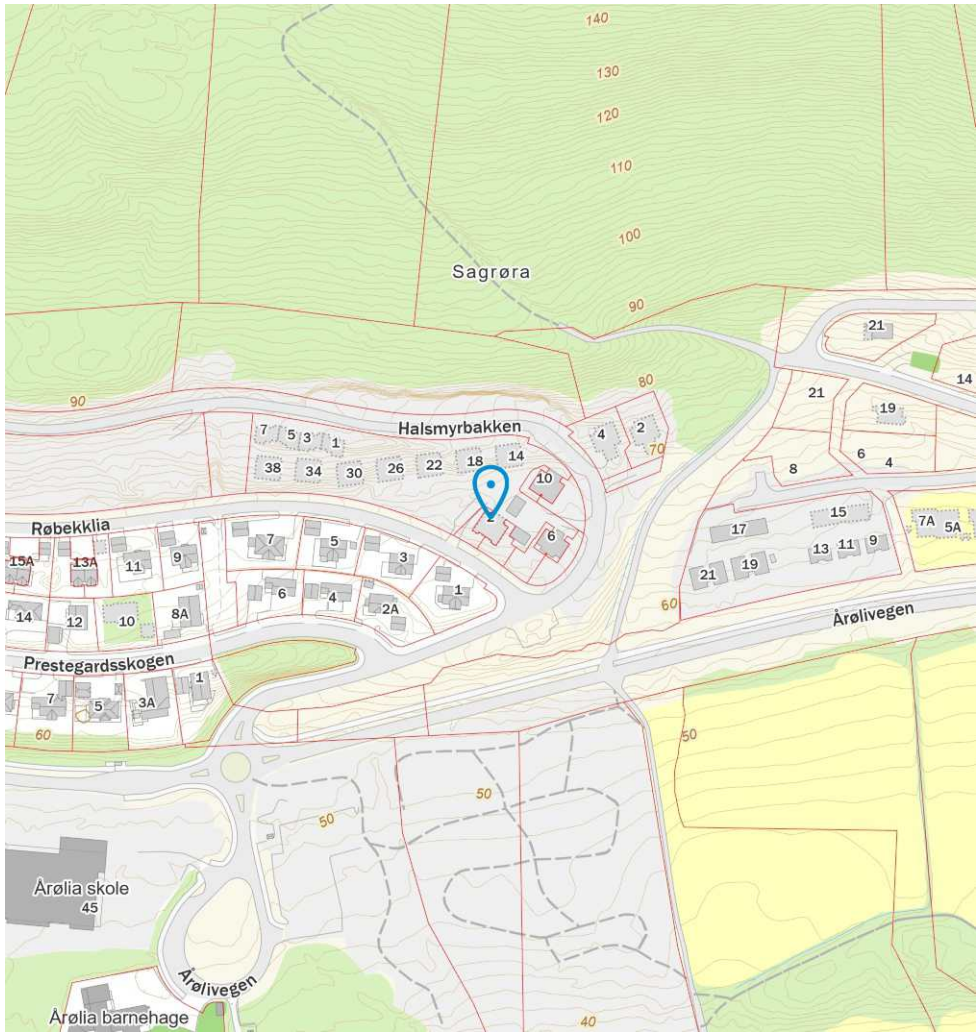


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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 2024





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 2024

bankID SIGNERT 19.01.2025 Anidos, Francisco Ferreira
bankID SIGNERT 19.01.2025 Lugris Lopez, Montserrat

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

Ferreira Francisco Anidos

Lopez Montserrat Lugris

Boligen

Røbekklia 2
6420 Molde

1506-36/97/0/1

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

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. 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**

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Røbekklia 2 , 6420 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 36, bnr. 97, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 **Rapportdato:** 10.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21039-1936 **Referansenummer:** AH3614

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord **Vår ref:**

RIKSFJORD TAKSERING AS

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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skolering og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:
Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Røbekklia 2 , 6420 MOLDE
Gnr 36 - Bnr 97
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet oppført i 2024 med 4 soverom, to bad og to stuer, normal og god standard alder tatt i betraktning. Parkering i felles carport rekke.

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har pulttak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre. Lufting fra rafter. Boligen har asfalttakbelegg som taktekking fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører:
Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør, fabrikkmalt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre. Balkongdørene har 3-lags glass.

Veranda og terrasser:
Markterrasse oppført i tre på ca. 5 kvm ved inngangsparti. Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm med utgang fra stue. Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 9 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverk av tre med liggende trestoler, rekkverkshøyde målt til ca 104 cm.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
I deler av entré er det flislagt gulv med gulvvarme, ellers er det parkett på gulvene, malte glatte vegger og malte glatte innvendige tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:
Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue i hovedetasje.

Trapp:
Boligen har fabrikkmalt tretrapp med lakkerte trinn i heltre eik. Håndløper på vegg.

Dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glassfelt mellom stue/entré.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad/vaskerom i 1. etasje:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Skyvedører med glassvegger, bak skyvedørene er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannskap er også plassert bak skyvedørene. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, malte glatte vegger, malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjontestet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsledninger:
Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bad/vaskerom. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i samme rom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat plassert i innvendig bod.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank med ekspansjonstank fra byggeår, tanken er plassert i bad/vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har fast strømtilkobling.

El-anlegg:
Normal bolig installasjon. 400 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Samsvarserklæring fra Holm Elektro innlagt på Boligmappa.no

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært

Røbekklia 2 , 6420 MOLDE
Gnr 36 - Bnr 97
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering:
Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikevel at det er korrugerte drensrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Såle/bankett for ringmurselement kan ikke kontrolleres, trolig i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i flatt terreng med svak helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

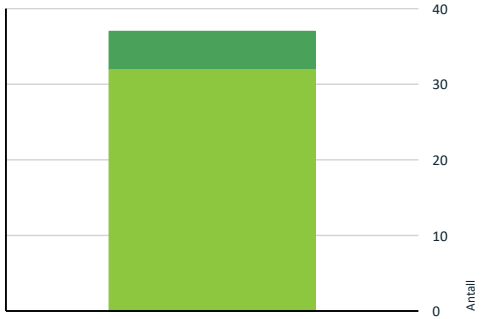
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Røbekklia 2 , 6420 MOLDE
Gnr 36 - Bnr 97
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra ferdigattest.

Anvendelse

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Nytt i 2023, ferdigattest gitt i 2024.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har asfalttakbelegg som taktekking fra byggeår. Besiktet fra bakkenivå.

MERK:
Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG1 er utelukkende basert på alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Overtrukket pipehatt.

Kommentar:
Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har pulttak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre. Lufting fra rafter.

Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør, fabrikkmalt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre. Balkongdørene har 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse oppført i tre på ca. 5 kvm ved inngangsparti.

Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm med utgang fra stue.

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 9 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverk av tre med liggende trestoler, rekkverkshøyde målt til ca 104 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I deler av entré er det flislagt gulv med gulvvarme, ellers er det parkett på gulvene, malte glatte vegger og malte glatte innvendige tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i soverom lengst nord over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 2 mm. avvik. 2 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue i hovedetasje.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har fabrikkmalt tretrapp med lakkerte trinn i heltre eik. Håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glassfelt mellom stue/entré.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Skyvedører med glassvegger, bak skyvedørene er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannskap er også plassert bak skyvedørene. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt glatt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med med nedsenket dusjgrube, det er gulvvarme. Det er målt over 1:100 fallforhold i nedsenket dusjgrube, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:00 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i forskrift.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er påvist membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Skyvedører med glassvegger, bak skyvedørene er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannskap er også plassert bak skyvedørene. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Røbekklia 2 , 6420 MOLDE
Gnr 36 - Bnr 97
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Test av avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt glatt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med med nedsenket dusjgrube, det er gulvvarme. Det er målt over 1:100 fallforhold i nedsenket dusjgrube, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:00 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er påvist membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte glatte vegger, malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjontestet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bad/vaskerom. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i samme rom.

Rørlegger og/eller prosjekterende skal framlegge nødvendig dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av rør-i-rør-systemet. FDV-dokumentasjonen skal overleveres til og oppbevares av eier av bygget. En slik dokumentasjon skal inneholde:
Type rør-i-rør-system og hvem som er leverandør av systemet

Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes med hvor de leverer vann. I tillegg bør de merkes med lengde.

Plantegning, skisse og eventuelt foto som viser hvor rør- ene er ført. Dette er spesielt viktig ved skjulte rørføringer.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat plassert i innvendig bod.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank med ekspansjonstank fra byggeår, tanken er plassert i bad/vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har fast strømtilkobling.

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.

Normal bolig installasjon. 400 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Samsvarserklæring fra Holm Elektro innlagt på Boligmappa.no

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.
   2023

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

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

Røbekklia 2 , 6420 MOLDE
Gnr 36 - Bnr 97
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

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

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

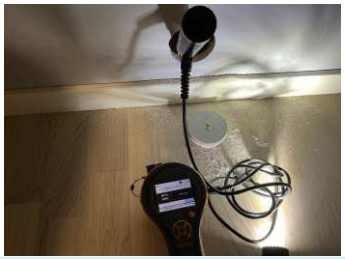
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikevel at det er korrugerte drensrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Såle/bankett for ringmurselement kan ikke kontrolleres, trolig i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i flatt terreng med svak helning mot sør.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

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

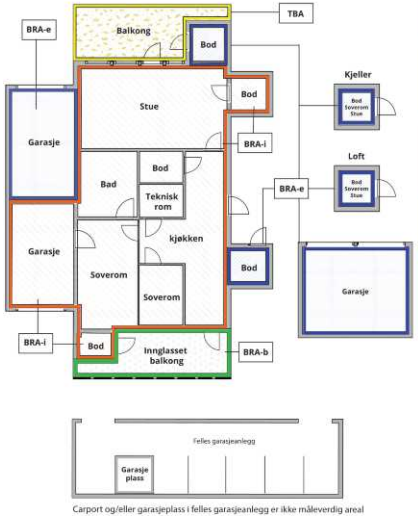
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	68			68	9
1. etasje	68	5		73	14
SUM	**136**	**5**			**23**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Stue, Bod, Bad, Soverom, Soverom, Soverom		
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport i fellesrekke

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Kommentar

Carport er ikke måleverdig areal i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og er dermed ikke tatt med i oppsummering BRA.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	132	4
Carport i fellesrekke	0	0

Kommentar

Tomannsbolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Carport i fellesrekke

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Ferreira Francisco Anidos	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	36	97		1	7335.3 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Røbekklia 2

Hjemmelshaver
Anidos Ferreira Francisco, Lugris Lopez Montserrat

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktiv boligfelt i Årølia med både leiligheter, delte boliger og eneboliger. Området er definert som familievennlig, og det er kort vei til idrettsanlegg og turløyper i marka. Ny barnehage åpnet i nabolaget i 2012, ny barneskole fra 1-7 trinn. Det er gode ringbussforbindelse til Årølia.

Adkomstvei

Adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Felles tomt. Eiendommen ligger i flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, gangareal, og asfaltert biloppstillingsplasser og felles carport rekke med sportsbod med utvendig adkomst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 298 000	2024

Røbekklia 2 , 6420 MOLDE
Gnr 36 - Bnr 97
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Bygninger på eiendommen

Carport i fellesrekke



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang.

Bygget er oppført med asfaltert dekke på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Pulttak av tre med taksperrer å ståldrager. Taktekking av asfalttakbelegg. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.01.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2025		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Røbekklia 2
Postnummer: 6420
Sted: MOLDE
Kommune: Molde
Bolignummer: H0101
Dato: 13.12.2023 12:39:10
Energimerkenummer: e871f3dc-9607-4608-a002-86bf0031f7ee

Kommunenummer: 1506
Gårdsnummer: 36
Bruksnummer: 97
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300843146

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2023
Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	166 m²
Areal tak	67 m²
Areal gulv	69 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31 m²
Oppvarmet BRA	137 m²
Totalt BRA	137 m²
Oppvarmet luftvolum	394 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	110,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,30 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,73
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Obos Block Watne Entreprenør AS
Navn person	Emilie Lundvall

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	35,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	102,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 326 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 703 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 326 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 015 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 311 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 326 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,5 %

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00785-33	Ane Nygård	20.02.2024

36/97/0/2 Røbekklia og Halsmyrbakken - Hus 1, ferdigattest for tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	36 / 97 / 0 / 2
Ansvarlig søker:	Obos Block Watne avd Møre og Romsdal
Tiltakshaver:	OBOS BLOCK WATNE AS

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for tomannsbolig, Hus 1.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Molde kommune
Ane Nygård
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
Obos Block Watne avd Møre og Romsdal

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Kopi til:
OBOS BLOCK WATNE AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 24.01.2024. Søknaden er komplettert 13.02.2024 og 20.02.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-20/00785.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes kommunen ved Byggesak og geodata. Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00785-38	Ane Nygård	28.02.2024

36/97 Røbekklia og Halsmyrbakken - ferdigattest for carportene til Hus 1, 2 og 3.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	36 / 97 / 0 / 2
Ansvarlig søker:	Obos Block Watne avd Møre og Romsdal
Tiltakshaver:	OBOS BLOCK WATNE AS

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for carportene til Hus 1, 2 og 3.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Molde kommune
Ane Nygård
byggesaksbehandler

Kristine Jønsson
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
Obos Block Watne avd Møre og Romsdal

Kopi til:
OBOS BLOCK WATNE AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 22.02.2024. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i sak BYGG-20/00785-14.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes kommunen ved Byggesak og geodata. Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Molde kommune
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

Dato: 20.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**36**	Bnr:	**97**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Røbekklia 2, 6420 MOLDE**						

Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde. Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

36/97: Oppføring av tomannsboliger. Se vedlagt situasjonsplan.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

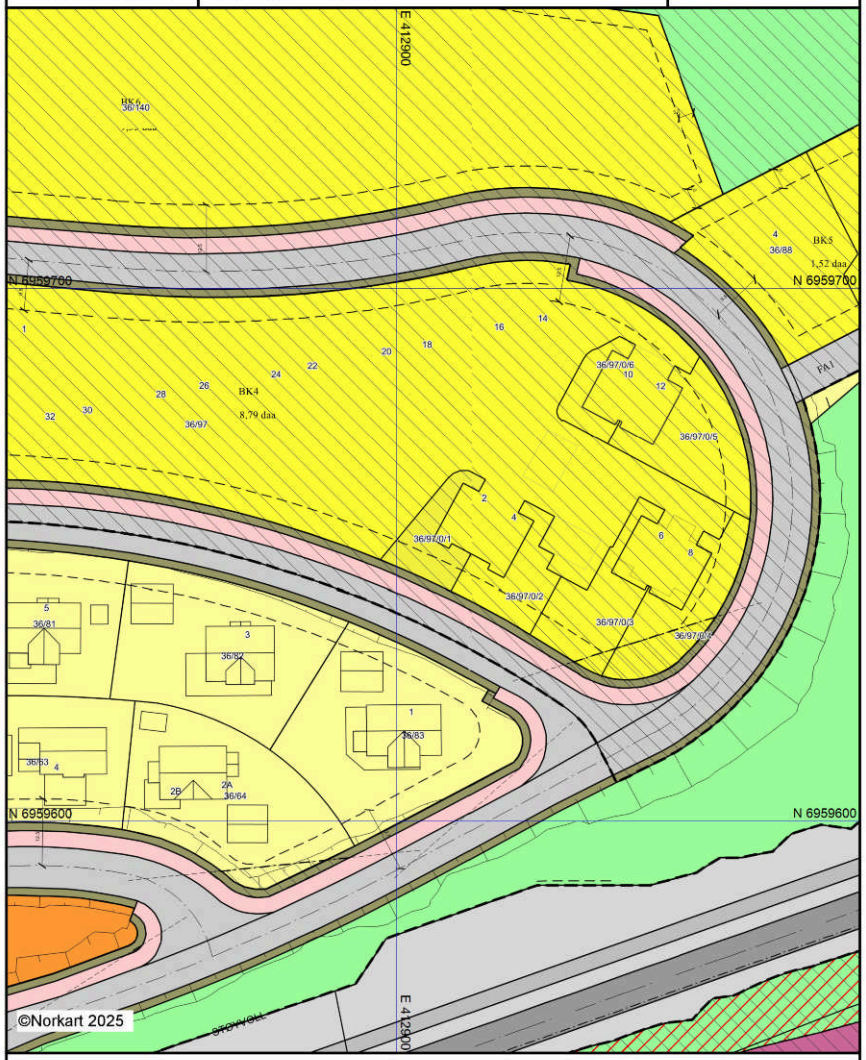
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/97/0/1
Adresse: Røbekklia 2
Utskriftsdato: 14.01.2025
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-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

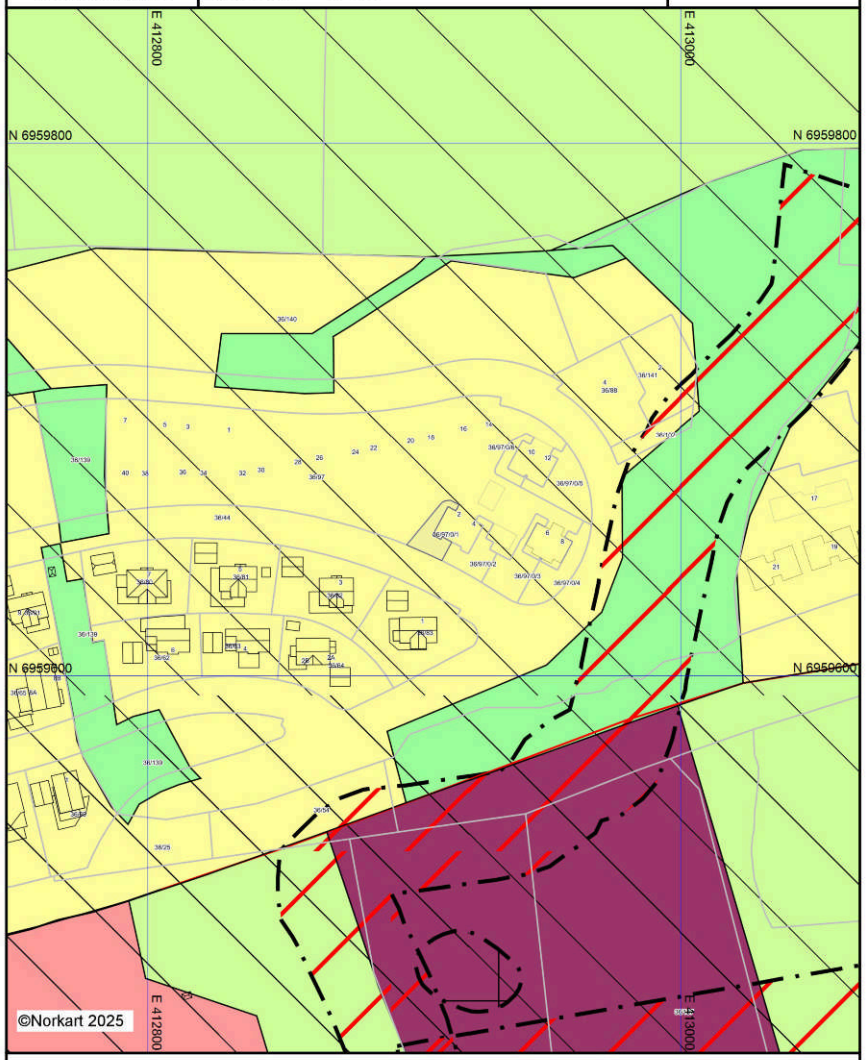
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/97/0/1
Adresse: Røbekklia 2
Utskriftsdato: 14.01.2025
Målestokk: 1:2000

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Infrastrukturgrense
- Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

Generelle bestemmelser 3
§ 1 Forholdet til kommuneplaner 3
§ 2 Forholdet til reguleringsplaner 3
§ 3 Krav om reguleringsplan 3
§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler 4
Bestemmelser til arealformål 4
§ 5 Boligbebyggelse 4
§ 6 Offentlig tjenesteyting 4
§ 7 Handel og næring 5
§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur 5
§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 6
§ 10 Parkering 6
§ 11 Blå og grønne strukturer 10
§ 12 LNFR - Moldemarka 10
§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 12
§ 14 Fritidsbebyggelse og naust 13
Faresoner og hensynssoner 13
§ 15 Faresoner 13
§ 16 Hensynssoner 14
Uterom, fortetting og estetikk 17
§ 17 Generelt om lek og uterom 17
§ 18 Lekeplasser 17
§ 19 Uteoppholdsareal til boliger 18
§ 20 Fortetting 20
§ 21 Kulturmiljø 21
§ 22 Arkitektur og estetikk 21

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner skal gjelde sammen med Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2022
- Kommunedelplan – Hovednett for gående og syklende i Molde kommune, 2012-2022
- Kommunal norm for utforming av bussholdeplasser innenfor pendelbussnettverket i Molde kommune
- Kommunedelplan for Møreaksen

Der det er motstridene interesser skal Kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 gjelde.

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 Ingen reguleringsplaner oppheves som følge av Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

§ 3 Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få en vesentlig virkning for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§ 3.2 Tiltak til og med 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om fortetting blir ivaretatt.

Oppretting av nye boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse utløser ikke plankrav dersom øvrige bestemmelser i kommuneplanen overholdes.

§ 3.3 Følgende områder regulert/merket med båndleggingssone i plankartet skal planlegges helhetlig gjennom områderegulering:

a) S1 – Fabrikkvegen
b) S2 – Roseby (området S2 kan deles opp i flere områdeplaner hvis nødvendig)
c) S3 – Lundavang og Stuevollen
d) Frænavegen

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

§ 4.1 Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt plan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlig anlegg menes alle anlegg/tiltak som er regulert til offentlig formål i arealplanen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder, offentlige anlegg for vann og avløp o.l.

§ 4.2 Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak forutsettes inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene. Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak skal utformes i henhold til kommunestyrets forutsetningsvedtak.

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Område B1 – Baret som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.2 Område B4 – Bjørsetsaga som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger en godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.3 Område B10 – Øvre Fuglset som bolig og friområdet kan utbygges under forutsettelse at det ved regulering inngår en buffersone langs Fuglsetbekken som ivaretar behovene for friluftslivet og barn og unges interesser. På østre delen av området skal avstanden til turstiene vurderes og inngå i reguleringsplanen som LNF område.

§ 6 Offentlig tjenesteyting

§ 6.1 Areal avsatt til offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssenter o.l.

§ 6.2 Størrelsen på areal til uteområder i barnehager og på skoler skal være i henhold til statlige retningslinjer. Uteområdene skal ha god sammenheng og være egnet til lek og opphold.

§ 6.3 Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer inn mot sentrum og de større arbeidsplasskonsentrasjonene.

§ 6.4 Ved etablering av helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold skal det settes av godt egnede uteoppholdsareal.

§ 6.5 Område O1 – Området avsatt til kombinasjonsformål offentlig/privat tjenesteyting og grønnstruktur. Det tillates etablering av en barnehage. Resterende areal skal brukes som grøntstruktur. Grønnstrukturen kan brukes som del av uteareal for barnehagen, men må være tilgjengelig for allmennheten etter at barnehagen stenger.
Det kan ikke gis driftstillatelse for barnehagen før de ubebygde deler av området er opparbeidet og tilrettelagt for både bruk av barnehagen og almen bruk som friluftsog lekeområde.

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Skoler og barnehager bør der det er mulig lokaliseres i tilknytning til grønne områder som kan benyttes av barna og ungdommen.
2. For skoler og helse- og omsorgssenter kan deler av uteoppholdsarealet være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.
3. For helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold bør uteoppholdsarealet være minimum 25 m² per 100 m² bruksareal.

§ 7 Handel og næring
§ 7.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretningsareal for detaljvarer med en samlet BRA over 3000 m² tillates ikke utenfor A-området vist i Temakart 1.

Retningslinjer til handel og næring

1. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriteriene er beskrevet i planbeskrivelsen.

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur
§ 8.1 Hovedruter for sykkel og gangtrafikk skal sikres i samsvar for kommunedelplan - Hovednett for gående og syklende i Molde kommune. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektiv sykkelforbindelser til hovednettet.

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

§ 8.3 Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Etablering av holdeplasser skal skje i samråd med Molde kommune og den aktuelle vegeier. Kommunal norm om utforming av bussholdeplasser skal legges til grunn.

§ 8.4 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker varelevering. Varelevering skal primært løses på egen grunn.

§ 8.5 Alle arealplaner skal ta hensyn til virkningen for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

§ 8.6 Avkjørsler fra riks- og fylkesveg der det ikke er krav om reguleringsplan skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormal og vurderes etter den til en hver tid gjeldende rammeplan for holdning til avkjørsler, jf. vegloven §§ 40-43.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

a) For området Lundavang (Molde sykehus, deler av S3) er reguleringsformålet satt til offentlig tjenesteyting og boliger. Formålet boliger kan først brukes når plankravet er oppfylt og sykehusdrift opphører på dette stedet. For eksisterende boliger innenfor området skal eksisterende reguleringsplaner gjelde, og med nødvendig utfylling av kommuneplanens bestemmelser.
b) For området K1 er reguleringsformålet næring, forretning og privat tjenesteyting.
c) For området K2 er reguleringsformålet næring og forretning.
d) For området O1 er reguleringsformål offentlig og privat tjenesteyting og grønnstruktur. Bestemmelsene i § 6.5 gjelder.

§ 10 Parkering
§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneinndeling vist på figur 2 og Temakart 3.

§ 10.2 Da det ikke er samsvar mellom parkeringskravene i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens krav skal kommuneplanen gjelde.

§ 10.3 Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg, jf. PBL § 28-7. Innbetalt beløp skal være i samsvar med kommunestyrets gjeldende satser.

§ 10.4 Minst 5 % av felles og/eller offentlige parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Parkering utformes, plasseres og skiltes i samsvar med gjeldende normer og anbefalinger.

§ 10.5 Minst 6 % av parkeringsplassene til offentlige virksomheter og publikumsbygg skal ha ladepunkt for elbiler.

§ 10.6 Sykkelparkering ved kommunale/fylkeskommunale/statlige bygg og institusjoner skal skje i tilknytting til hovedinngangen. Minst 40 % av den påkrevde sykkelparkeringen skal skje under tak. Valg av stativet skal fastsettes av kommunen.

Retningslinjer til parkering

1. For boliger kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.
2. Forslagsstiller til reguleringsplaner bør i bestemmelsene tilrettelegge for strøm ved parkeringsplassene:
   a. Bolig med felles parkeringsareal: En per boenhet
   b. Parkering for ansatte: Min. 20 % av parkeringsplassene
   c. Nærings/besøksbygg: Min. 10 % av parkeringsplassene

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

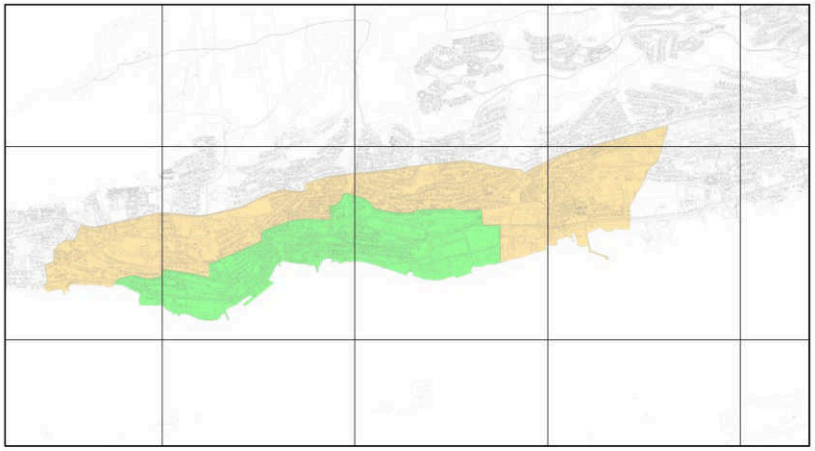
Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0	1,0 – 3,0	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,3	≤ 0,5	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	2,0	2,0 – 4,0	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	6,0	4,0 – 8,0	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,5	0,5 – 1,0	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	1	0,0 – 2,5	0 – 4
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	2,0	2,0	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,2	0,2	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	0,2	0,2	0,2
Barnehage	Ppl/Avdeling	3,0	3,0	2,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,3	0,3	0,3
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Videregående skole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Høyskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	2,0	2,0	1,0
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	1,0
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,2	0,2	0,1

Krav til parkeringsplasser for bolig
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	0,5 1	1,0 1,5	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	- -	0,2 0,5	0,2 0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1 2	1 2	1 2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	1 1	1 1	1 1



Figur 2: Parkeringssoner (grønn = sentrum, oransje = indre byområde, hvit = øvrige områder)

§ 11 Blå og grønne strukturer

§ 11.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 11.2 I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

§ 11.3 Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold, og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

§ 11.4 Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3

§ 11.5 Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier skal sikres gjennom reguleringsplan.

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

a. Moldemarka er avgrenset til områdene innenfor LNFR 1-4. Markagrensen følger formålsgrensene og skal håndheves restriktivt.
b. Innenfor områdene LNFR 1-4 skal hensynet til friluftsliv, landskap, klima- og naturvern prioriteres. Alle tiltak skal søke å fremme disse hensynene.
c. Vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet skal søkes bevart og skjøttet.
d. Det tillates å bygge nye stier og turveger innenfor LNFR 1, LNFR 2 og LNFR 4. Eventuelle tiltak skal behandles av formannskapet i Molde kommune.
e. Tilbygg i en etasje til hytter kan tillates dersom hytta etter utbygging er mindre en m²-BYA = 40 m². Det tillates et uthus per hytte når dette er mindre enn 10 m².

Generelle retningslinjer for Moldemarka

1. Fysisk tilrettelegging for friluftsliv skal bidra til å gi alle grupper i befolkningen mulighet til naturopplevelser og rekreasjon. Ved tilrettelegging skal en spesielt ta hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

2. Tilretteleggingen skal være variert og imøtekomme mangfoldet av Moldemarkas brukere. Tilrettelegging skal skje på en naturtilpasset måte. Områder som er særlig sårbar mht. naturmangfold skal bevares.
3. Anlegg for konkurranseidrett skal lokaliseres utenom Moldemarka.
4. All fysisk tilrettelegging skal avklares med grunneierne.
5. For hytter skal det ikke legges inn strøm og vann. Det tillates ikke gjerder rundt hytter. Verandaer kan tillates dersom de er overbygd og inngår som en del av bygningskroppen til hytta.
6. Rydding av gjengrodde stier, og gjennomføring av tiltak for å redusere slitasje som følge av aktivitet skal anses som positivt.

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1
I Lisonen – LNFR 1 skal det tas særlig hensyn til skogens verdi for landskap, klimavern og opplevelsesverdi.

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

1. Nær boligbebyggelsen har skogen stor verdi som lekeområde for barn. Det skal derfor tas spesielle hensyn for å bevare områder for lek.
2. I særlig synlige deler av lia skal hogstflatene søkes begrenset til et minimum.
3. I mulig løsneområder for snøskred skal det ikke hogges slik at det blir dannet flater.
4. Nærmiljøanlegg som for eksempel lekeplass, gapahuk og liknende kan lokaliseres innenfor lisonen. Etablering av slike funksjoner bør skje i nærhet til bebyggelsen.

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2
Sentralsonen – LNFR 2 skal være kjerneområdet for tilrettelegging for friluftsliv og mosjonsidrett.

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3
Øvre sone – LNFR 3 skal søkes uberørt av tilrettelegging for friluftsliv og skogbruks-tiltak.

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

1. Bygging av turveger og skogsveger er ikke ønskelig i denne sonen.
2. Over våte partier som myrer og liknende kan det legges ut stokker som kavleveg. Det kan også legges grus over kortere strekninger for å unngå terrengskade som følge av aktivitet.

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4
Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

1. I grensen mot LNFR 3 bør en begrense inngrep. Hogst bør skje som uttak av enkelttrær eller gruppehogst.

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
§ 13.1 Byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

§ 13.2 Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates forutsatt at økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt (med tiltak menes i denne sammenheng opparbeiding av turstier, fasiliteter knyttet til friområder og liknende).

§ 13.3 Langs vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

a) I områder regulert til LNF i kommuneplanen tillates det ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (pbl § 11-11 nr. 5).
b) I ikke regulerte byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 20 meter (pbl § 11-9 nr. 5).
c) I regulerte områder langs vassdrag gjelder byggegrenser i vedtatte reguleringsplaner.
d) Faresoner, hensynssoner og andre krav satt i kommuneplanen gjelder for alle områdene.

Retningslinjer:

1. *Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten bør utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk. Naturlig vegetasjon bør i størst mulig grad bevares, og ved nyetablering skal stedegen vegetasjon benyttes.*
2. *Langs resterende vann, vassdrag og myrer bør det være en 5 meter sone (beregnet fra kant) for å sikre en kantvegetasjon som ivaretar dyreliv, estetikk og biologisk mangfold.*

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

§ 14.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m^2, inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 14.2 Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpasningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 14.3 Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettdannede områder skal ikke bygges ned.

§ 14.4 Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.

§ 14.5 Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.

§ 14.6 Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fiskeutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres.

§ 14.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige m^2-BYA=40 m^2. For naust tilhørende gardsbruk er m^2-BYA tilsvarende m^2-BYA = 50 m^2. Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

§ 14.8 Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l. i hovedsak utføres i naturstein.

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

a) Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
b) Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
c) I områder under marin grense skal eventuell forekomst av kvikkleir og rasfare vurderes av geoteknikker. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

a. Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører *Faresone flom* skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
b. Flomfaren langs kysten skal vurderes i alle reguleringsplaner som er berørt av *Faresone flom* i kommuneplanen etter veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» (DSB og Fylkesmannen.no).
c. Naturlige flomveier skal bevares.
d. Innen en avstand på 30 meter fra bekker/elver med årssikker vannføring og som ikke er omfattet av *faresone flom* skal det i reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 planlegges og utformes slik, at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
e. Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet.
f. Ved etablering av private avløpsnett der sluk ligger lavere enn kote +4 m, tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvfallsystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

§ 15.3 Høyspenning

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 µT (mikroTesla). Jfr. retningslinjer fra Statens strålevern.

Retningslinjer:

1. *Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*

§ 15.5 Skytebane

Ved søknadspliktige tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redegjøres for hvordan sikkerhet og akseptabelt støynivå jf. statlige retningslinjer for skytebanestøy skal sikres.

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

Ved tiltak jf. PBL 11-7 innenfor hensynssone naturtyper skal økologiske funksjoner opprettholdes.

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.

c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor nedslagsfelt for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevannet.

§ 16.4 Støysoner

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i planleggingen T-1442/2012 gitt i tabell 3 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1.

Retningslinjer:

1. *Støysonene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*
2. *Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*
3. *Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
4. *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.*
5. *Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*
6. *Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utillatelig ødelegge kulturminner innenfor disse områdene, uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kml. §§ 3 og 8.

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må eventuelle kulturminne og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har søkt å ta hensyn til disse.

Dersom verdifulle kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjente automatisk fredete kulturminne, skal saken legges fram for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere gransking på stedet, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

a. Utforming og oppfølging av krav stilt i bestemmelsene må dokumenteres i alle planer.
b. I detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner uten plankrav skal det utarbeides en utomhusplan som viser arealer til lek og opphold. Planen bør også vise plassering av utstyr, nye og eksisterende koter, områder for ferdsel og beplantning, murer og materialbruk. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200.
c. I detaljreguleringsplaner skal det ligge ved sol- og skyggediagram som viser solforholdene for minst vår-/høstjevndøgn kl. 15.00.

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

a. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger.
b. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn.
c. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeareal.
d. Det tillates ikke et støynivå på mer enn 55 dB på lekeplasser. Dette må dokumenteres.
e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som lekeareal.
f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal.
g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser.
h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt.

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².

b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 150 meter fra boligene. Arealet skal være minst 1500 m² og betjene opptil 200 boliger. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til barnehager. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
b. 50 % av lekeplassen skal være flat med maksimal stigning på 1:20 og ha fast dekke. Lekeplassen skal tilby muligheter for blant annet ballspill, sykling og hvis mulig vinteraktiviteter som aking og ski.
c. Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 500 meter fra boligene. Arealet skal være minst 5000 m² og betjene opptil 500 boenheter. Arealet kan der det er hensiktsmessig deles inn i lekeplasser på 2500 m².
b. Denne type lekeplass kan brukes som felles lekeplass for flere mindre boligområder. Lekeplassen kan med fordel legges i større, sentrale friområder. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til utearealet til skoler. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
c. Lekeplassen skal gi plass til plasskrevende aktiviteter. Det skal etableres minst 20 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

§ 19.1 Med uteoppholdsareal menes her areal som kommunen har vurdert som egnet for opphold. Begrepet omfatter både private og felles uteoppholdsareal. Areal til lek inngår ikke i uteoppholdsareal.

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

1. *Kant og restareal rundt bebyggelsen*
2. *Små, usammenhengende arealer med uhensiktsmessig form som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner (for eksempel sittegrupper, lekeutstyr med mer).*
3. *Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg.*
4. *Terreng brattere enn 1:3 kan etter vurdering unntaksvis tillates når det skal opparbeides akebakke med nødvendig tilleggsareal.*

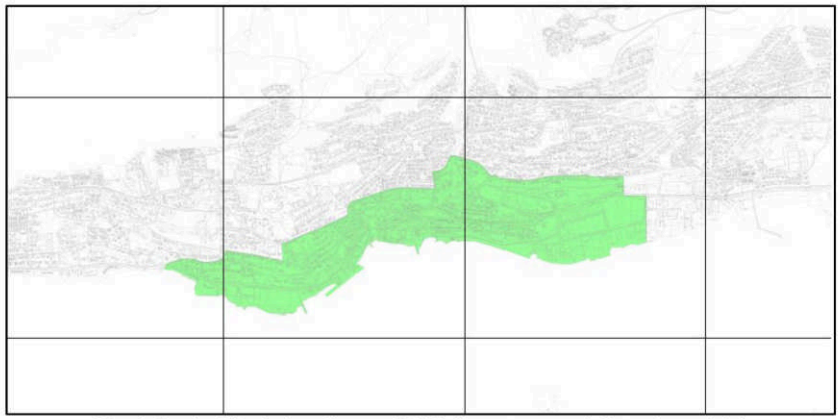
§ 19.2 Utforming av uterom

a. Ved utforming av uterom for nye boliger skal arealet være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og bør være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

b. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Uterommet skal være egnet til sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes til alle årstider.
c. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes egnet uteoppholdsareal i samsvar med soneinndelingen vist i figur 3 og Temakart 2. Det legges til grunn følgende krav per boenhet:
   - 50 m² på egen grunn
b. I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.
c. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.



Figur 3: Soneinndeling for krav til uterom i Molde (Grønn = sentrum, hvit = øvrige områder)

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

Uteoppholdsareal og grøntområder (jf. PBL § 11-7) skal prioriteres over andre formål innenfor sentrumssonen. Byrom/bakgårder kan brukes som del av private uteoppholdsareal i tettbebygde strøk.

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

§ 20.1 For boligområder med planer uten krav om grad av utnytting eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn % - BYA skal følgende gjelde:

- Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone) – 27 % BYA
- Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone) – 30 % BYA
- Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone) – 35 % BYA

§ 20.2 For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.

§ 20.3 I planer da det er regulert til villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

§ 20.4 Ved fortetting skal krav til parkering og uteoppholdsareal tilfredsstilles.

§ 20.5 Fortetting skal gjennomføres i henhold til gjeldende soneinndeling. Soneinndelingen fremgår av figur 4 og Temakart 4.

Retningslinjer:

1. Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad kan det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i strøket. Med strøk menes veg- og gaterom. Kommunen vurderer hva som kan inkluderes i vurderingen.
2. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone)

§ 20.6 Hensyn til eksisterende gatestruktur, hagestruktur og bygningsvolum skal særlig vektlegges.

§ 20.7 Det tillates ikke å fradele nye tomter innenfor sonen.

§ 20.8 Oppretting av nye bruksenheter, samt på-/tilbygg knyttet til eksisterende bygningsmasse kan tillates når det ikke endrer strøkets karakter.

§ 20.9 Nye bygg som for eksempel garasjer og uthus skal underordnes hovedhuset på tomta, og tilpasses i form, farge og materialbruk.

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

§ 20.10 Småhuspreget skal ivaretas i det enkelte prosjekt. Med småhus menes frittliggende eller sammenføyde bolighus. § 20.3 gjelder ikke.

§ 20.11 Strøkets dominerende bebyggelsesstruktur skal legges til grunn ved plassering av ny bebyggelse, avstand til veg skal særlig vektlegges.

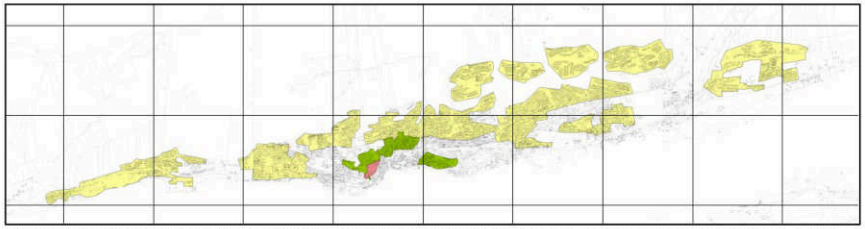
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

Områder med spesielle plankrav jf. Temakart 4 (rød sone)

§ 20.13 For området merket med rød i temakart 4, skal det utarbeides en områdeplan. Med unntak for §§ 20.2, 20.3 og 20.4 gjelder ikke andre bestemmelser i § 20 for dette området.

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



Figur 4: Soneinndeling for fortetting (Grønn = områder med særlige restriksjoner, gul = områder for småhusbebyggelse, rød = område med spesielle plankrav).

§ 21 Kulturmiljø

§ 21.1 Tiltak som berører fredede kulturminner skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder hele planområdet.

§ 21.2 Kulturmiljø som er markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart.

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.
I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere

Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

Det gjeldende arkitektoniske/visuelle profil for Molde kommune skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Skilt

§ 22.3 Skilt og reklame på bygninger skal plasseres på veggflater. Folie på vinduer tillates der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.

§ 22.4 I bygg med flere virksomheter, skal firmaenes skilt samles i en felles presentasjon. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt, maksimalt 1 skilt per virksomhet per fasade.

§ 22.5 Skilt skal ikke fremstå som sammenhengende bånd på fasaden, og skal ikke overskride et areal på 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes dette som samlede eksponeringsflaten som et skilt.

§ 22.6 I rene boligområder, må det ikke oppføres reklame. Mindre reklame på forretninger, kiosker o.l. kan oppføres i den grad det ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 22.7 I åpent landskap, friområder og parker må det ikke oppføres reklame. Reklame tillates ikke plassert på stolper, gjerder, vegger eller trær.

§ 22.8 Skilt og reklame skal ved sin størrelse, utforming og farge være tilpasset arkitekturen og miljøet for øvrig.

§ 22.9 Skilt og reklame i form av lyskasser kan kun benyttes dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

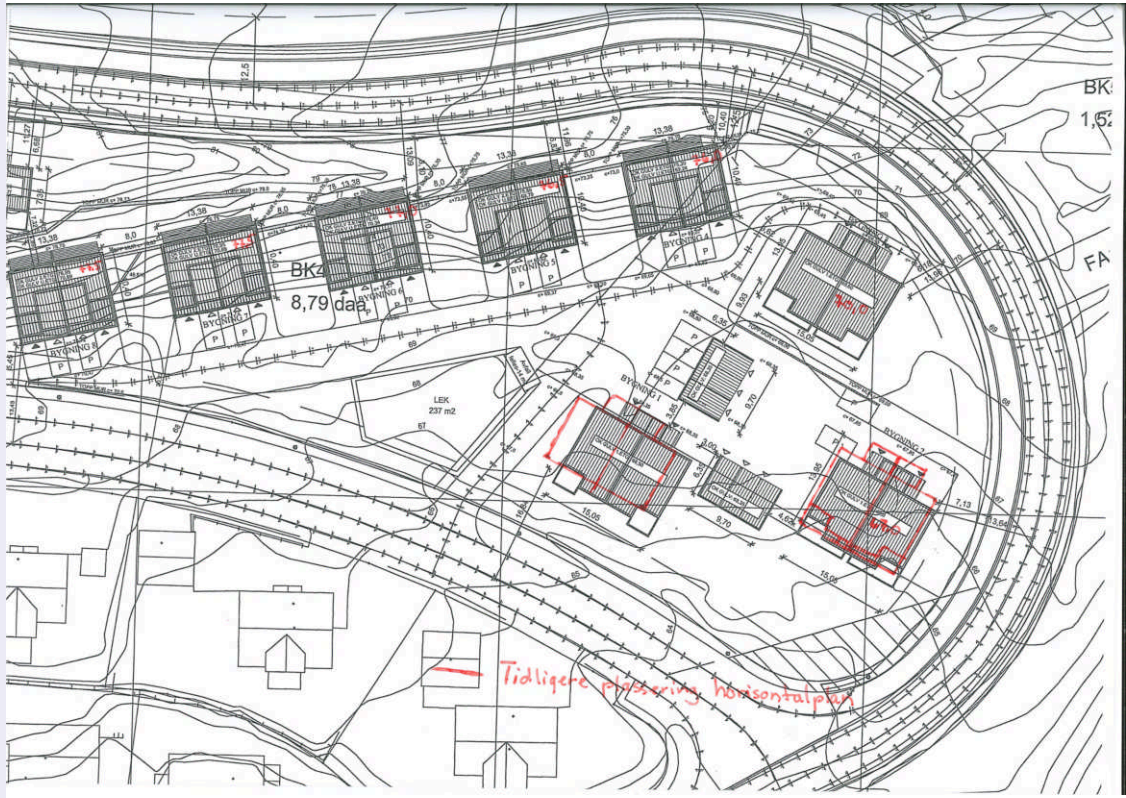
§ 22.10 Dynamisk reklame/informasjon skal vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

1. For områdene ved Røysan, Reknes, Sentrum, Fabrikkvegen, Lingedalen, Moldegårdsleira og Bolsønes verft bør det etableres en gatestruktur.

2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.

3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.


BKZ
8,79 daa
Tidligere plassering horisontalplan

Utskriftsdato: 14.01.2025

Eiendomskart for eiendom 1506 - 36/97//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	7 335,30 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6959681,87	**Øst** 412854,81

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6959649,02	412897,04	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,86	
2	6959649,57	412897,42	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67	
3	6959664,36	412909,7	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,22	
4	6959665,249869	412910,745811	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,37	
5	6959665,738445	412912,056883	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
6	6959665,75	412913,43	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,37	
7	6959665,64	412913,75	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
8	6959664,07	412916,69	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33	
9	6959661,81	412915,48	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
10	6959663,39	412912,52	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
11	6959652,74	412906,83	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,07	
12	6959651,13	412909,85	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
13	6959652,07	412910,36	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
14	6959650,14	412913,98	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
15	6959648,2	412917,6	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,11	
16	6959647,26	412917,09	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
17	6959645,65	412920,11	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
18	6959656,29	412925,8	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,07	
19	6959657,87	412922,84	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
20	6959660,13	412924,05	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
21	6959657,14	412929,65	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,35	
22	6959651,54	412926,66	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,35	
23	6959649,98	412929,57	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,30	
24	6959647,33	412928,15	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
25	6959645,87	412930,89	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
26	6959643,28	412935,74	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
27	6959651,52	412940,15	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,35	
28	6959651,33	412940,52	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
29	6959658,25	412944,22	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,85	
30	6959660,85	412945,61	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	

31	6959658,32	412950,33	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	
32	6959655,73	412948,94	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
33	6959657,31	412945,98	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
34	6959646,66	412940,29	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,07	
35	6959643,31	412946,56	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,11	
36	6959644,25	412947,06	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
37	6959644,05	412947,43	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
38	6959643,85	412947,81	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,43	
39	6959642,91	412947,3	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
40	6959639,56	412953,57	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,11	
41	6959650,21	412959,26	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,07	
42	6959651,79	412956,3	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
43	6959654,39	412957,69	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
44	6959652,81	412960,65	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
45	6959658,05	412963,45	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
46	6959670,8	412939,63	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,02	
47	6959675,3	412931,21	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,55	
48	6959675,12	412931,11	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,21	
49	6959675,821	412930,358	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03	
50	6959676,829	412930,053	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
51	6959677,83	412930,29	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03	
52	6959686,76	412935,07	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,13	
53	6959687,69	412935,757	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,16	
54	6959688,396	412936,703	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,18	
55	6959688,79	412937,79	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,16	
56	6959691	412941,88	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
57	6959689,42	412944,85	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
58	6959686,82	412943,45	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
59	6959688,4	412940,5	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,35	
60	6959677,75	412934,81	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,07	
61	6959674,4	412941,07	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
62	6959675,34	412941,58	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
63	6959675,14	412941,95	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
64	6959674,94	412942,32	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
65	6959674	412941,82	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
66	6959670,65	412948,08	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
67	6959681,3	412953,77	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,07	
68	6959682,88	412950,82	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,35	
69	6959685,48	412952,21	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
70	6959683,9	412955,16	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,35	
71	6959687,24	412956,95	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,79	
72	6959689,217548	412955,194254	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,64	
73	6959691,874806	412952,434089	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
74	6959694,265785	412949,440302	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
75	6959696,370046	412946,238487	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
76	6959698,169603	412942,856013	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
77	6959699,649071	412939,321793	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
78	6959700,795804	412935,666039	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
79	6959701,6	412931,92	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,83	
80	6959704,55	412932,57	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
81	6959704,01	412913,61	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,11	44,93
82	6959699,12	412848,08	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,00	204,77
83	6959701,92	412818,85	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,36	2 668,31
84	6959703,37	412799,61	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,29	
85	6959704,04	412784,26	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,38	94,88
86	6959661,07	412784,26	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,97	
87	6959664,07	412819,24	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,14	251,60
88	6959659,67	412862,57	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,66	176,83
89	6959651,5	412890,64	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,26	207,70

Teig 2 av 2 (hovedteig)



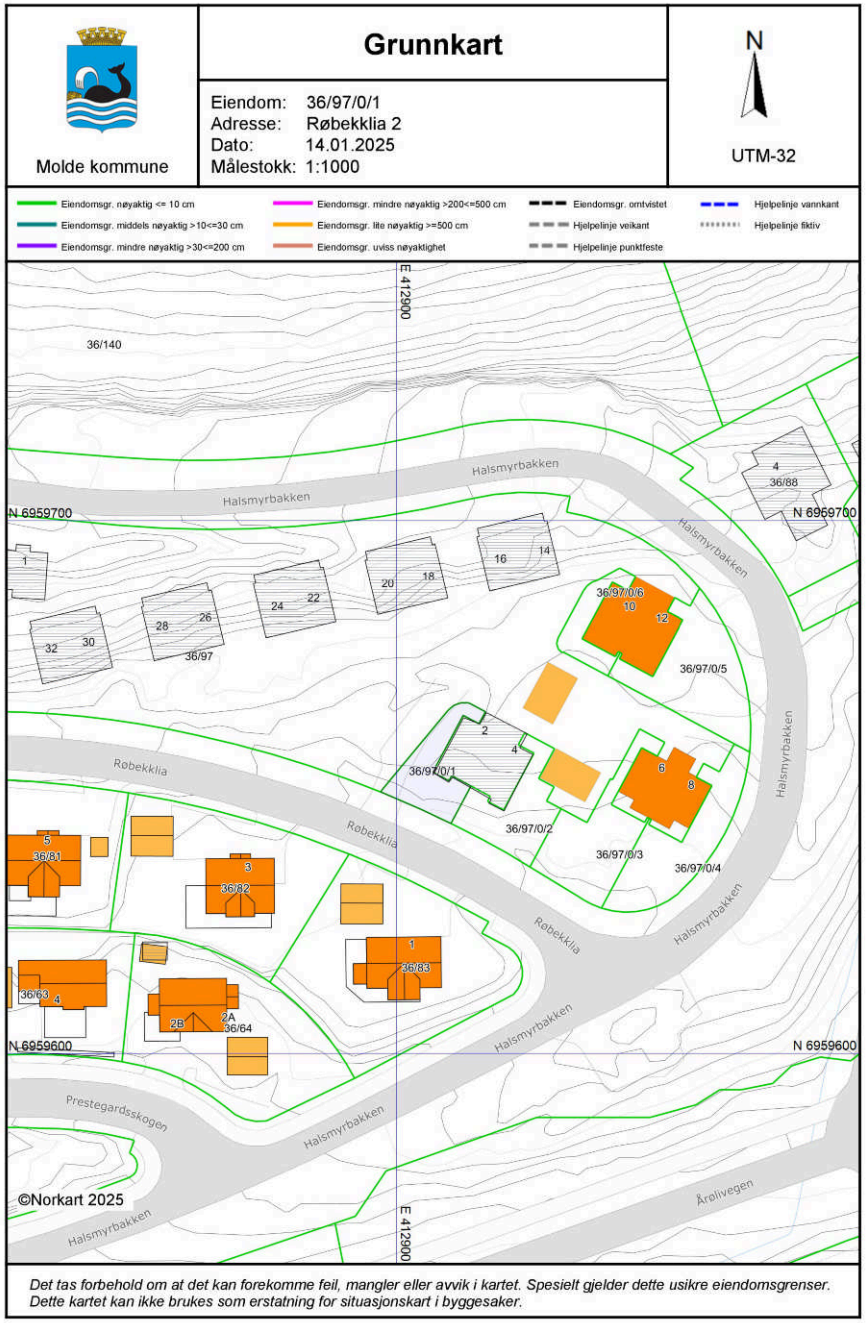
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	166,70 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6959650,937526	**Øst** 412903,17534

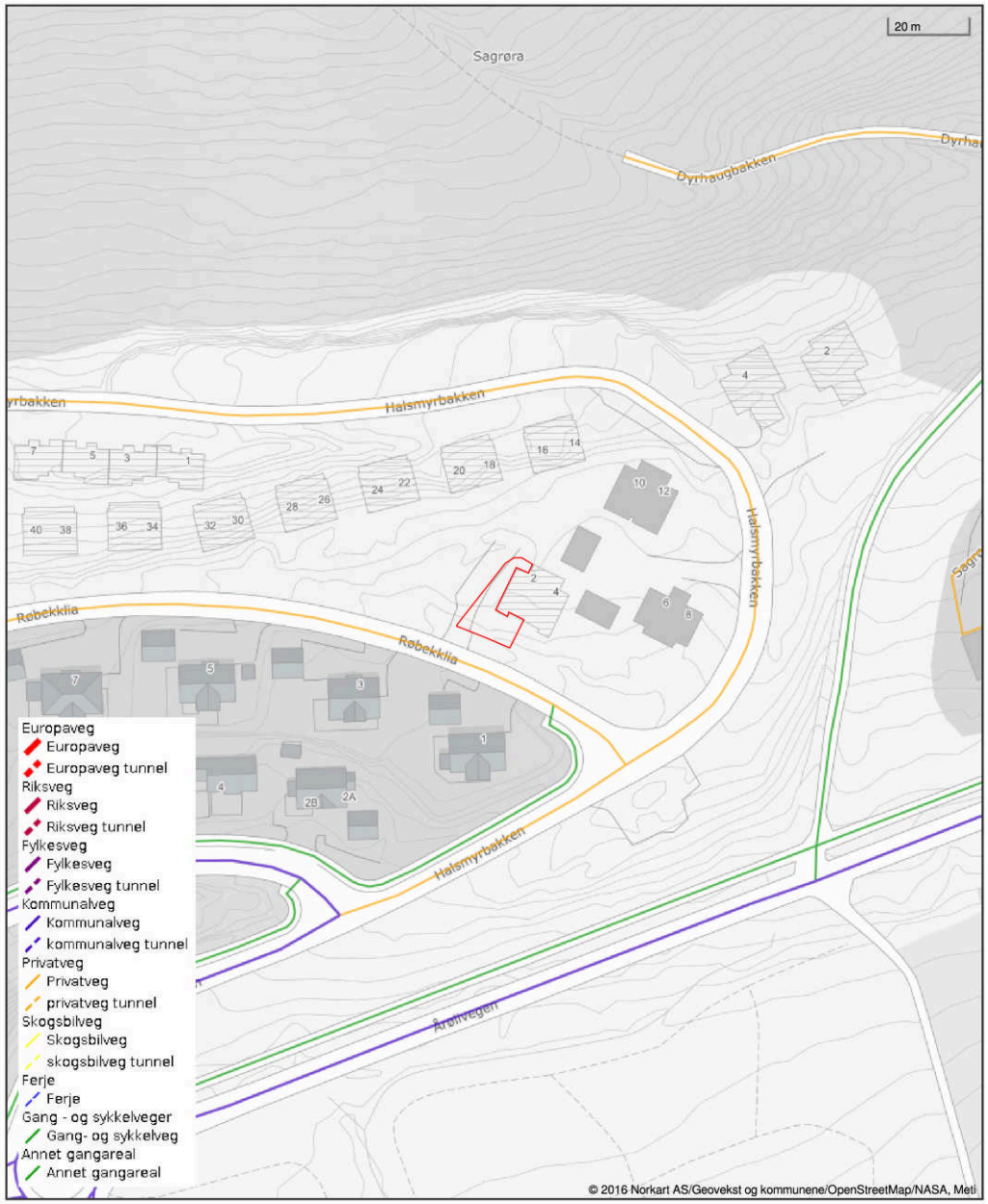
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6959643,11	412910,22	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,15	
2	6959650,14	412913,98	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,97	
3	6959652,07	412910,36	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
4	6959651,13	412909,85	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
5	6959652,74	412906,83	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
6	6959663,39	412912,52	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,07	
7	6959661,81	412915,48	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
8	6959664,07	412916,69	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
9	6959665,64	412913,75	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,33	
10	6959665,75	412913,43	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	
11	6959665,738445	412912,056883	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,37	
12	6959665,249869	412910,745811	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
13	6959664,36	412909,7	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,37	
14	6959649,57	412897,42	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,22	
15	6959649,02	412897,04	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67	
16	6959648,753288	412897,703827	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,72	
17	6959645,745228	412904,660382	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,58	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 14.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 36/97//1

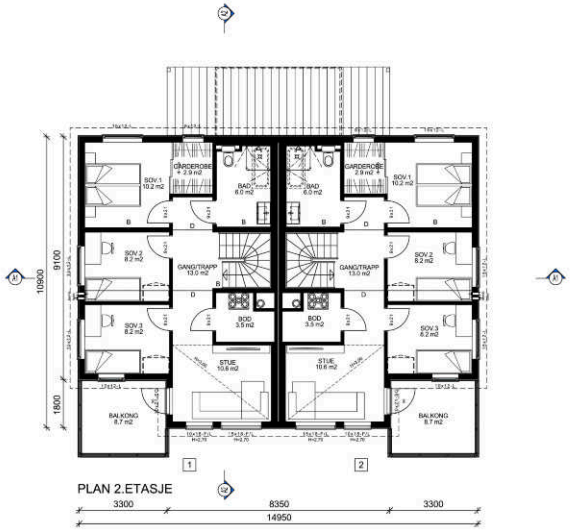


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.




BYGGEMELDINGSTEGNINGER
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
T.G.
B Rev. Ny plassering 29.09.2021 ALK J.S.
A REV. HØYDE CAR1, LOGO 28.05.2020 ALK R.T.M
Rev. Beskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
FASADE NORD-ØST OG NORD-VEST
DATO 25.10.2019
TEGNET M.Y.
KONTROLLERT J.K.
OBOS - Block Watne
RØBEKKLIA
BK4 - HUS 1
OBOS Block Watne
MOLDE
2-mannsbolig
1:100
A2
XX_A_FA_20_2
121
105510501
XX A FA 20 2 B A


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SNITT A1
SNITT A2
T.G.
B Rev.Ny plassering 29.09.2021 ALK J.S.
A REV. HØYDE CAR1, LOGO 28.05.2020 ALK R.T.M
Rev. Beskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
SNITT A1 OG A2
DATO 25.10.2019
TEGNET M.Y.
KONTROLLERT J.K.
OBOS - Block Watne
RØBEKKLIA
BK4 - HUS 1
OBOS Block Watne
MOLDE
2-mannsbolig
1:100
A2
XX_A_SN_20_1
121
105510501
XX A SN 20 1 B A



PLAN 2.ETASJE

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTVENDIG KLEDNING ETC.



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M

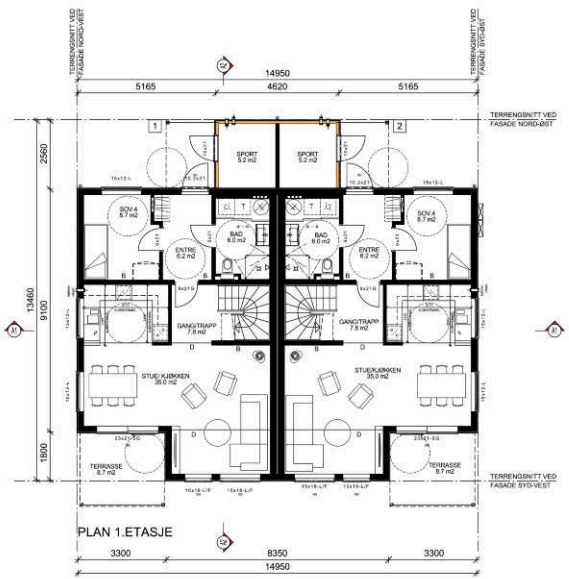
TEGNINGSNAVN: PLAN 2.ETASJE
DATO: 25.10.2019
UTFØRENDE: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGEFELT: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 1

OBOS Block Watne
PB 6666 St.Olavs Plass - 0179 OSLO - TLF: 23 24 60 00

GNR./BNR.	36 / 44	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	1:100
FORMAT	A3		
KOMMUNE	MOLDE	TEGNINGSTYPE	02_A_PL_20_1
HUSTYPE	2-mannsbolig	BOLIGTYPE	121

Tegningsnumre: 105510501 02 A PL 20 1 B A
PROSJEKTNUMMER | ETASJE | REV. | TYPE | BESKR.NR. | LØPENR. | FASE | REVISJON



PLAN 1.ETASJE

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTVENDIG KLEDNING ETC.

Leilighet 1 og 2

	BRA-Bygning	BRA-Boenher	P-Rom
1. ETG.	175.4 m2	68.7 m2	67.0 m2
2. ETG.	140.5 m2	68.7 m2	62.1 m2
SUM LEILIGHET	315.9 m2	137.4 m2	129.1 m2
BYA =	192.6 m2		



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M

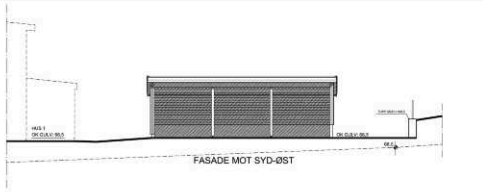
TEGNINGSNAVN: PLAN 1.ETASJE
DATO: 25.10.2019
UTFØRENDE: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.

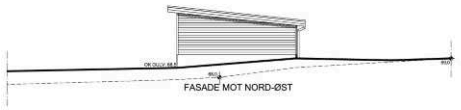
TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGEFELT: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 1

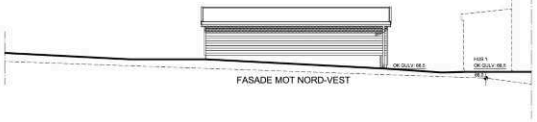
OBOS Block Watne
PB 6666 St.Olavs Plass - 0179 OSLO - TLF: 23 24 60 00

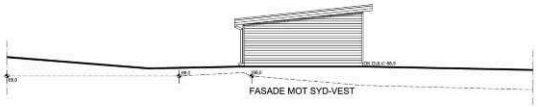
GNR./BNR.	36 / 44	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	1:100
FORMAT	A3		
KOMMUNE	MOLDE	TEGNINGSTYPE	01_A_PL_20_1
HUSTYPE	2-mannsbolig	BOLIGTYPE	121

Tegningsnumre: 105510501 01 A PL 20 1 B A
PROSJEKTNUMMER | ETASJE | REV. | TYPE | BESKR.NR. | LØPENR. | FASE | REVISJON









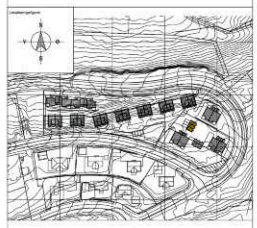
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INNV. INNBRUDD UTFØRING, SLUKKING ETC.

PLANERT TERRENG

NAV.ENDRE TERRENG

SNØ ANKER



TEGNINGSNAVN: FASADER	DATO: 26.10.2019	UTFØRES: M.Y.	KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

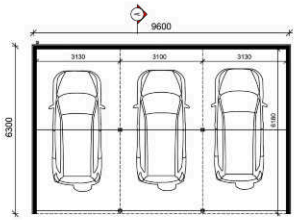
BYGGESTED: RØBEKKLIA

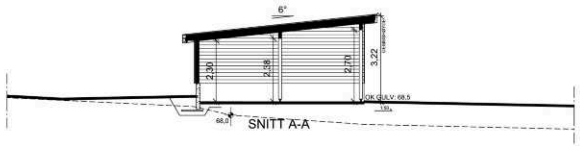
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 1-3

BLOCK WATNE

GNR./BNR.: 36 / 44		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: MOLDE		TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: Carport		BOLIGTYPE:	
Tegningsnummer: 105510501_GAR2	XX A FA 20 1 B 0		

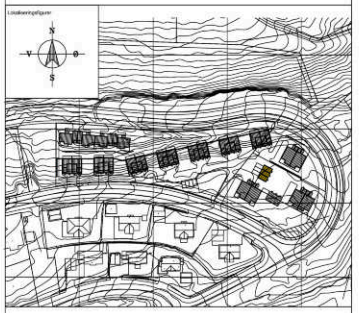
SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE





BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INNV. INNBRUDD UTFØRING, SLUKKING ETC.



TEGNINGSNAVN: PLAN OG SNITT A-A	DATO: 26.10.2019	UTFØRES: M.Y.	KONTROLLERT: J.K.

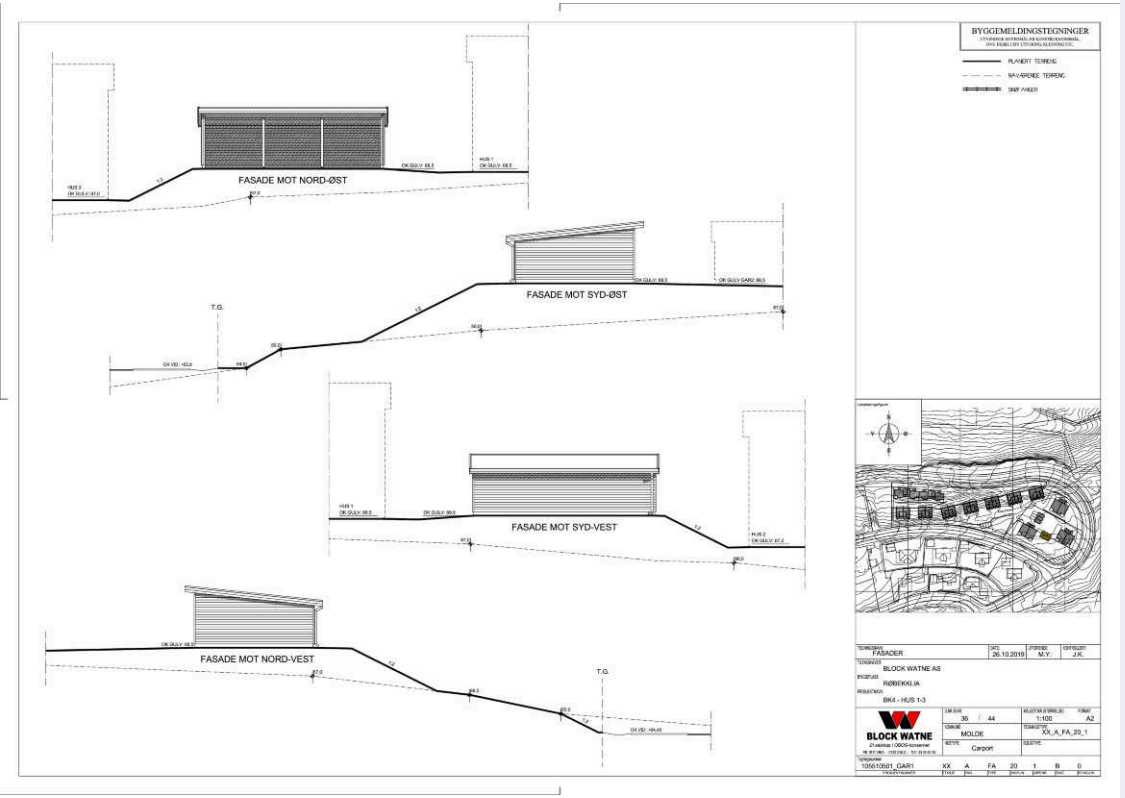
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

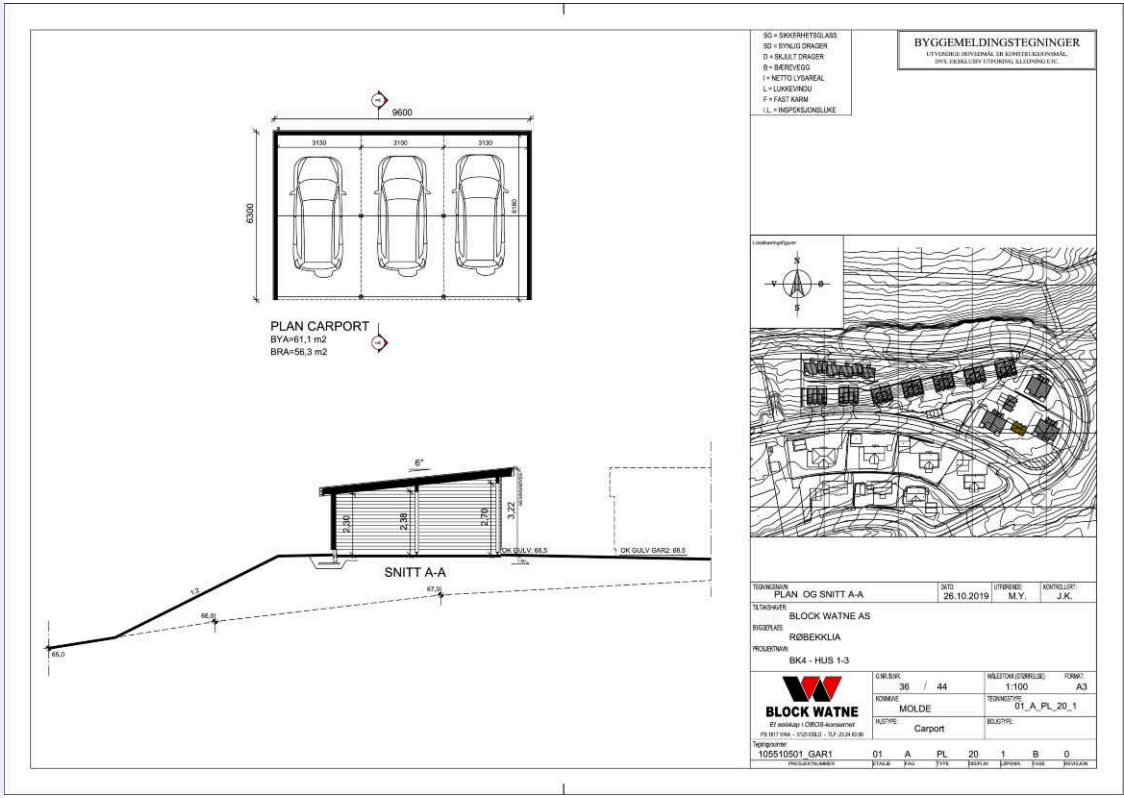
BYGGESTED: RØBEKKLIA

PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 1-3

BLOCK WATNE

GNR./BNR.: 36 / 44		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A3
KOMMUNE: MOLDE		TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Carport		BOLIGTYPE:	
Tegningsnummer: 105510501_GAR2	01 A PL 20 1 B 0		


FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SYD-ØST
FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT NORD-VEST
T.G.
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
FASADER
26.10.2019
M.Y.
J.K.
BLOCK WATNE AS
RØBEKKLIA
BK4 - HUS 1-3
BLOCK WATNE
MOLDE
Carport
XX_A_FA_20_1
105510501_GAR1


SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
9600
3130
3100
3130
6300
PLAN CARPORT
BYA=61,1 m2
BRA=56,3 m2
SNITT A-A
2.30
2.38
2.70
3.22
OK GULV: 68,5
OK GULV GAR2: 68,5
67,0
66,0
65,0
PLAN OG SNITT A-A
26.10.2019
M.Y.
J.K.
BLOCK WATNE AS
RØBEKKLIA
BK4 - HUS 1-3
BLOCK WATNE
36 / 44
1:100
A3
MOLDE
01_A_PL_20_1
Carport
105510501_GAR1

Utarbeidelse av vedtekter for eierseksjonssameier (januar 2018), tilpasset eierseksjonsloven av 16. juni 2017, i kraft fra 1. januar 2018

1. ***Generelt:***

Dette dokumentet inneholder standardvedtekter som skal benyttes som mal i eierseksjonssameier i OBOS Block Watne AS (BW) sine prosjekter.

Vedtektene skal utarbeides ved innsendelse av salgsmanual og vedlegges salgsmanualen i det enkelte prosjekt.

1.1 Forholdet til kontrakt med forbruker.

Vedtektene skal vedlegges kontrakten med forbrukerne.

Ved utarbeidelse av salgsmanual og kontrakt med forbrukere om kjøp av eierseksjon skal byggblankett 3427 for eierseksjoner benyttes. Det inntas i kontrakten særlige bestemmelser for hvordan sameierbrøken skal utarbeides. Disse forhold er medtatt og forklart i veileder på intranett "Byggblankett 3427 GR Eierseksjon".

1.2 Forhold knyttet til søknad om seksjonering.

Dersom vi i kontrakt med forbruker forplikter oss til å levere eksklusiv rett til parkeringsplass(er), bod(er), uteareal(er) eller annet til den enkelte forbruker, må dette arealet eller bygget gjøres til tilleggsareal til seksjonen i forbindelse med søknad om seksjonering til kommunen. Balkonger over bakken skal ikke være tilleggsareal, men inngå i hoveddelen. Det er viktig at vi opplyser kjøperne om hvilke deler av tomt og bygning andre sameiere får som tilleggsareal til seksjon før vi inngår kontrakt. Dette slik at vi ikke kommer i en situasjon hvor vi blir ansett å ha foretatt dobbeltsalg av eiendom.

Det skal tilstrebes at arealer som er eksklusive for seksjonseiere gjøres til tilleggsdeler til seksjonene. ledd. Dersom man bare vedtektsfester slik eksklusiv bruk, vil rettigheten kun ha en varighet på 30 år.

1.3 Registrering i Brønnøysundregistrene, regnskapsførsel og revisor.

Brønnøysundregistrene: Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret, jf. eierseksjonsloven § 19.

Regnskapsførsel: I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven, jf. Eierseksjonsloven § 64 andre ledd.

Revisor: Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med

vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 65 første ledd.

Forretningsførsel: Ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS v/lokal kontaktperson for utarbeidelse av forretningsførerkontrakt for sameiet.

2. ***Utfylling av vedtektene:***

2.1 Generelt:

Teksten "Utkast til vedtekter" skal beholdes i dokumentet helt frem til vedtektene sendes inn til kommunen sammen med søknad om seksjonering.

Teksten inngår dermed i vedtektene som vedlegges kontrakter med forbrukere frem til samme tidspunkt. Fra det tidspunkt vedtektene er sendt inn til kommunen sammen med søknad om seksjonering skal vedtektene som vedlegges kontrakter med forbrukere også tas inn uten teksten "Utkast til vedtekter".

Ved utarbeidelse av vedtekter skal teksten, ut over innfylling i de gule feltene, ikke endres uten etter at det på forhånd er diskutert med OBOS Eiendomsforvaltning AS eller om nødvendig med juridisk avdeling i OBOS.

Som vedlegg til vedtektene kan vi velge å tilby sameiet estetiske retningslinjer som for eksempel kan vedtas på første ordinære sameiermøte. Retningslinjene kan tilpasses det enkelte prosjekt.

De gule feltene i dokumentet skal fylles ut så langt opplysningene foreligger på salgstidspunktet.

Veiledning om utfylling er tatt inn med rød tekst i tilknytning til de enkelte bestemmelsene. Flere steder er det lagt opp til at man velger mellom flere alternativer, avhengig av hvordan sameiet organiseres. I utgangspunktet skal all rød tekst slettes før vedtektene presenteres forbruker.

I enkelte sameier må det i tillegg gjøres tilpasninger i standardvedtektene mht. bygningstype etc. Under følger en oversikt over noen typetilfeller. Dersom det er andre avvik, kan OBOS Eiendomsforvaltning AS eller juridisk avdeling i OBOS kontaktes.

2.2 Kombinerte sameier: I kombinerte sameier er det viktig å se på hvilket vedlikeholdsansvar og hvilke kostnader det er naturlig å tillegge kun bolig eller kun næring. Dette må spesifiseres i punkt 5-1, 5-2 og 6-1. I slike tilfeller bør det normalt søkes bistand fra OBOS Eiendomsforvaltning AS eller juridisk avdeling i OBOS.

2.3 Sameier som kun består av eneboliger: I sameier hvor det kun er eneboliger, er det naturlig at vedlikehold på boligen er lagt til den enkelte seksjonseier og ikke til sameiet. I punktene 5-1, 5-2 og 6-1 må det derfor tas høyde for dette.

Disse innledningssidene er kun til internt bruk.

***

UTKAST TIL VEDTEKTER

for

Sameiet Røbekklia BK4, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Røbekklia BK4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr.36, bnr.97 i Molde kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- For boenheter i tomannsbolig i hus 1-3 seksjon 1-6: En carportplass pr seksjon i eget carportbygg. Markterrasse på bakkeplan. Platting ved hovedinngang. Egen bod ved den enkelte hovedinngang. Hageareal.
- For boenheter i hus 4-10 seksjon 7-20: En carportplass m/bod pr boenhet, som del av bygget. Markterrasse på bakkeplan mot nord pr seksjon.
- For boenheter i hus 11 seksjon 21-24: En carportplass m/bod pr boenhet, som en del av bygget. Platting ved hovedinngang mot nord samt areal under balkong mot sør.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Dette gjelder ikke ved førstegangsoverdragelse fra utbygger/selger. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 36 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 6 parkeringsplasser i carporter som tilleggsareal for seksjoner 1-6
- 14 parkeringsplasser i carporter som tilleggsareal for seksjoner 7-20
- 4 parkeringsplasser i carporter som tilleggsareal for seksjoner 21-24
- 12 parkeringsplasser som fellesareal for boenheter 1-24

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap

(2) Parkeringsplassene i carporter, er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplass i carport kan bare selges sammen med hoveddelen.

(4) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil seks varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet
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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) 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 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) 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 stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) 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.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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.

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

OBOS Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Vedtektenes punkt 2-2 om godkjenning av nye seksjonseiere gjelder ikke første gangs salg fra OBOS Block Watne, selv om det finnes usolgte seksjoner ved ferdigstillelse av prosjektet/etter at sameiet er konstituert.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes OBOS Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. OBOS Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som

ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Røbekklia Bk4

Organisasjonsnummer: 931591088
Møtet ble avholdt 30. mai kl. 17:00, Grandfjæra 22C (Molde Næringseiendom).

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styreleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen er styremedlem Beate R. Bjørnerem foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Protokollvitne ble Marius Furset**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og regnskap

Styrets innstilling
Budsjett i vedlagt regnskap er ikke korrekt.

Obos Eiendomsformidling misligholder sine forpliktelser overfor oss og svarer ikke på henveldelser. Transaksjoner foretatt på sameiets konto er umulig å følge og regnskapfunksjonen er slett og med feil. Vedlegger to forskjellige utskrifter av regnskap tatt ut av Cantor med 2 timers mellomrom.

Estimert for slutten av mai har vi ca. 4000,- på konto. Faste utgifter pr. bolig/mnd. er 650,- Telenor og ca. 500 i forsikring. Pluss 105 kr til forretningsfører. Totalt ca. 1255,-. Vi betaler 1780,- . Med samme utgifter er forventet egenkapital ved årsskiftet ca. 26 000,-.

Vi avventer fortsatt pris på vedlikehold (snø/strø/feie) fra Vorpenes Drift.

Uviss pris på brøyting samt nødvendig buffer tilsier at vi ikke kan påta oss andre felles prosjekter uten at vi tilfører kapital pr. prosjekt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 19 293 overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Det foreslåes å øke fellesutgifter til kr 2000,- pr mnd.**

Forslag til vedtak 2:
Det foreslåes å øke fellesutgifter til kr 2000,- pr mnd.

✗ **Ikke vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse for styret

Styrets innstilling
Det faller endel administrativt på styrets leder. Et minimum i styrehonorar er 1000,- pr. boenhet ifølge Obos,- altså 6000,- pr. år. Det gir 500,- pr. mnd til styret. Styreleder bør ha 60 %.

Forslag til vedtak:
Vi diskuterer løsning

✓ **Vedtatt.**

7. Flytting av postkasser til høyre side av innkjøring Røbekklia

Vi foreslår å gå til innkjøp av et postkasse-stativ og ta en dugnad på oppførsel av dette.

Forslag til vedtak:
Vi fordeler oppgaver ved oppføring av stativ og kostnadene fordeles på alle 6 boenheter. Tilførsel av kapital på sameiets konto vil være nødvendig, da tilgjengelig buffer enda er liten..

✓ **Vedtatt. Kenneth tar ansvar for å kjøpe material eventuelt ferdig stativ og avtaler en dugnad for å sette opp stativet. Plassering er bestemt.**

Transaksjon 09222115557518881740 Signert AK, BRB, MF

8. Utplassering av stein ved boder mellom enhet 2 og 4.

Fremmet av: Helene og Martin i 4

Martin og Helene har ytret ønske om å hindre at kjøretøy kan kjøre nær veggen på bod. Utplassering av en stein vil hindre dette og gi trygghet for både Martin&Helene og Fran&Montse. Generelt henstilles alle til å benytte passasjen på nordsiden av carporter ved normal transport inn/ut.

Styrets innstilling
Forslag løses av fellesskapet

> **Forslag til vedtak:**
> En tar ansvar for å innhente pris på stein ca. 200 kg (100 liter)
>
> ✓ **Vedtatt. Det settes opp et innkjøring forbudt/ingen innkjørings skilt. Beate løfter saken til OBW og ber de ta kostnaden.**

9. Endringer på fellesområdet og eiers tilleggsdel

Fremmet av: Kenneth&Beate og Martin&Helene

Kenneth og Beate har fått godkjent oppsett av gjerde mellom carport 1 og bygg 2, ved at de tar alt vedlikehold innenfor gjerde/hekk mot bygg 1.

Martin og Helene ønsker å utvide platting mot skrenten (sør) samt å gjerde inn platting. Dette berører kun Fran og Montse i Røbekklia 2 og må avklares med dem.

Fellesområde og eiers tilleggsdel er gitt av vedlagte seksjoneringsplan som alle skal ha mottatt i sine kontraktsdokumenter.

Styrets innstilling
På generelt grunnlag skal fasadeendringer tas med styret, men mye kan løses direkte med nabo i samme bygg.

> **Forslag til vedtak:**
> Begge endringene godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Martin Augustinussen Hunnes ytret ønske om avløsning på kostitiueringen vi hadde i februar 2024 og kandidater bes melde seg. Styreformann Arne Knutson og styremedlem Beate R. Bjørnerem er valgt til neste årsmøte vår 2025.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Martin Hunnes

Det kom ingen andre kandidater, og Martin Augustinussen Hunnes valgte å videreføre sitt engasjement ut opprinnelig valgt periode.

Transaksjon 09222115557518881740 Signert AK, BRB, MF

Årsmøtet bestemte også å få inn en vara. Marius Furset ble valgt som varamedlem i styret.
Følgende stilte til valg:
Martin Hunnes

Transaksjon 09222115557518881740 Signert AK, BRB, MF

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Røbekklia Bk4

Møtedato: 06.02.2024
Møtetidspunkt: 17:00
Møtested: Obos. Frænavegen 16, 6415 Molde. 5 etasje.

Til stede: 3 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 3 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Andreas Riis Halvorsen.

Møtet ble åpnet av Andreas Riis Halvorsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Andreas Riis Halvorsen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Som protokollvitne ble Arne Knutson foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Valg av tillitsvalgte**

   Benkeforslag: Arne Knutson foreslo for årsmøtet at vervene blir valgt for 1 år.
   Vedtak: Godkjent

A Som styreleder for 1 år, ble Arne Knutson foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 1 år, ble Beate Røberg Bjørnerem foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Martin Augustinussen Hunnes foreslått.
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:15. Protokollen signeres av

Møteleder og protokollfører:
Navn: Andreas Riis Halvorsen

Protokollvitne
Navn: Arne Knutson

Transaksjon 09222115557510192308 Signert AK, ARH2

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Arne Knutson	Røbekklia 8	2024 - 2025
Styremedlem	Beate Røberg Bjørnerem	Røbekklia 6	2024 - 2025
Styremedlem	Martin Augustinussen Hunnes	Røbekklia 4	2024 - 2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET RØBEKKLIA BK4

Organisasjonsnummer: 931591088
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. august kl. 18:00 til 29. august kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Som møteleder er styreleder Arne Knutson foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Som protokollvitner er styremedlemmene Martin Augustinussen Hunnes og Marius Furset valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Idet nåværende styre sitter til 2025 før nytt valg av tillitsvalgte, velges også nytt styremedlem og vara for ett år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marius Furset (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Furset

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Rigmor Tretnes Knutson (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rigmor Tretnes Knutson

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557525887911

Dokument

0902 Sameiet Røbekklia Bk4 26.08.2024
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-09-02 14:48:30 CEST (+0200) av SMB (S)
Ferdigstilt den 2024-09-03 17:12:49 CEST (+0200)

Initiativtaker

SMB (S)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

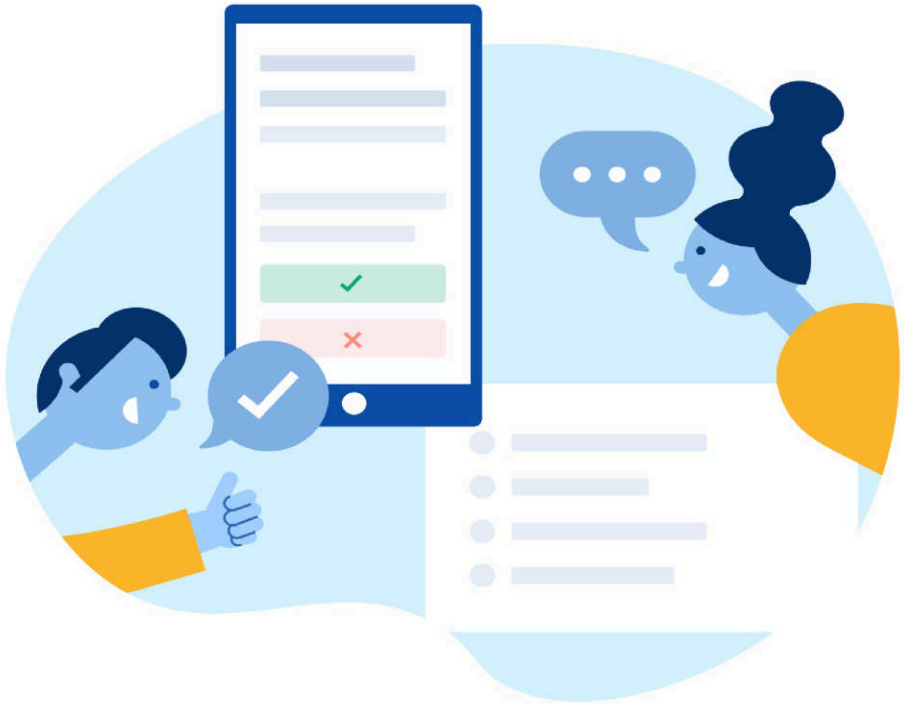
Underskriverne

Arne Knutson (AK)
arneknu@gmail.com
+4792 03 24 82
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Arne Knutson"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-12-05 16:44:41 CET (+0100)
Signert 2024-09-03 17:12:49 CEST (+0200)

Martin Augustinussen Hunnes (MAH)
hunnesfisk@hotmail.com
+4745 84 44 24
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Martin Augustinussen Hunnes"
BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"
2022-11-30 14:05:25 CET (+0100)
Signert 2024-09-02 14:52:07 CEST (+0200)

Marius Furset (MF)
mariusfur@gmail.com
+4797 04 64 39
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Marius Furset"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-08-22 22:12:13 CEST (+0200)
Signert 2024-09-02 16:03:01 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY



Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Røbekklia Bk4

6. februar 2024

Velkommen til årsmøte i Sameiet Røbekklia Bk4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. februar 2024 kl. 17:00, Frænavegen 16, 6415 Molde. 5. etasje. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte i etterkant av ekstraordinært årsmøte

Det planlegges en gjennomgang av økonomi og annet i etterkant av årsmøtet, hvor alle eiere kan stille spørsmål om det er noe. Det er også mulig at Obos gir en gjennomgang av kommunikasjonsverktøyet Vibbo og forslag til bruk av dette om ønskelig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Røbekklia Bk4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Riis Halvorsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.02.24
Selskapsnummer: 902 **Selskapsnavn:** Sameiet Røbekklia Bk4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 902
Sameiet Røbekklia Bk4

Velkommen til årsmøte i Sameiet Røbekklia Bk4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. august kl. 18:00 og lukker 29. august kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/902

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Røbekklia Bk4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Som møteleder er styreleder Arne Knutson foreslått.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Som protokollvitner er styremedlemmene Martin Augustinussen Hunnes og Marius Furset valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Idet nåværende styre sitter til 2025 før nytt valg av tillitsvalgte, velges også nytt styremedlem og vara for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Furset

  Marus Furset fra Røbekklia 12 er varamedlem og erstatter dermed Beate Røberg Bjørnerem fra Røbekklia 6 som planlegger flytting og salg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rigmor Tretnes Knutson

  Da ingen andre kandidater har meldt sin interesse, foreslår styreleder Arne Knutson, Rigmor Tretnes Knutson fra Røbekklia 8 som nytt varamedlem.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.08.24
Selskapsnummer: 902 **Selskapsnavn:** Sameiet Røbekklia Bk4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Som møteleder er styreleder Arne Knutson foreslått.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner er styremedlemmene Martin Augustinussen Hunnes og Marius Furset valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Marius Furset

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Rigmor Tretnes Knutson

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 902
Sameiet Røbekklia Bk4

Velkommen til årsmøte i Sameiet Røbekklia Bk4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
30. mai 2024 kl. 17:00, Grandfjæra 22C (Molde Næringseiendom).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Flytting av postkasser til høyre side av innkjøring Røbekklia
9. Utplassering av stein ved boder mellom enhet 2 og 4.
10. Endringer på fellesområdet og eiers tilleggsdel

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Røbekklia Bk4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen er styremedlem Beate R. Bjørnerem foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og regnskap

Styrets innstilling
Budsjett i vedlagt regnskap er ikke korrekt.

Obos Eiendomsformidling misligholder sine forpliktelser overfor oss og svarer ikke på henveldelser. Transaksjoner foretatt på sameiets konto er umulig å følge og regnskapfunksjonen er slett og med feil. Vedlegger to forskjellige utskrifter av regnskap tatt ut av Cantor med 2 timers mellomrom.

Estimert for slutten av mai har vi ca. 4000,- på konto. Faste utgifter pr. bolig/mnd. er 650,- Telenor og ca. 500 i forsikring. Pluss 105 kr til forretningsfører. Totalt ca. 1255,-. Vi betaler 1780,- . Med samme utgifter er forventet egenkapital ved årsskiftet ca. 26 000,-.

Vi avventer fortsatt pris på vedlikehold (snø/strø/feie) fra Vorpenes Drift.

Uviss pris på brøyting samt nødvendig buffer tilsier at vi ikke kan påta oss andre felles prosjekter uten at vi tilfører kapital pr. prosjekt.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Cantor 902 2024 5.pdf
2. Cantor 902 2024 5 (1).pdf
3. mail til forretningsfører.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret

Styrets innstilling
Det faller endel administrativt på styrets leder. Et minimum i styrehonorar er 1000,- pr. boenhet ifølge Obos,- altså 6000,- pr. år. Det gir 500,- pr. mnd til styret. Styreleder bør ha 60 %.

Forslag til vedtak
Vi diskuterer løsning

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Martin Augustinussen Hunnes ytret ønske om avløsning på kostitiueringen vi hadde i februar 2024 og kandidater bes melde seg. Styreformann Arne Knutson og styremedlem Beate R. Bjørnerem er valgt til neste årsmøte vår 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Hunnes
  Martin fortsetter ved manglende kandidater

Sak 8

Flytting av postkasser til høyre side av innkjøring Røbekklia

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår å gå til innkjøp av et postkasse-stativ og ta en dugnad på oppførsel av dette.

Forslag til vedtak
Vi fordeler oppgaver ved oppføring av stativ og kostnadene fordeles på alle 6 boenheter. Tilførsel av kapital på sameiets konto vil være nødvendig, da tilgjengelig buffer enda er liten..

Sak 9

Utplassering av stein ved boder mellom enhet 2 og 4.

Forslag fremmet av:
Helene og Martin i 4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Martin og Helene har ytret ønske om å hindre at kjøretøy kan kjøre nær veggen på bod. Utplassering av en stein vil hindre dette og gi trygghet for både Martin&Helene og Fran&Montse. Generelt henstilles alle til å benytte passasjen på nordsiden av carporter ved normal transport inn/ut.

Styrets innstilling

Forslag løses av fellesskapet

Forslag til vedtak

En tar ansvar for å innhente pris på stein ca. 200 kg (100 liter)

Sak 10

Endringer på fellesområdet og eiers tilleggsdel

Forslag fremmet av:
Kenneth&Beate og Martin&Helene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kenneth og Beate har fått godkjent oppsett av gjerde mellom carport 1 og bygg 2, ved at de tar alt vedlikehold innenfor gjerde/hekk mot bygg 1.

Martin og Helene ønsker å utvide platting mot skrenten (sør) samt å gjerde inn platting. Dette berører kun Fran og Montse i Røbekklia 2 og må avklares med dem.

Fellesområde og eiers tilleggsdel er gitt av vedlagte seksjoneringsplan som alle skal ha mottatt i sine kontraktsdokumenter.

Styrets innstilling

På generelt grunnlag skal fasadeendringer tas med styret, men mye kan løses direkte med nabo i samme bygg.

Forslag til vedtak

Begge endringene godkjennes

Vedlegg

4. Seksjoneringsplan.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Knutson	Røbekklia 8
Styremedlem	Beate Røberg Bjørnerem	Røbekklia 6
Styremedlem	Martin Augustinussen Hunnes	Røbekklia 4

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Røbekklia Bk4
Sameiet består av 24 seksjoner.
Sameiet Røbekklia Bk4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931591088, og ligger i MOLDE kommune

Gårds- og bruksnummer:
36 97

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Røbekklia Bk4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 19 294.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Røbekklia Bk4.

Lån
Sameiet Røbekklia Bk4 har ikke lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Røbekklia BK4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Røbekklia BK4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: QPME1-PA37C-BZ3Q3-FALGI-ELX1H-T7I27

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 22. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: QPME1-PA37C-BZ3Q3-FALGI-ELX1H-T7I27

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-22 15:15:58 UTC
bankID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: QPME1-PA37C-BZ3Q3-FALGI-ELX1H-T7I27

SAMEIET RØBEKKLIA BK4
ORG.NR. 931 591 088, KUNDENR. 902
Fra stiftelsesdato 06.02.2023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	31 878	0	128 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 878**	**0**	**128 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Forretningsførerhonorar		0	0	-30 000
Forsikringer		0	0	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-9 411	0	-43 000
Andre driftskostnader	3	-2 925	0	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 336**	**0**	**-118 000**
DRIFTSRESULTAT		**19 542**	**0**	**10 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	4	2	0	0
Finanskostnader	5	-251	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-249**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**19 293**	**0**	**10 000**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 19 293

Sameiet Røbekklia Bk4

SAMEIET RØBEKKLIA BK4
ORG.NR. 931 591 088, KUNDENR. 902
Fra stiftelsesdato 06.02.2023

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		1 176
Andre kortsiktige fordringer	6	21 258
Driftskonto OBOS-banken		383
SUM OMLØPSMIDLER		**22 818**
SUM EIENDELER		**22 818**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		19 293
SUM EGENKAPITAL		**19 293**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 313
Leverandørgjeld		1 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 818**

Pantstillelse 0
Garantiansvar 0

Molde, 22.05.2024
Styret i Sameiet Røbekklia Bk4

Arne Knutson /s/ Beate Røberg Bjørnerem /s/ Martin A. Hunnes /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 258
Kabel-TV	10 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 878**

NOTE: 3
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-2 520
Bank- og kortgebyr	-405
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 925**

NOTE: 4
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
SUM FINANSINNTEKTER	**2**

Sameiet Røbekklia Bk4

NOTE: 5
FINANSKOSTNADER

OBOS-banken	-2
Renter på leverandørgjeld	-249
SUM FINANSKOSTNADER	**-251**

NOTE: 6
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader	21 258
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 258**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Regnskap og kostnader med forretningsfører

21.05.2024 19:30

Fra: "robekklia-bk4@styrerommet.no" <robekklia-bk4@styrerommet.no>

Til: "Andreas Riis Halvorsen" <andreas.riis.halvorsen@obos.no>

Kopi: "Arne Knutson" <arneknu@gmail.com>

Hei,

savner tilbakemelding på for mye betalt til forretningsfører. 988,- i henhold til avtale om 1/24 av kontrakt pr. boenhet.

Se forøvrig vedlagt regnskap generert fra deres cantor.
Det stemmer ikke.
Som forretningsfører må du rydde opp snarest.
Vi skal ha årsmøte 30 mai.
Ta kontakt med meg.

Med hilsen
Arne Knutson

Fra: "robekklia-bk4@styrerommet.no" <robekklia-bk4@styrerommet.no>
Sent: 02.05.2024 19:05
Til: "Andreas Riis Halvorsen" <andreas.riis.halvorsen@obos.no>, "Kristin Ødegård Vatne" <kristin.vatne@obos.no>
Kopi: "Arne Knutson" <arneknu@gmail.com>, "Beate Røberg Bjørnerem" <beate.bjornerem@outlook.com>, "Martin Augustinussen Hunnes" <hunnesfisk@hotmail.com>
Emne: Kostnader med forretningsfører

Hei,

i henhold til foretningsfører kontrakt og avtaler inngått om fordeling (1/24 del pr. boenhet) skal sameie betale for 2 mnd. med 4 boenheter + 5 mnd. med 5 boenheter, med innflytting i aug. for boenhet 6.
Totalsum for foretningsfører 2024 er ifølge punkt 7.1, 29 956,- ink mva.
Dette er 104,- pr. boenhet/mnd.
Altså for periode 01.01-31.07. (2×4+5×5)×104=3432,-
For periode 01.08-31.12. 6×5×104=3120,-

Totalt 3432+3120=6552,- for 2024.
I henhold til kontobevegelser har vi allerede betalt 7540,- til OEF.
Vi ber om at 988,- for mye betalt innbetales til sameiets konto.

Med hilsen
Arne Knutson

Vedlegg:

- Cantor 902 2024 5.pdf
- Foretningsfører Sameiet Røbekklia BK4.pdf

UTKAST TIL SEKSJONERINGSPLAN



TEGNFORKLARING

- OMRISS AV BYGNING
- TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)
- FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO:	REVIDERT AV:	KONTR. REV.:
A	TG1-6	16.03.2022	J.K.	

TEGNINGSNAVN:	HJELPETEGNING, Seksjon 1-9	TEGNET DATO:	TEGNET AV:	KONTR. AV:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	05.11.2021	J.S.	
BYGGEPLASS:	RØBEKKLIA - HALSMYRBAKKEN	GNR./BNR.:		
PROSJEKTNAVN:	RØBEKKLIA BK4	PROSJEKTLEDER:	Roy Tore Morsund	

OBOS Block Watne
Pb. 6666 St.Olavs pl. 0129 OSLO - Tlf. 23 24 60 00

ARKITEKT:	MÅLESTOKK:	REV.:
Jan Strebel MNAL OBOS BLOCK WATNE	1:500	A

GEMINI NR.	BW PROSJEKTNUMMER:	TEGNINGSTYPE / NR.
05514	10551	XX_UH_79_02_B_0

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24
Selskapsnummer: 902 **Selskapsnavn:** Sameiet Røbekklia Bk4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOLDE
HAMNEGATA 35
6413 MOLDE

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Bjørn Kristian Dyrseth - 13250003
Vår referanse: 3648471/25491877
Bestilling: C3 2025-01-07 (3) 31

Dato
07.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
130902	200	6.2.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	36	97	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613700978
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921221967	MOLDE KOMMUNE	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
968757954	OBOS BLOCK WATNE AS		Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1506	36	97

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1506	36	97	0	1	137 / 3072	Boligseksjon	Ja	Ja
1506	36	97	0	2	137 / 3072	Boligseksjon	Ja	Ja
1506	36	97	0	3	137 / 3072	Boligseksjon	Ja	Ja
1506	36	97	0	4	137 / 3072	Boligseksjon	Ja	Ja
1506	36	97	0	5	137 / 3072	Boligseksjon	Ja	Ja
1506	36	97	0	6	137 / 3072	Boligseksjon	Ja	Ja
1506	36	97	0	7	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	8	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	9	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	10	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	11	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	12	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	13	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	14	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	15	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	16	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	17	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	18	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	19	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokument i tinglyst STATENS KARTVERK 06 02 2023

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54

Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1506	36	97	0	20	132 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	21	100 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	22	101 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	23	101 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	36	97	0	24	100 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

3

Tom Ellingsen

07.12.22. Jan Ellingsen

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Molde	Rådhusplassen 1, 6413 Molde	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Obos Block Watne AS	968757954	kristin.vatne@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Fannestrandvegen 85	6416	Molde	93497406

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	Molde	36	97	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
968757954	Obos Block Watne AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	137	BG	13	B	132	B	25				37				49			
2	B	137	BG	14	B	132	B	26				38				50			
3	B	137	BG	15	B	132	B	27				39				51			
4	B	137	BG	16	B	132	B	28				40				52			
5	B	137	BG	17	B	132	B	29				41				53			
6	B	137	BG	18	B	132	B	30				42				54			
7	B	132	B	19	B	132	B	31				43				55			
8	B	132	B	20	B	132	B	32				44				56			
9	B	132	B	21	B	100	B	33				45				57			
10	B	132	B	22	B	101	B	34				46				58			
11	B	132	B	23	B	101	B	35				47				59			
12	B	132	B	24	B	100	B	36				48				60			
Sum tellere:		3072				Nevner =		3072											

Dato	Innsenderens underskrift
2/11-22	Kristin Vatne Karl-Inge Eidsvik

07.12.22 Jan Ellingsen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
2/11-22	Kristin Vatne Karl-Inge Eidsvik

07.12.22 Tom Ellingsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 2/11-22	Hetle Wøien	Hetle Wøien Økonomisjef OBOS Block Watne / Kari-Inge Eidsvik Akebakkeskogen 38 A 0490 Oslo
Oslo 2.11.22	Karl-Inge Eidsvik	Kari-Inge Eidsvik

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	Molde	26	54	

Dato	Underskrift	Stempel
07.12.2022	Tom Ellingsen	

Dato	Innsenderens underskrift
2/11-22	Hetle Wøien Karl-Inge Eidsvik

07.12.22 Tom Ellingsen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
2/11-22	Hetle Wøien Karl-Inge Eidsvik



TEGNFORKLARING

- OMRISS AV BYGNING
- TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)
- FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV	BESKRIVELSE	REV. DATO	REVIDERT AV	KONTR. REV
B				
A	TG1-6	16.03.2022	J.K.	

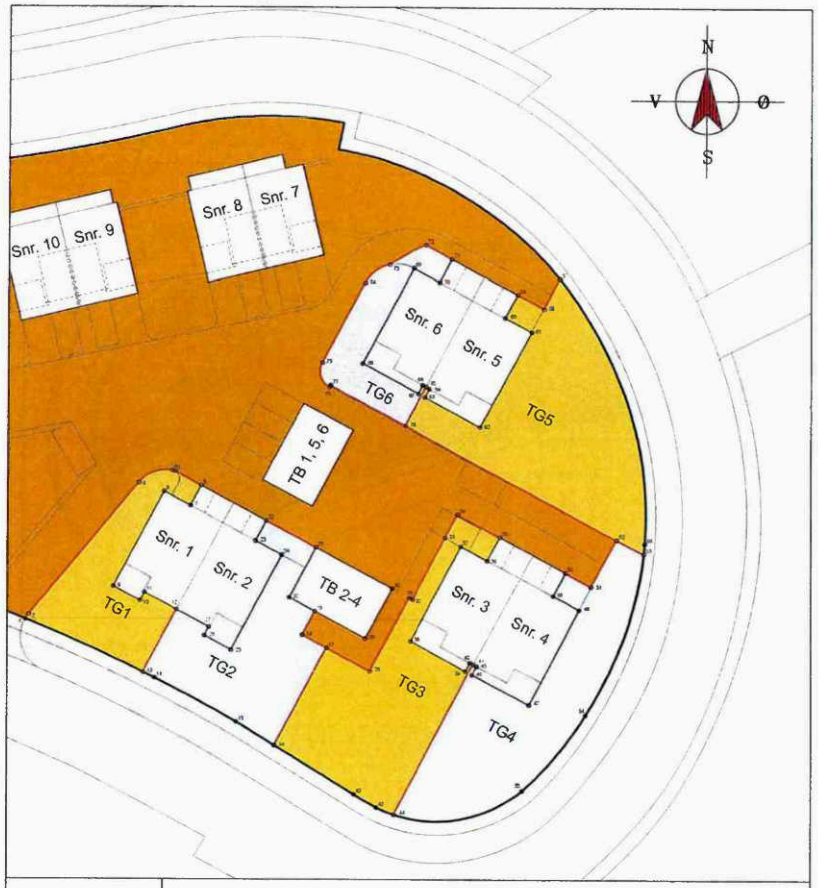
		TEGNET DATO	TEGNET AV	KONTR. AV
TEGNINGSNAVN	SITUASJONSPLAN	05.11.2021	J.S.	
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS			
BYGGEPLASS	RØBEKKLIA - HALSMYRBAKKEN	GNR./BNR.		
PROSJEKTNAVN	RØBEKKLIA BK4	PROSJEKTLEDER	Roy Tore Morsund	

OBOS Block Watne
Pb. 6666 St.Olavs pl. 0129 OSLO - Tlf. 23 24 60 00

ARKITEKT	MÅLESTOKK	REV.
Jan Strebel MNAL OBOS BLOCK WATNE	1:1200	B

GEMINI NR.	BW PROSJEKTNUMMER	TEGNINGSTYPE / NR.
05514	10551	XX_UH_79_01_B_B

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



TEGNFORKLARING

- OMRISS AV BYGNING
- TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)
- FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV	BESKRIVELSE	REV. DATO	REVIDERT AV	KONTR. REV
A	TG1-6	16.03.2022	J.K.	

		TEGNET DATO	TEGNET AV	KONTR. AV
TEGNINGSNAVN	HJELPETEGNING, Seksjon 1-9	05.11.2021	J.S.	
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS			
BYGGEPLASS	RØBEKKLIA - HALSMYRBAKKEN	GNR./BNR.		
PROSJEKTNAVN	RØBEKKLIA BK4	PROSJEKTLEDER	Roy Tore Morsund	

OBOS Block Watne
Pb. 6666 St.Olavs pl. 0129 OSLO - Tlf. 23 24 60 00

ARKITEKT	MÅLESTOKK	REV.
Jan Strebel MNAL OBOS BLOCK WATNE	1:500	A

GEMINI NR.	BW PROSJEKTNUMMER	TEGNINGSTYPE / NR.
05514	10551	XX_UH_79_02_B_A

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

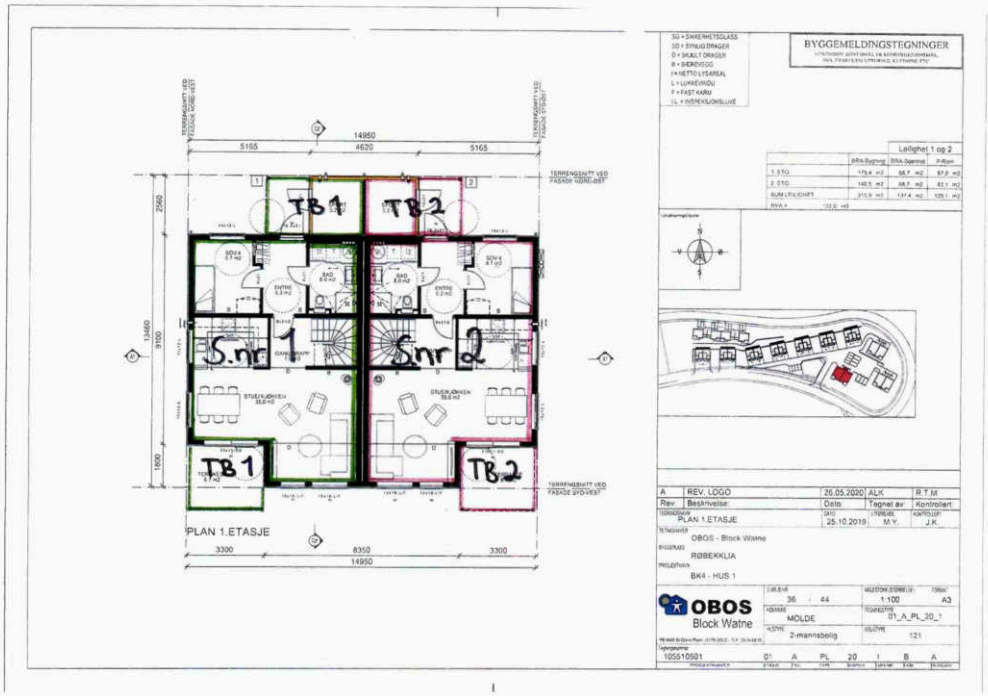
Punkt	Øst	Nord
1	412897,042	6959649,024
2	412897,420	6959649,565
3	412909,699	6959664,356
4	412913,425	6959665,748
5	412913,750	6959665,635
6	412916,686	6959664,066
7	412915,480	6959661,808
8	412912,524	6959663,388
9	412906,834	6959652,740
10	412909,851	6959651,128
11	412910,355	6959652,071
12	412913,976	6959650,136
13	412910,223	6959643,113
14	412911,500	6959642,480
15	412920,720	6959637,580
16	412925,044	6959634,947
17	412930,888	6959645,871
18	412928,154	6959647,333
19	412929,569	6959649,979
20	412926,658	6959651,536
21	412929,654	6959657,137
22	412924,051	6959660,130
23	412922,844	6959657,873
24	412925,800	6959656,293
25	412920,110	6959645,645
26	412917,093	6959647,258
27	412917,597	6959648,201
28	412935,739	6959643,277
29	412935,214	6959646,959
30	412938,210	6959652,560
31	412940,150	6959651,523
32	412940,519	6959651,325
33	412944,222	6959658,245
34	412945,614	6959660,849
35	412950,329	6959658,324
36	412948,937	6959655,726
37	412945,981	6959657,306
38	412940,292	6959646,658
39	412946,556	6959643,309
40	412947,061	6959644,252
41	412947,433	6959644,053
42	412933,990	6959629,500
43	412936,490	6959628,030
44	412938,443	6959627,237
45	412947,806	6959643,853
46	412947,302	6959642,910
47	412953,568	6959639,563
48	412959,258	6959650,211
49	412956,302	6959651,791
50	412957,694	6959654,390
51	412960,647	6959652,812
52	412963,451	6959658,052
53	412966,330	6959656,512
54	412960,020	6959638,400
55	412952,840	6959629,930
56	412966,430	6959657,650
57	412956,949	6959687,242
58	412955,164	6959683,902
59	412952,211	6959685,480
60	412950,818	6959682,880
61	412953,774	6959681,301
62	412948,084	6959670,653
63	412941,818	6959674,000
64	412942,322	6959674,943
65	412941,949	6959675,142
66	412941,577	6959675,341
67	412941,073	6959674,398
68	412934,808	6959677,748
69	412940,498	6959688,395
70	412943,454	6959686,816
71	412944,847	6959689,417
72	412941,882	6959691,002
73	412937,788	6959688,793
74	412935,069	6959686,762
75	412930,291	6959677,830
76	412931,112	6959675,123
77	412931,206	6959675,299
78	412939,625	6959670,796

REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO	REVIDERT AV	KONTR. REV
TEGNINGSNAVN	HJELPETEGNING, Koordinater	TEGNET DATO	TEGNET AV	KONTR. AV
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS	16.03.2022	J.K.	
BYGGEPLASS	RØBEKKLIA - HALSMYRBAKKEN	GNR./BNR.		
PROSJEKTNAVN	RØBEKKLIA BK4	PROSJEKTLEDER	Roy Tore Morsund	

OBOS Block Watne
Pb. 6666 St.Olavs pl. 0129 OSLO - Tlf. 23 24 60 00

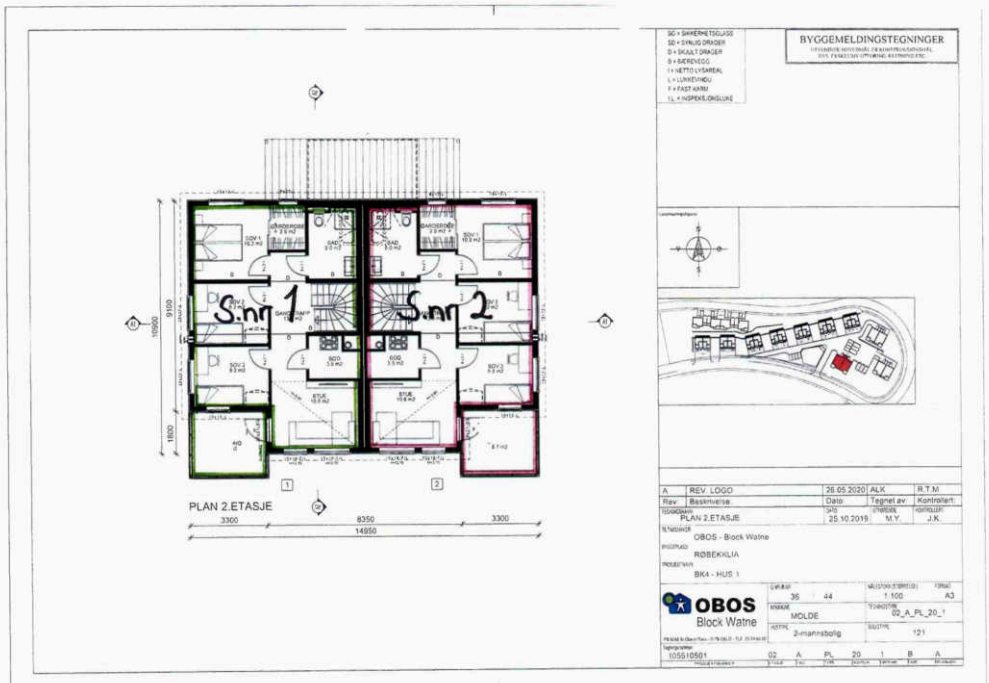
ARKITEKT: Joakim Knutsen, OBOS BLOCK WATNE
MÅLESTOKK:
REV.
GEMINI NR.: 05514
BW PROSJEKTNUMMER: 10551
TEGNINGSTYPE / NR.: XX_UH_79_05_B_0

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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54
Side 10 av 40

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

PLAN 2.ETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET AV: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.

OBOS - Block Watne
RØBEKKLIA
BK4 - HUS 1

OBOS Block Watne

LINJEAR	35 44	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
		1:100	A3
KOMMUNE	MOLDE	TEGNEFILNR.	02_A_PL_20_1
BOLIGTYPE	2-mannsbolig	BOLIGNR.	121

105510501 | 02 | A | PL | 20 | 1 | B | A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

	Leilighet 1 og 2	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet
1. ETG	153.5 m2	68.7 m2
2. ETG	140.5 m2	68.7 m2
SUM LEILIGHET	294.0 m2	137.4 m2

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. nedsenket himling i BAD. Sjakt mellom SOV.1 og SOV.2	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

PLAN 1.ETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET AV: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.

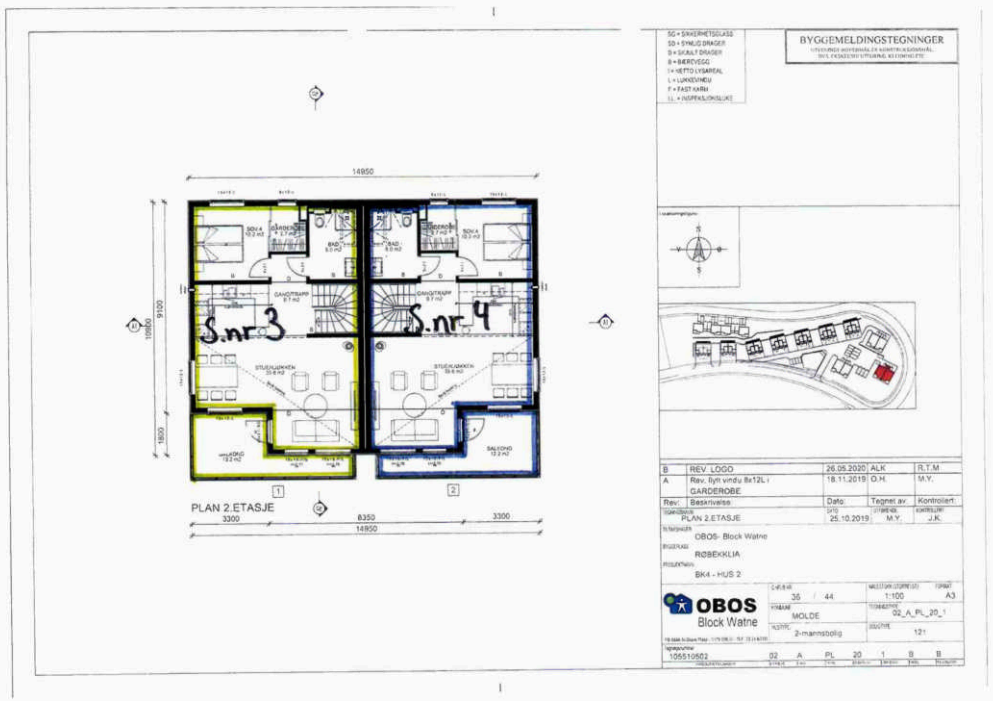
OBOS- Block Watne
RØBEKKLIA
BK4 - HUS 2

OBOS Block Watne

LINJEAR	35 44	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
		1:100	A3
KOMMUNE	MOLDE	TEGNEFILNR.	01_A_PL_20_1
BOLIGTYPE	2-mannsbolig	BOLIGNR.	121

105510502 | 01 | A | PL | 20 | 1 | B | B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = STANDARD DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

Rev:	Beskrivelse	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. flytt vindu 8x12L i GARDEROBE	18.11.2019	O.H.	M.Y.
	PLAN 2.ETASJE	25.10.2019	M.Y.	J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS- Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 2

OBOS Block Watne

LNR/BNR	35 / 44	MÅLESTOKK (SKRIVES UT)	1:100
FORMAT	A3	KOMMUNE	MOLDE
TEGNINGSNR	02_A_PL_20_1	BOLIGTYPE	2-mannsbolig
BOLIGNR	121		

Tegningsnummer: 105510502 — 02 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = STANDARD DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

Rev:	Beskrivelse	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. nedsenket fliråmling i BAD Sjakt. mellom SOV.1 og SOV.2	18.11.2019	O.H.	M.Y
	PLAN 1.ETASJE	25.10.2019	M.Y.	J.K.

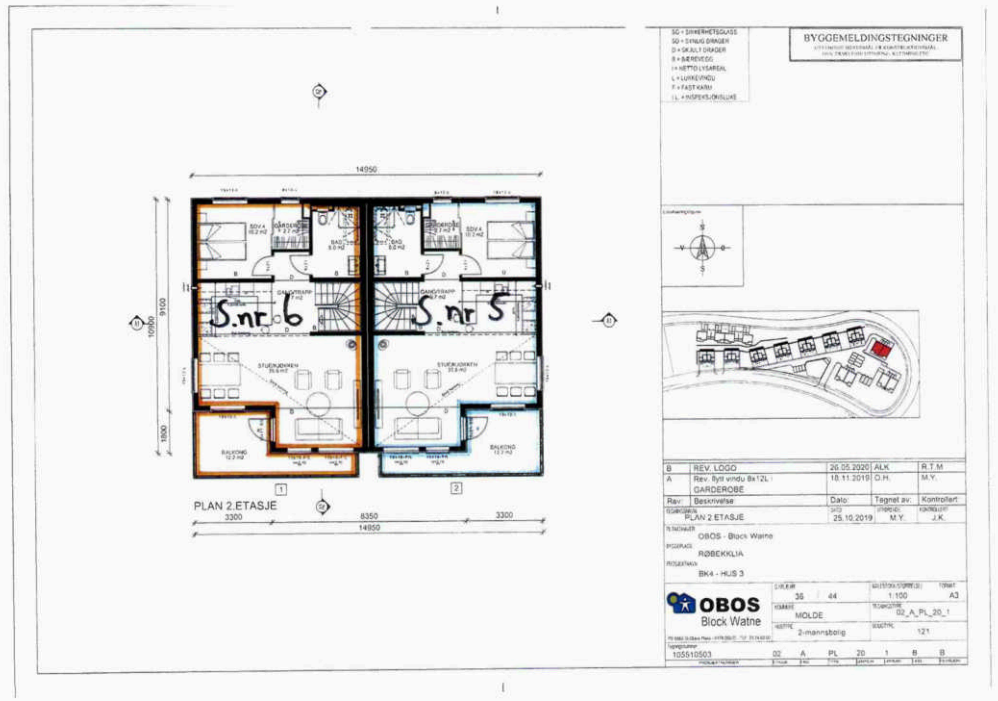
TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 3

OBOS Block Watne

LNR/BNR	36 / 44	MÅLESTOKK (SKRIVES UT)	1:100
FORMAT	A3	KOMMUNE	MOLDE
TEGNINGSNR	01_A_PL_20_1	BOLIGTYPE	2-mannsbolig
BOLIGNR	121		

Tegningsnummer: 105510503 — 01 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Rev	Beskrivelse	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert
B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. flytt vindu 8x12L i GARDEROBE	18.11.2019	O.H.	M.Y.

PLAN 2 ETASJE — DATO: 25.10.2019 — TEGNET AV: M.Y. — KONTROLLERT: J.K.

OBOS - Block Watne

RØDBEKKLIA

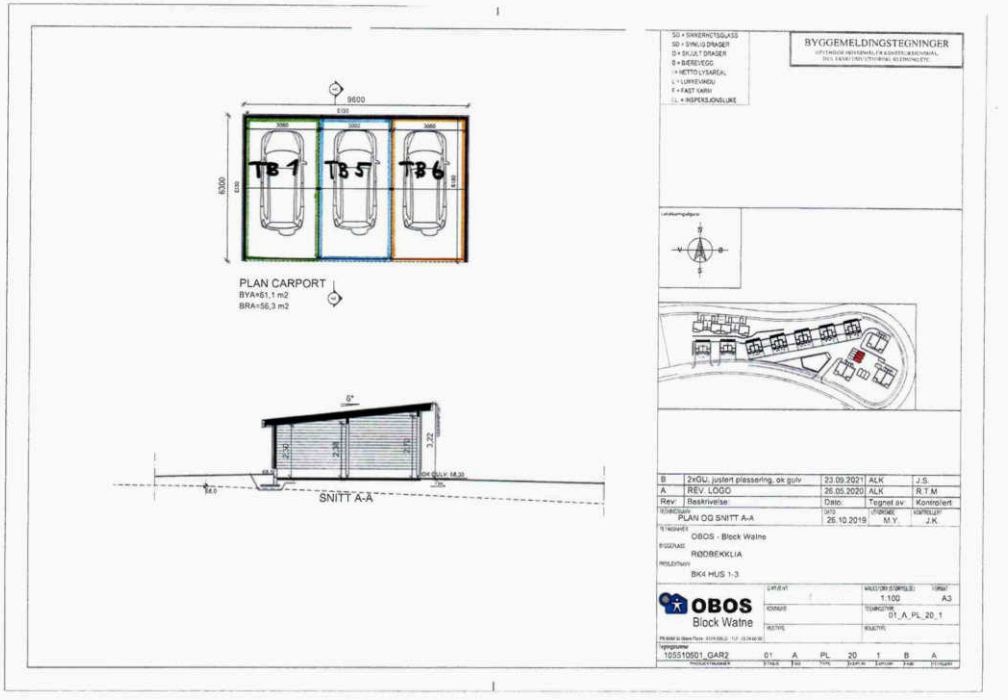
BK4 - HUS 3

OBOS Block Watne

LØPENR.	36 44	MÅLESTOKK/STØRRELSE (A3)	1:100 A3
KOMMUNE	MOLDE	TEGNINGSNR.	02_A_PL_20_1
BOLIGTYPE	2-mannsbolig	BOLIGTYPE	121

Typegodkjenningsnummer: 105510503 — 02 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Rev	Beskrivelse	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert
B	2xGU, justert plassering, ok gulv	23.09.2021	ALK	J.S.
A	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M

PLAN OG SNITT A-A — DATO: 25.10.2019 — TEGNET AV: M.Y. — KONTROLLERT: J.K.

OBOS - Block Watne

RØDBEKKLIA

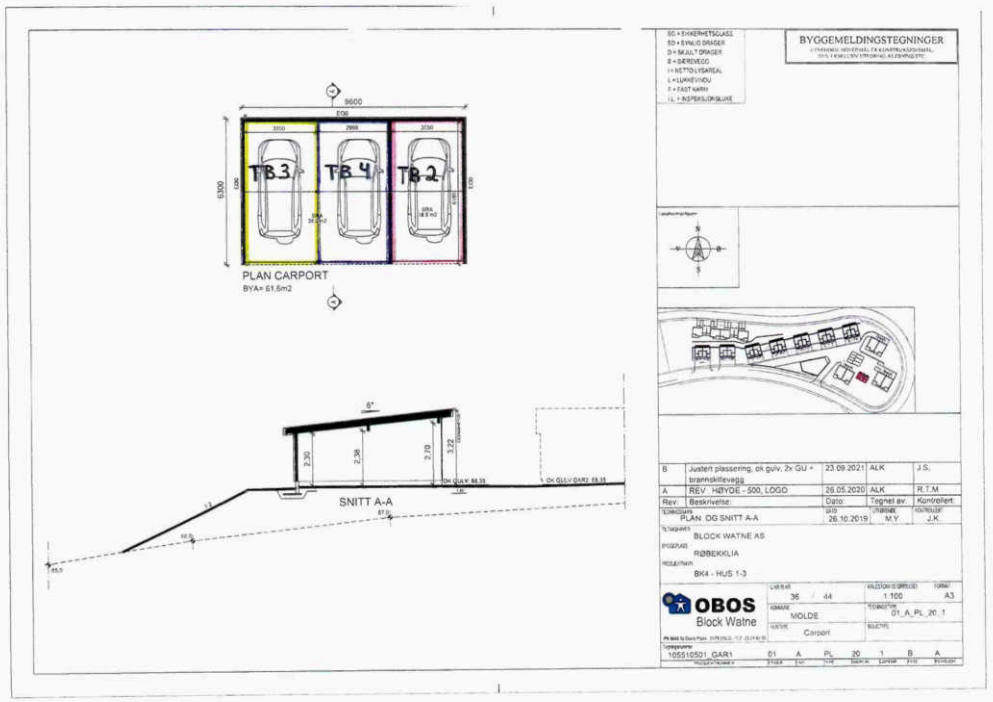
BK4 HUS 1-3

OBOS Block Watne

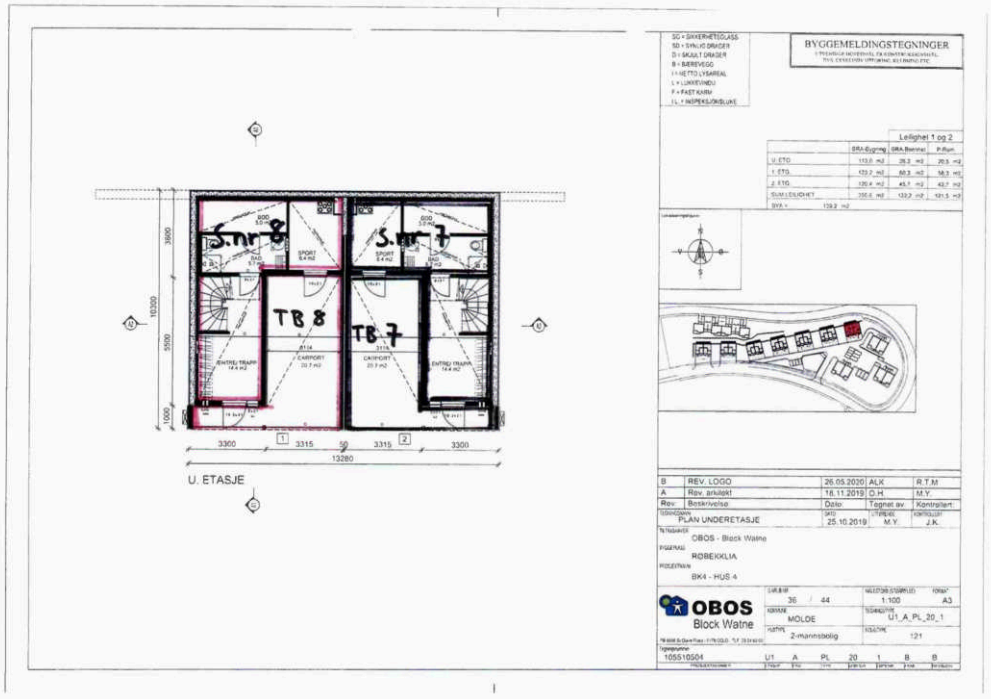
LØPENR.		MÅLESTOKK/STØRRELSE (A3)	1:100 A3
KOMMUNE		TEGNINGSNR.	01_A_PL_20_1
BOLIGTYPE		BOLIGTYPE	

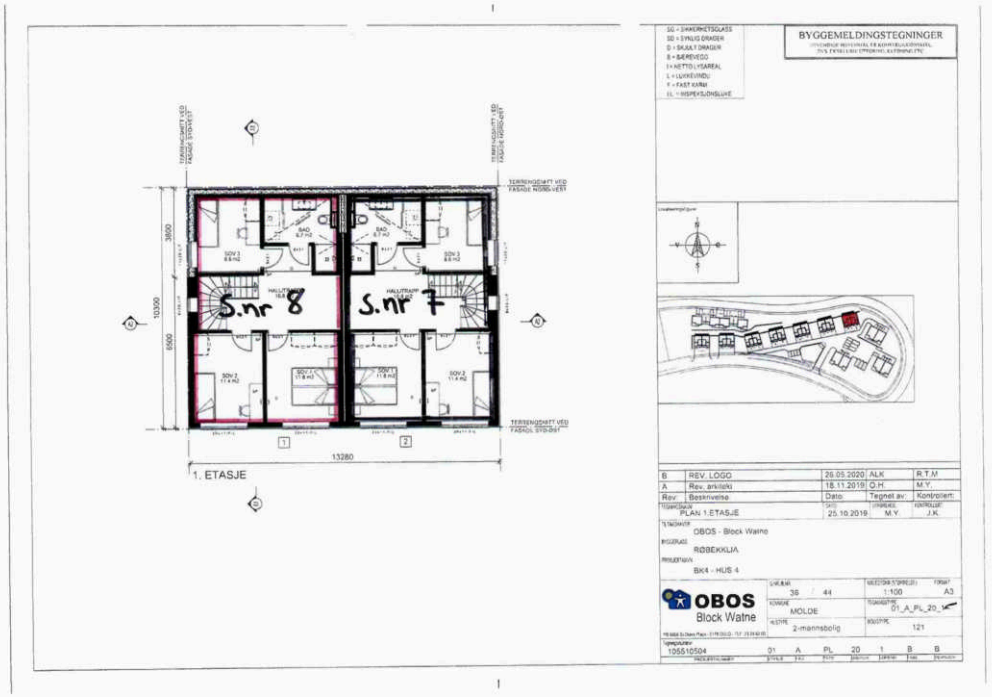
Typegodkjenningsnummer: 105510501_GAR2 — 01 A PL 20 1 B A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54





BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGG	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

PLAN 1.ETASJE — Dato: 25.10.2019 — Tegnet av: M.Y. — Kontrollert: J.K.

OBOS - Block Watne

RØBEKKLIA

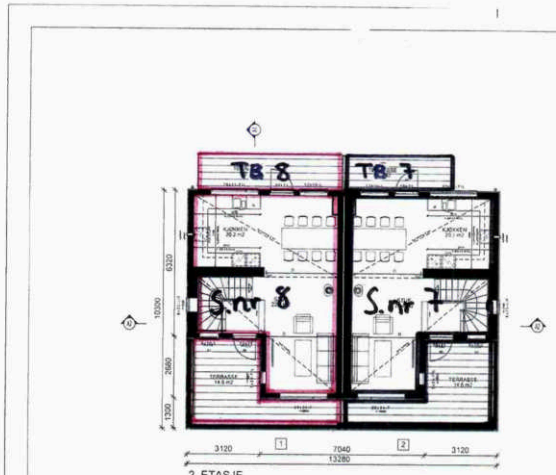
BK4 - HUS 4

OBOS Block Watne

Leil.nr.	38 / 44	Målestokk (A3)	1:100
Format	A3		
Kommune	MOLDE	Tegningsnr.	01_A_PL_20_1
Kvartal		Bolig type	121
Type prosjekt	2-mannsbolig		

Typeprosjekt: 105510504 — 01 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. TERRASSE NR.2, LOGG	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

PLAN 2.ETASJE — Dato: 25.10.2019 — Tegnet av: M.Y. — Kontrollert: J.K.

OBOS - Block Watne

RØBEKKLIA

BK4 - HUS 4

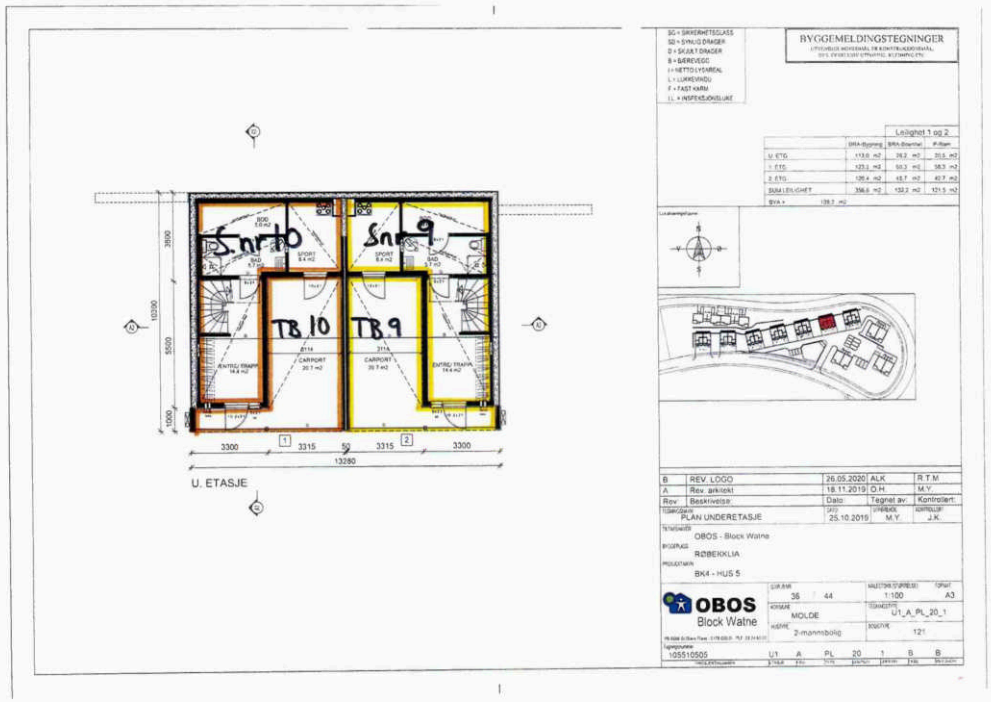
OBOS Block Watne

Leil.nr.	39 / 44	Målestokk (A3)	1:100
Format	A3		
Kommune	MOLDE	Tegningsnr.	02_A_PL_20_1
Kvartal		Bolig type	121
Type prosjekt	2-mannsbolig		

Typeprosjekt: 105510504 — 02 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev	Beskrivelse	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGEN: PLAN UNDERETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 5

OBOS Block Watne

GNR/BNR: 36 / 44
KOMMUNE: MOLDE
BOLIGTYPE: 2-mannsbolig
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100
FORMAT: A3
TEGNINGSNR: U1_A_PL_20_1
BOLIGNR: 121

Typeprosjektnr: 105510505 | U1 | A | PL | 20 | 1 | B | B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev	Beskrivelse	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGEN: PLAN 1. ETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.

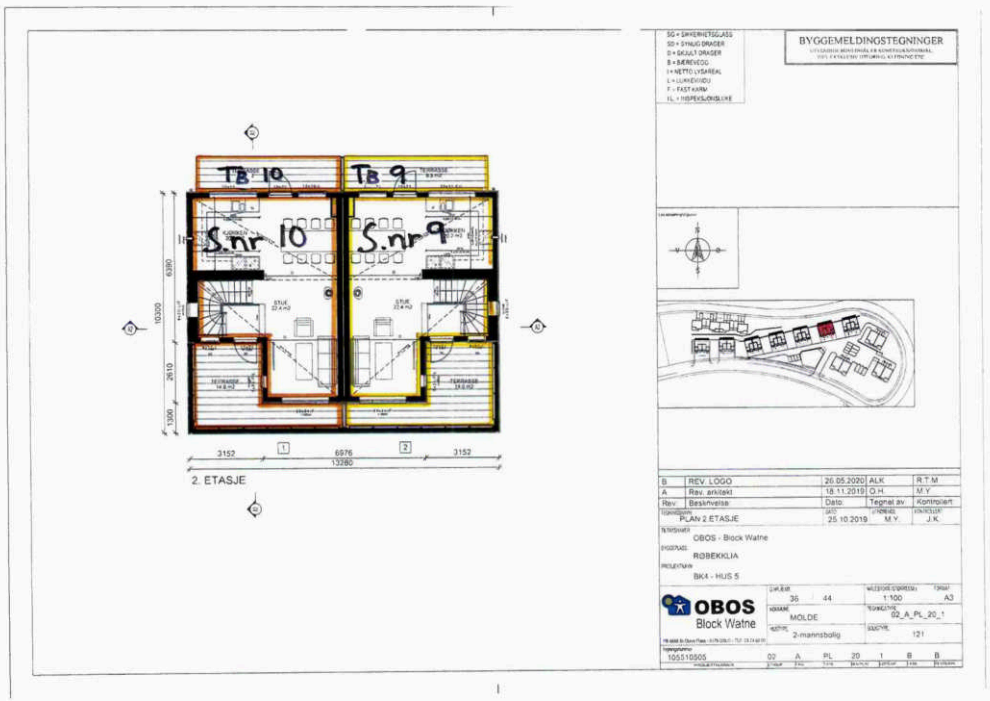
TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 5

OBOS Block Watne

GNR/BNR: 36 / 44
KOMMUNE: MOLDE
BOLIGTYPE: 2-mannsbolig
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100
FORMAT: A3
TEGNINGSNR: 01_A_PL_20_1
BOLIGNR: 121

Typeprosjektnr: 105510505 | 01 | A | PL | 20 | 1 | B | B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
T = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGENS INNHOLD: PLAN 2 ETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.
TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 5

OBOS Block Watne

UKE/DAG	36 / 44	MÅLESTOKK (ORIGINAL)	1:100
FORMAT	A3	KOMMUNE	MOLDE
TEGNINGSNR	02_A_PL_20_1	BOLIGTYPE	2-mannsbolig
BOLIGNR	121		

105510505 | 02 | A | PL | 20 | 1 | B | B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
T = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

Leilighet 1 og 2

	BRA-Bygning	BRA-Bærekr.	P-Rom
U. ETG.	113.3 m2	28.2 m2	29.5 m2
1. ETG.	123.2 m2	90.3 m2	58.3 m2
2. ETG.	139.4 m2	45.7 m2	43.7 m2
SUM LEILIGHET	336.5 m2	132.2 m2	131.5 m2
BYA =	139.2 m2		



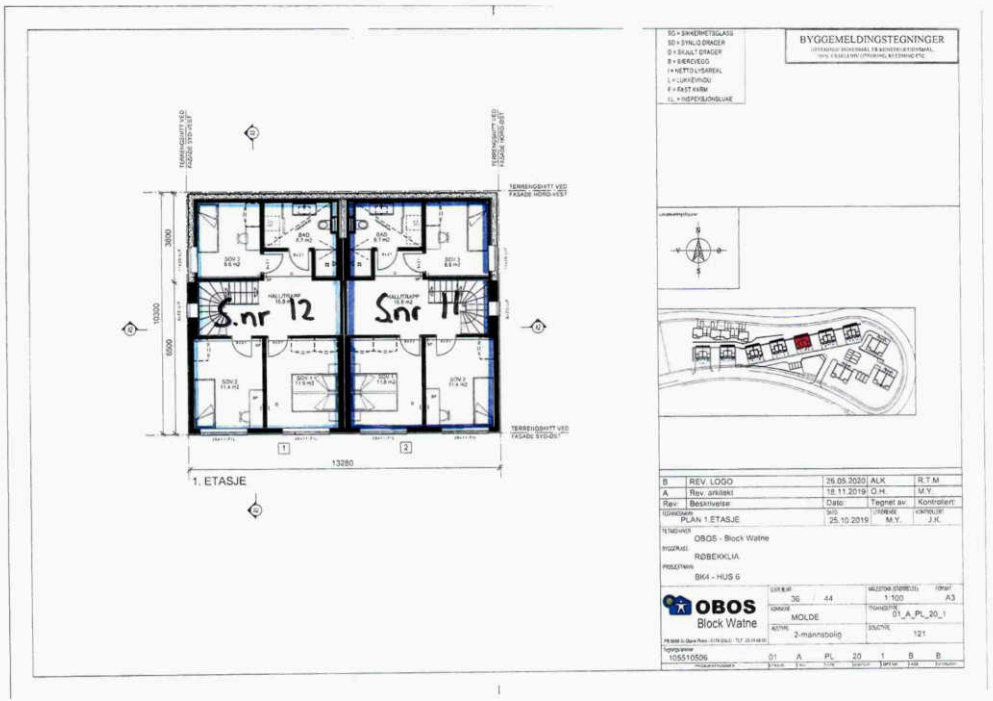
B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGENS INNHOLD: PLAN UNDERETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.
TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 6

OBOS Block Watne

UKE/DAG	36 / 44	MÅLESTOKK (ORIGINAL)	1:100
FORMAT	A3	KOMMUNE	MOLDE
TEGNINGSNR	U1_A_PL_20_1	BOLIGTYPE	2-mannsbolig
BOLIGNR	121		

105510506 | U1 | A | PL | 20 | 1 | B | B



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

PLAN 1.ETASJE — Dato: 25.10.2019 — Tegnet av: M.Y. — Kontrollert: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne

BYGGESTED: RØBEKKLIA

PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 6

OBOS Block Watne

LOR & AR: 36 / 44		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A3
KOMMUNE: MOLDE		TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
BOLIGTYPE: 2-mannsbolig		SIDETYPE: 121	

Typeprosjektnr: 105510506 — 01 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

PLAN 2.ETASJE — Dato: 25.10.2019 — Tegnet av: M.Y. — Kontrollert: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne

BYGGESTED: RØBEKKLIA

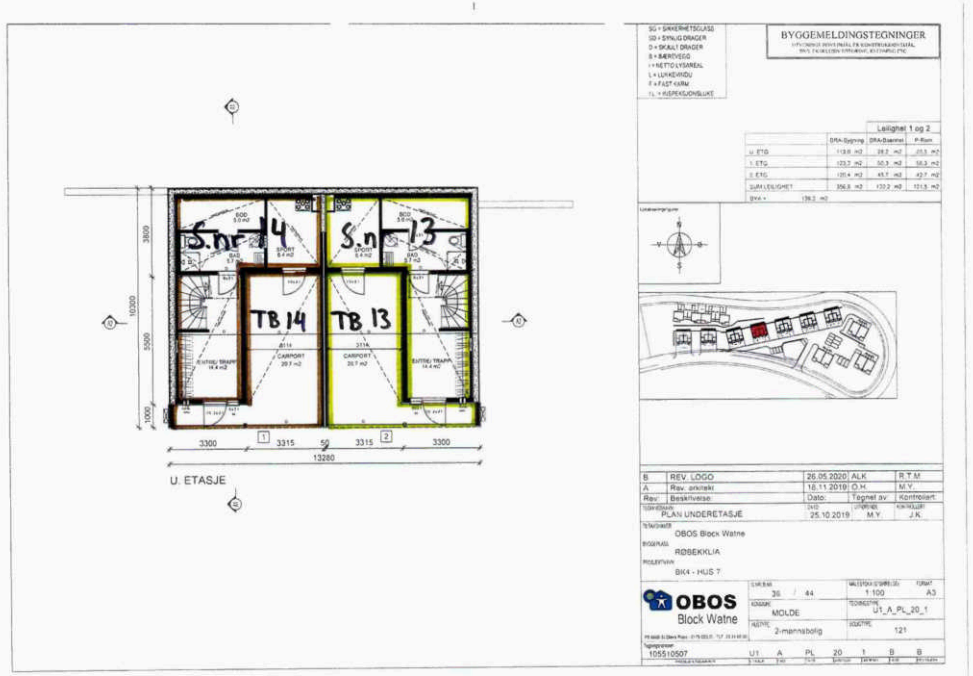
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 6

OBOS Block Watne

LOR & AR: 36 / 44		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A3
KOMMUNE: MOLDE		TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
BOLIGTYPE: 2-mannsbolig		SIDETYPE: 121	

Typeprosjektnr: 105510506 — 02 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	Ø.H	M.Y
Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert

TEGNINGEN: PLAN UNDERETASJE — DATO: 25.10.2019 — TEGNET: M.Y. — KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS Block Watne

BYGGESTED: RØBEKKLIA

PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 7

OBOS Block Watne

LINJE NR.	35 / 44	MÅLESTOKK TEGNING	1:100
		FORMAT	A3
KOMMUNE	MOLDE	TEGNINGSNR.	U1_A_PL_20_1
ADRESSE	2-mannsbolig	REGISTRE	121

Tegningsnummer: 105510507 — U1 — A — PL — 20 — 1 — B — B

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	Ø.H	M.Y
Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert

TEGNINGEN: PLAN 1.ETASJE — DATO: 25.10.2019 — TEGNET: M.Y. — KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS Block Watne

BYGGESTED: RØBEKKLIA

PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 7

OBOS Block Watne

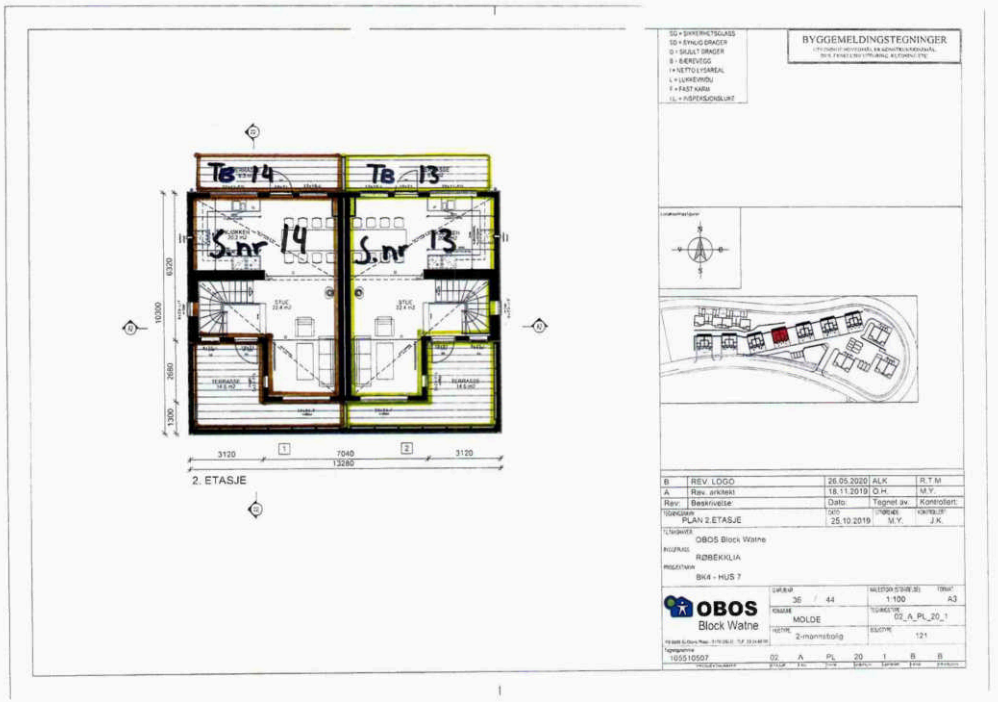
LINJE NR.	35 / 44	MÅLESTOKK TEGNING	1:100
		FORMAT	A3
KOMMUNE	MOLDE	TEGNINGSNR.	01_A_PL_20_1
ADRESSE	2-mannsbolig	REGISTRE	121

Tegningsnummer: 105510507 — 01 — A — PL — 20 — 1 — B — B

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGENAVN: PLAN 2.ETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 7

OBOS Block Watne

ARK.NR: 35 / 44
MÅLESTOKK (SKRIVEUT): 1:100
FORMAT: A3
KOMMUNE: MOLDE
TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1
HUSTYPE: 2-mannsbolig
BOLIGTYPE: 121

105510507 | 02 | A | PL | 20 | 1 | B | B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Leilighet 1 og 2

	BRA-Rugning	BRA-Boenlse	P-Rom
U. ETG.	113.5 m2	28.3 m2	23.5 m2
1. ETG.	133.2 m2	50.3 m2	58.7 m2
2. ETG.	129.8 m2	45.7 m2	43.7 m2
SUM LEILIGHET	356.5 m2	132.2 m2	121.5 m2
BYA =	139.2 m2		

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGENAVN: PLAN UNDERETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 8

OBOS Block Watne

ARK.NR: 35 / 44
MÅLESTOKK (SKRIVEUT): 1:100
FORMAT: A3
KOMMUNE: MOLDE
TEGNINGSTYPE: U1_A_PL_20_1
HUSTYPE: 2-mannsbolig
BOLIGTYPE: 121

10551 0508 | U1 | A | PL | 20 | 1 | B | B



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato	Tegnet av	Kontrollert
TEGNINGEN	PLAN 1.ETASJE	DATO 25.10.2019	UTFØRT M.Y.	KONTROLLERT J.K.

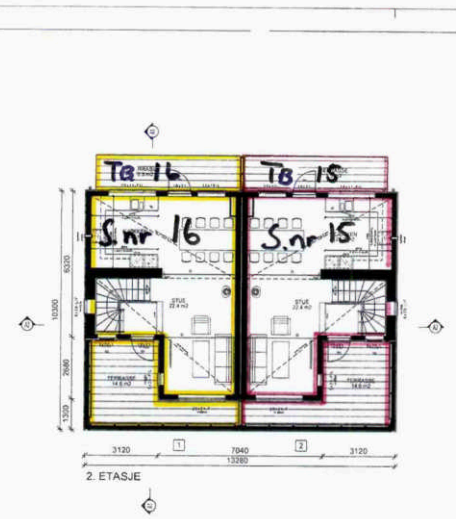
TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 8

OBOS Block Watne

LAG NR	36 / 44	MÅLESTOKK (STØRRE 0)	FORMAT A3
KOMMUNE	MOLDE	TEGNINGSNR	01_A_PL_20_1
BOLIGTYPE	2-mannsbolig	BOLIGTYPE	121

Tegningsnummer: 105510506 — 01 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato	Tegnet av	Kontrollert
TEGNINGEN	PLAN 2.ETASJE	DATO 25.10.2019	UTFØRT M.Y.	KONTROLLERT J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 8

OBOS Block Watne

LAG NR	36 / 44	MÅLESTOKK (STØRRE 0)	FORMAT A3
KOMMUNE	MOLDE	TEGNINGSNR	02_A_PL_20_1
BOLIGTYPE	2-mannsbolig	BOLIGTYPE	121

Tegningsnummer: 105510506 — 02 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

	Leilighet 1 og 2		
	BRA-Bygning	BRA-Sameier	P-Rom
U. ETG	113.0 m2	39.2 m2	20.5 m2
1. ETG.	122.7 m2	60.2 m2	38.3 m2
2. ETG.	135.4 m2	45.7 m2	42.7 m2
SUM LEILIGHET	250.0 m2	122.2 m2	121.5 m2
BYA =	139.7 m2		

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGENS INNHOLD	PLAN UNDERETASJE	DATO: 25.10.2019	TEGNET AV: M.Y.	KONTROLLERT: J.K.

OBOS - Block Watne
RØBEKKLIA
BK4 - HUS 9

OBOS Block Watne

GJELDENE: 36 / 44		MÅLESTOKK (ORIGINAL): 1:100	FORMAT: A3
KOMMUNE: MOLDE		TEGNINGSNR: U1_A_PL_20_1	
HUSTYPE: 2-mannsbolig		BOLIGTYPE: 121	

Tegningsnummer: 105510509 | U1 | A | PL | 20 | 1 | B | B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGENS INNHOLD	PLAN 1.ETASJE	DATO: 25.10.2019	TEGNET AV: M.Y.	KONTROLLERT: J.K.

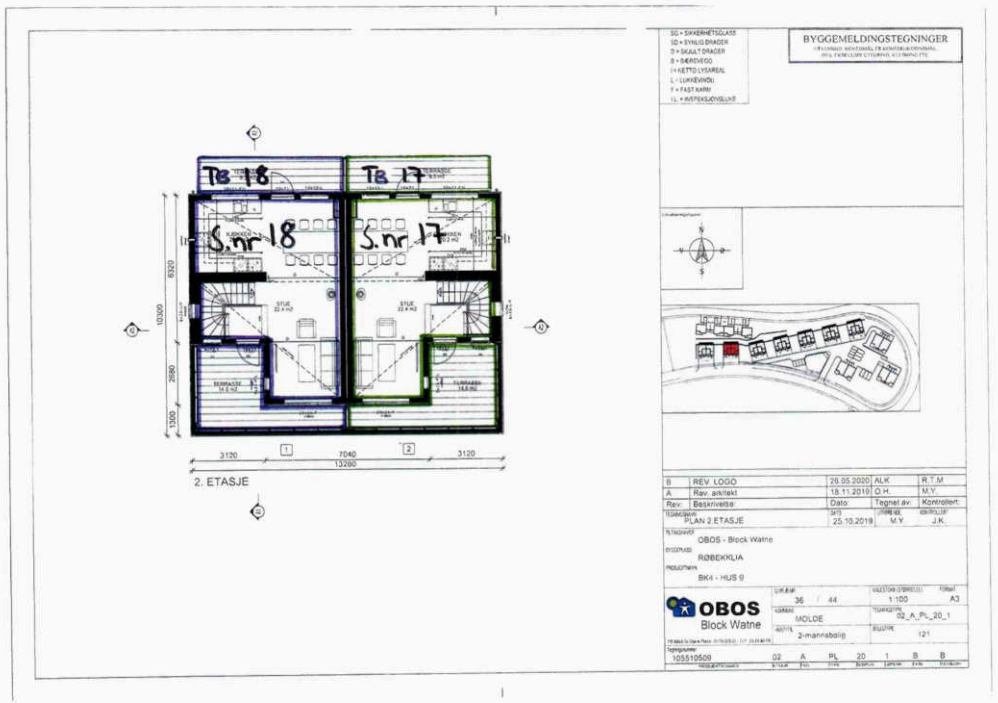
OBOS - Block Watne
RØBEKKLIA
BK4 - HUS 9

OBOS Block Watne

GJELDENE: 36 / 44		MÅLESTOKK (ORIGINAL): 1:100	FORMAT: A3
KOMMUNE: MOLDE		TEGNINGSNR: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: 2-mannsbolig		BOLIGTYPE: 121	

Tegningsnummer: 105510509 | 01 | A | PL | 20 | 1 | B | B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

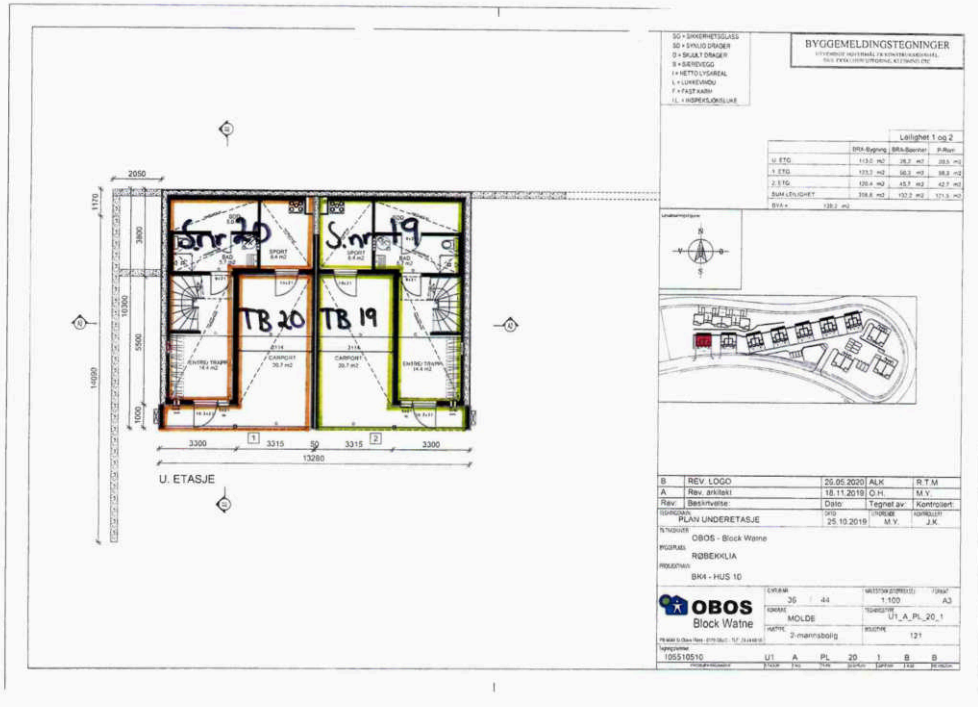
B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGENS INNHOLD: PLAN 2 ETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET AV: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.
TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 9

OBOS Block Watne

UKE/ÅR: 36 / 44	MÅLESTOKK (ORIGINAL): 1:100	FORMAT: A3	
KOMMUNE: MOLDE	TEGNINGSNR: 02_A_PL_20_1		
BOLIGTYPE: 2-mannsbolig	BOLIGNR: 121		
Tegningsnummer: 105510509	02	A	PL	20	1	B	B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGENS INNHOLD: PLAN UNDERETASJE
DATO: 25.10.2019
TEGNET AV: M.Y.
KONTROLLERT: J.K.
TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 10

OBOS Block Watne

UKE/ÅR: 36 / 44	MÅLESTOKK (ORIGINAL): 1:100	FORMAT: A3	
KOMMUNE: MOLDE	TEGNINGSNR: U1_A_PL_20_1		
BOLIGTYPE: 2-mannsbolig	BOLIGNR: 121		
Tegningsnummer: 105510510	U1	A	PL	20	1	B	B



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV.VINDU SOV3 NR.1. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. arkitekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

PLAN 1.ETASJE — DATO 25.10.2019 — TEGNET M.Y. — KONTROLLERT J.K.

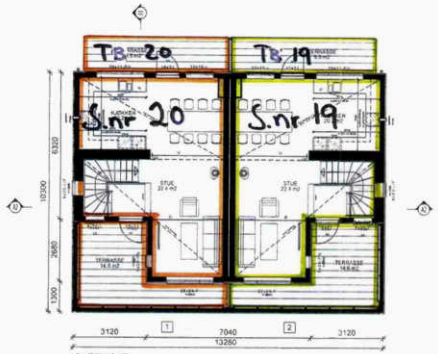
TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 10

OBOS Block Watne

LØPENR	36 / 44	VALGTE FORMATER	A3
KOMMUNE	MOLDE	TEGNEFIL	01_A_PL_20_1
GÅRDSNR	2-mannsbolig	BRUKSNR	121

Tiltaksnummer: 105510510 — 01 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV. LOGO	26.05.2020	ALK	R.T.M
A	Rev. ark/tekt	18.11.2019	O.H.	M.Y.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

PLAN 2.ETASJE — DATO 25.10.2019 — TEGNET M.Y. — KONTROLLERT J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne
BYGGESTED: RØBEKKLIA
PROSJEKTNAVN: BK4 - HUS 10

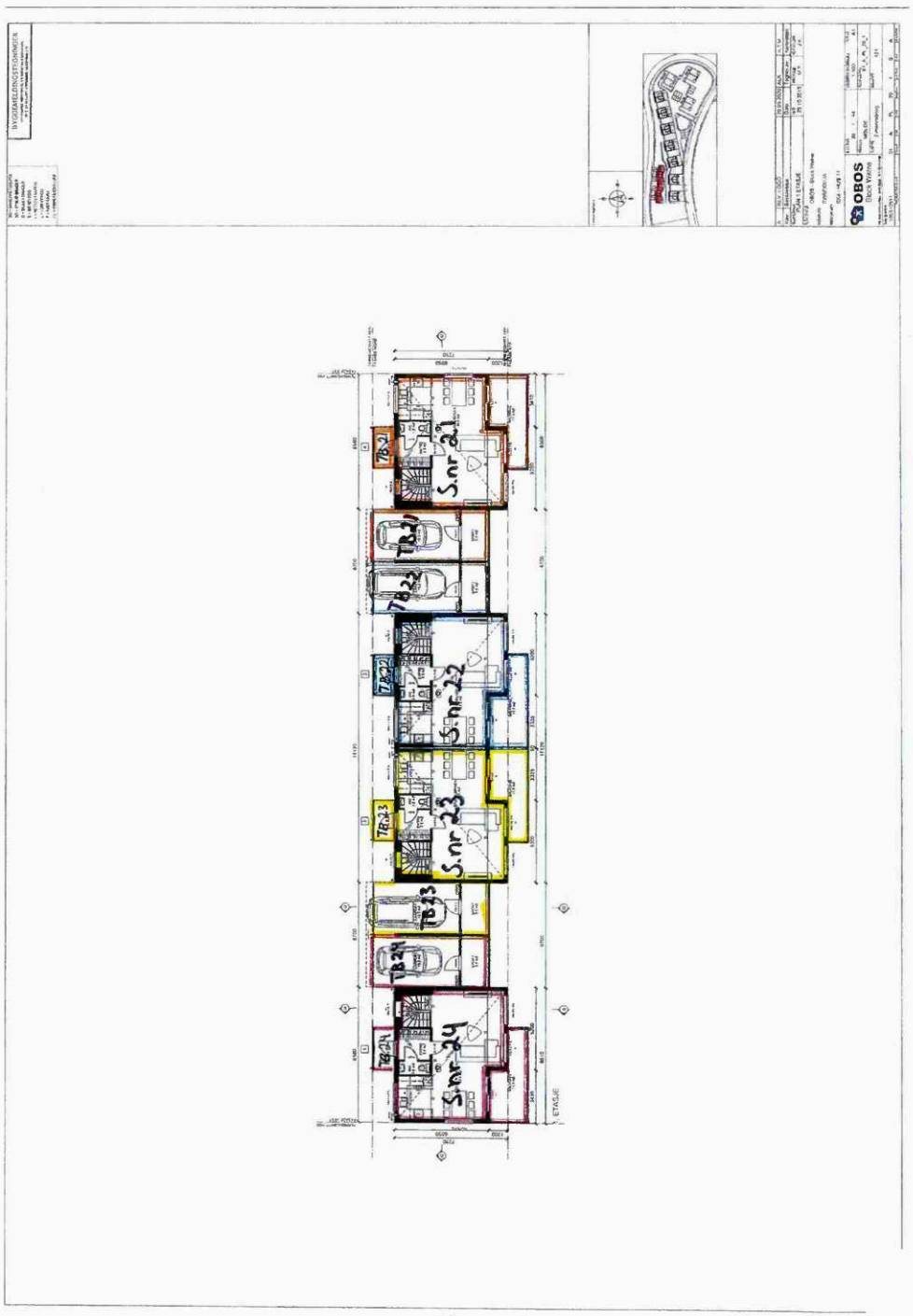
OBOS Block Watne

LØPENR	36 / 44	VALGTE FORMATER	A3
KOMMUNE	MOLDE	TEGNEFIL	02_A_PL_20_1
GÅRDSNR	2-mannsbolig	BRUKSNR	121

Tiltaksnummer: 105510510 — 02 A PL 20 1 B B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/130902/200
Uthentet 2025-01-07 09:54


OBOS
Block Watne
TB 21
S.nr 21
TB 22
S.nr 22
TB 23
S.nr 23
TB 24
S.nr 24


OBOS
Block Watne
TB 21
S.nr 21
TB 22
S.nr 22
TB 23
S.nr 23
TB 24
S.nr 24
ETASJE

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 13250003 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045
Røbekklia 2, 6420 Molde.
Gnr. 36, Bnr. 97, Snr. 1, 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 9 900,- 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: 13250003
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.03.2025

EiendomsMegler 1

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no