

Nøisomhedvegen 43A

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 400 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 20/24 kvm
Megler Kristian Mordal Syslak Tlf 988 43 657

NOTAR.NO

notar



Nøisomhedvegen 43A

Studioleilighet på Bergmo med enkel adkomst og lave felleskostnader | Gangavstand til butikker og turområder

Adresse	Nøisomhedvegen 43A 6419 MOLDE
Prisantydning	Kr 400 000,-
Fellesgjeld	Kr 45 782,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris	Kr 446 872,-
Fellesutgifter	Kr 2 992,-
BRA-i/BRA Total	20/24 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1969
Etasje	1

Notar v/Kristian Mordal Syslak presenterer Nøisomhedvegen 43A! Leiligheten har enkel adkomst uten trapper, og inkluderer en bod på 4 m² samt tilgang til felles vaskerom og sykkelgarasje. Leiligheten har et gjennomgående modernisering- og oppussingsbehov. Lave felleskostnader som dekker varmtvann, sentralvarme, kabel-TV og internett. Beliggenheten gir gangavstand til dagligvarebutikker, treningssenter og flotte turområder.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kristian Mordal Syslak

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
988 43 657 / kristian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	8
Nøkkelinformasjon	9
Vedlegg	22
Plantegning	23

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Kjøkken



Bad



Bod

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Øvre Bergmo I Borettslag ligger ca. 3,5 km øst for Molde sentrum, og tilbyr en praktisk beliggenhet med nærhet til en rekke fasiliteter. I umiddelbar nærhet finner du dagligvarebutikk, legekontor, barnehage og skoler, samt et ringbusstopp som gjør det enkelt å benytte offentlig transport.

For de som liker friluftsliv, er det gangavstand til fine turområder, inkludert Retiro badeplass.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nøisomhedvegen 43A, 6419 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0102/25

SELGER

Nordmøre og Romsdal Tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 29, bruksnummer 239,
andelsnr. 144 i Øvre Bergmo I Borettslag med orgnr.: 948933853 i Molde kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter F.

TOMT

Felles eiet tomt på 29.744 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt. Tomten er opparbeidet med plenareal, asfaltert gangareal, og asfalterte biloppstillingsplasser.

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.09.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1969

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1969.

Bygningen er oppført på støpt og armert betongsåle og grunnmur.

Ytterveggene består av plasstøpt betong kombinert med bindingsverk, og de er på utsiden kledd med plane plater. Konstruksjonen er isolert i henhold til datidens byggeskikk.

Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside, og vinduene har 2-lags glass fra 2004. Hovedytterdøren er en fabrikkmalt, lyd- og brannklassifisert dør fra cirka 2024.

Etasjeskillet består av betongdekke. Gulv mot grunn er støpt betonggulv, og det er ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre i gulvet.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig – Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Tekniske installasjoner – Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner – Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner – Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig – Overflater

Avvik: · Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gulv, vegger og innvendige tak har tydelige skader og slitasje som går utover det som kan regnes som normal bruk. I tillegg har det blitt røyket mye inne i leiligheten, noe som har ført til misfarging og belegg på flere overflater.

- Våtrom – Underetasje > Bad – Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har omfattende slitasje og er i en slik tilstand at det vurderes å ha passert anbefalt brukstid.

Tettesjikt, overflater, vann- og avløpsrør samt sluk har en alder som tilsier at funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende. Rommet fremstår med tydelig behov for full renovering for å oppnå et skadefritt og funksikkert våtrom.

- Kjøkken – Underetasje > Stue/kjøkken – Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkkeninnredningen og tilhørende overflater har omfattende skader, med tydelige tegn på sterk slitasje, misfarging og manglende vedlikehold. Innredningen vurderes å være sterkt nedslitt og ikke funksjonell i henhold til dagens krav til standard.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og skaderapporter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2024:

- Fabrikkmalt hovedytterdør som er lyd og brannklassifisert, ny ca i 2024.
- fullført brannoppgradering
- Brannteknisk rehabilitering

2023:

- SFTY Varslingssystem
- Ariens snøfres

2021:

- Porttelefoner

2020:

- ladeanlegg el-bil Lastbasert

2015:

- Målere varmeanlegg
- Bergvarmeanlegg

2014:

- Traktorklipper

2012:

- Garasjeanlegg

2004:

- Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside, vinduene har 2-lags glass. Vinduer er fabrikkert i 2004.

2002:

- Parkeringsplass og snuplass

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Konsentrert boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Bergmo Vest (plan-ID 1172) med tilhørende endringsplaner, hvor den nyeste er Vesentlig reg.endring for Bergmosenteret vest (plan-ID 0496). Dette er eldre reguleringsplaner som regulerer området til blant annet boligformål. Deler av eiendommen er i plan 0496 avsatt til kjørevei, gate med fortau og bussholdeplass.. 16.10.1997

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015–2025, ikraftttredelse 06.10.2016. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

En ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 – 2040 (plan-ID K202501), er under planlegging.

Eiendommen berøres av hensynssone for flomfare (F_320_1) og sikringssone med byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (S_130) i henhold til kommuneplanen. Reguleringsplanen angir også at Luftfartsdirektoratets støysoner må legges til grunn i området.

OPPVARMING

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et sentralvarmeanlegg. Energikilden for oppvarming er fjernvarme.

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplass på felles parkeringsområde.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av boligblokk i 3 etasjer og sokkeletasje med 30 leiligheter og 6 hybelleiligheter" på G.nr. 29 b.nr. 239, blokk A, datert 01.04.1971.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for fasaderehabilitering" på Gnr 29 Bnr 239, Nsomhedvegen 37,39,41 og 43, datert 30.12.2004.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "midlertidig innflyttingstillatelse for 12 leiligheter og 2 hybler" i blokk A, G.nr. 29 b.nr. 239, datert 06.06.1969.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "midlertidig innflyttingstillatelse for 12 leiligheter og 2 hybler" i blokk A, G.nr. 29 b.nr. 239, datert 04.09.1969.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "midlertidig innflyttingstillatelse for 6 leiligheter og 2 hybler" i blokk A, G.nr. 29 b.nr. 239, datert 24.09.1969.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

INNHold

Entré, bad og stue/kjøkken.

Bod.

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Det er felles avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Bad:

Badet har vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og malte plater i taket. Rommet er innredet med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusj. Det er panelovn på vegg og avtrekk via felles avtrekkanlegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast i boligen.
- Ventilasjon: Mekanisk felles avtrekk fra kjøkken og bad. Boligen har for øvrig naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.
- Varmesentral: Radiator på vegg i stue/kjøkken. Sentralvarme via radiatorer er inkludert i fellesutgifter.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

AREALER

BRA - i: 20 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 20 m² Entré, bad, stue/kjøkken

BRA-e: 4 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 400 000,-

VERDITAKST

Kr 400 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 992,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 2 992 kr i måneden
- Avdrag andel fellesgjeld: 520 kr i måneden
- Driftskostnader: 1 496 kr i måneden
- Renter andel fellesgjeld: 112 kr i måneden
- Kabel-TV / Bredbånd: 429 kr i måneden
- BRENSSEL gruppe T11: 134 kr i måneden
- Brannvarsling: 120 kr i måneden
- Vask fellesareal: 181 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 738 653,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 954 611,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 400 000,- Prisantydning

Kr. 45 782,- Andel av fellesgjeld

Kr. 445 782,- Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

Kr. 545,- Tinglysning pantedokument

Kr. 545,- Tinglysning skjøte

Kr. 1 090,- Omkostninger totalt

Kr. 446 872,- Totalpris. inkl. omkostninger

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/29/239:

19.11.1968 - Dokumentnr: 5203 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

10.10.1978 - Dokumentnr: 8923 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:29 Bnr:605

Bestemmelse om bygging mot nabogrense

19.11.1968 - Dokumentnr: 5203 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:29 Bnr:117

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1292102 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:29 Bnr:239

GRUNNBOKSDATO

27.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP0003228883

OM BORETTSLAGET

Øvre Bergmo I Borettslag i Molde kommune består av 149 boenheter. Organisasjonsnummeret er 948933853. Forretningsfører er Møre og Romsdal Boligbyggelag.

Borettslaget har en fast ansatt.

Vedtatte saker:

- Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Arne Øverland
- Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: May-iren Opdahl
- Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Line Hansen, Inger Lise Hjelmseth, Georg Røe og Britt Janne Morsund.
- Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Arne Øverland, Arnstein Gujord og Odd Bjørn Henøen, vara ikke valgt.
- Som medlemmer til valgkomiteen ble enstemmig valgt: André Korneliussen, Edna-Iren Holsbøvåg og Aleks Kvalheim

Pågående saker:

- Styret har fullført brannoppgradering innenfor budsjett.
- Styret har arbeidet med løsning på renovasjon da dette blir omlagt i løpet av et år eller to, med lengre intervaller.
- Styret har innhentet priser på opprensning av beplantning av diverse urskog i skråninger.
- Styret har innhentet pristilbud på utskifting av belysning i ganger og inngangsparti. Arbeid som vil bli utført i løpet av vinteren.

PART. OBL. NR.

144

PART. OBL. PÅLYDENDE

Kr. 100,-

INNSKUDD

Kr. 5 210,-

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 45 782,- pr. 10.07.2025

RENTEKOSTNADER FELLESgjELD

112,-

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14627363 6, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 10-07-2025: 1.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 10-07-2025: kr 9811679

Andel av saldo: kr 29116

(siste termin 30-06-2035)

Fast rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 27528, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10-07-2025: 5.11% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 10-07-2025: kr 300000
Andel av saldo: kr 890
(siste termin 31-12-2025)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 44067, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10-07-2025: 5.11% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 10-07-2025: kr 5316452
Andel av saldo: kr 15777
(siste termin 30-06-2034)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 7 398,-

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 933 300,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (271 430,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Løsning på renovasjon da dette blir omlagt i løpet av et år eller to.
Opprensning av beplantning av diverse urskog i skråninger.
Utskifting av belysning i ganger og inngangsparti.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

FORRETNINGSFØRER

Møre og Romsdal Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget / boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr. 7 980,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Kristian Mordal Syslak, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
Epost: kristian@notar.no
Mobil: 988 43 657

ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kjetil@notar.no
Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdelseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget er et tvangssalg og at eiendommen selges etter lov om tvangsfullbyrdelses av 26. juni 1992. De bestemmelsene det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og kap 12.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt.

Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

NØISOMHEDVEGEN 43A

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Innflyttingstillatelse og ferdigattest

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling til generalforsamling

Protokoll

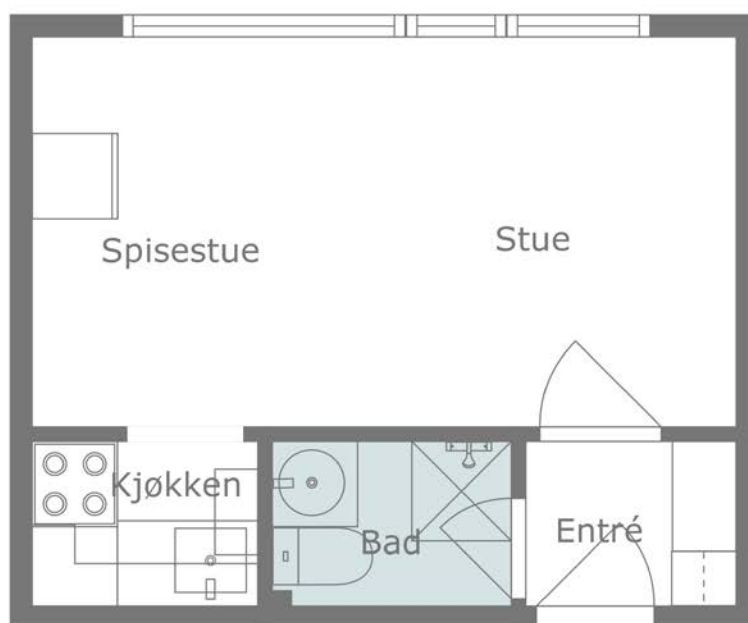
Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Tilstandsrapport



Leilighet



Nøisomhedvegen 43A , 6419 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 29, bnr. 239



Andelsnummer 144

Markedsverdi

400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 20 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 21039-2142

Referansenummer: NZ1556

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



**RIKSFJORD
TAKSERING AS**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling 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 tømmerfaget, 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Bygningen er oppført i 1969 på støpt og armert betongsåle og grunnmur. Ytterveggene består av plaststøpt betong kombinert med bindingsverk, og de er på utsiden kledd med plane plater. På innsiden er veggene utført med pusset mur eller platekledning, og konstruksjonen er isolert i henhold til datidens byggeskikk. Etasjeskillet består av betongdekke, og gulv mot grunn er støpt betonggulv, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre i gulvet. Innvendig er det lagt belegg på gulvene, veggene har trepanel og malte plater, og himlingene er utført med malte plater. Trevinduer med aluminiumsbeslag på utsiden, med to-lags glass fra 2004, og hovedytterdøren er en fabrikk malt, lyd- og brannklassifisert dør fra ca. 2024.

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et sentralvarmeanlegg, og ventilasjonen består av naturlig ventilasjon supplert med mekanisk fellesavtrekk fra kjøkken og bad. Leiligheten er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og de innvendige vannledningene er utført i kobber fra byggeåret. Elektrisk anlegg er etablert fra byggeår, men detaljer om oppgraderinger eller tilsyn er ukjent.

- Felles vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel
- Egen bod på 4 kvm på samme plan
- Sykkelgarasje
- Enkel trappefri adkomst
- Lave felleskostnader med det meste inkludert som varmtvann, sentralvarme kabeltv og internett
- Gangavstand til dagligvarebutikker, treningssenter, bussholdeplass og fine turområder som Retiro badeplass
- Fin utsikt over Moldepanoramaet

Leiligheten er i svært dårlig stand og fremstår som et totalrenoveringsobjekt.

Leilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og dør:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside, vinduene har 2-lags glass. Vinduer er fabrikkert i 2004. Fabrikk malt hovedytterdør som er lyd og brannklassifisert, ny ca i 2024.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Betongdekke som etasjeskiller.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusj. Panelovn på vegg. Avtrekk via felles avtrekkanlegg i bygget.

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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate. Det er felles avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i kjøkkenbenk. Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder.

Ventilasjon:

Mekanisk felles avtrekk fra kjøkken og bad. Ellers har boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Sentralvarme:

Radiator på vegg i stue/kjøkken. Sentralvarme via radiatorer inkludert i fellesutgifter. Sentralvarme anlegg er kun visuelt vurdert.

EL-anlegg:

Det manglet nøkkel til sikringsskapet på befaringen, ukjent om sikringene er byttet fra krus skrusikringer til automater. Det er også ukjent for takstmannen om det foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, og om det eventuelt er foretatt arbeid på anlegget etter eventuell elkontroll.

Branntekniske forhold:

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	24 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	24 m ²
Totalpris	400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

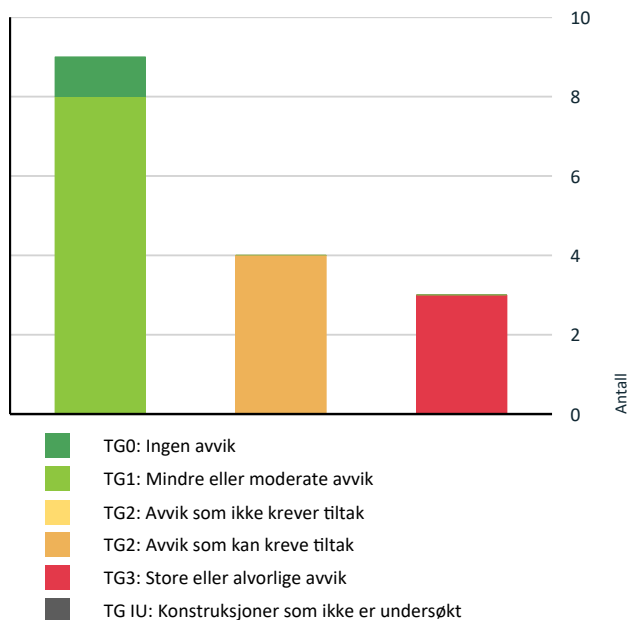
[Gå til side](#)

Leilighet

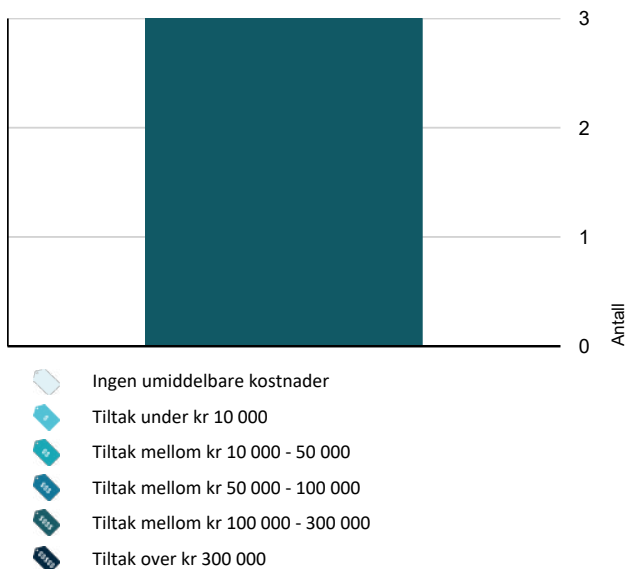
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Lav standard. Leiligheten har behov for totalrenovering.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside, vinduene har 2-lags glass. Vinduer er fabrikkert i 2004.

1 TG 1 Dører

Fabrikkmalt hovedytterdør som er lyd og brannklassifisert, ny ca i 2024.

INNENDIG

1 TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gulv, vegger og innvendige tak har tydelige skader og slitasje som går utover det som kan regnes som normal bruk. I tillegg har det blitt røyket mye inne i leiligheten, noe som har ført til misfarging og belegg på flere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør gjennomføres omfattende rengjøring og overflatebehandling i form av maling eller utskifting av materialer for å gjenopprette en tilfredsstillende standard. Det kan også være nødvendig med spesielle luftfjerningsmetoder, som ozonbehandling eller helrehabilitering, for å fjerne gjenværende lukt og belegg fra røyking. Leiligheten fremstår med redusert teknisk og estetisk standard, og innemiljøet er dårlig på grunn av lukt og misfarging. Dersom tiltak ikke blir utført, vil overflatene fortsette å fremstå som slitte, og luktproblemer vil vedvare.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Betongdekke som etasjeskiller.

1 TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet har vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med vegghengt servant, gulvstående toalett og dusj. Panelovn på vegg. Avtrekk via felles avtrekkanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

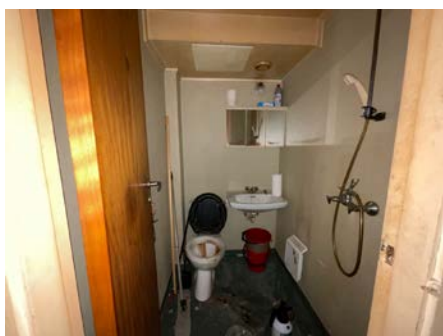
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har omfattende slitasje og er i en slik tilstand at det vurderes å ha passert anbefalt brukstid. Tettesjikt, overflater, vann- og avløpsrør samt sluk har en alder som tilsier at funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende. Rommet fremstår med tydelig behov for full renovering for å oppnå et skadefritt og fuktsikkert våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det må gjennomføres totalrenovering av våtrommet. Dette innebærer etablering av nytt tettesjikt/membran, utskifting av overflater, sluk, vann- og avløpsrør samt montering av ny sanitærutrustning. Strakstiltak anbefales for å redusere risikoen for fuktskader inntil full rehabilitering blir utført. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det høy risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner. I tillegg fremstår badet med svært redusert funksjon og bruksverdi, og det tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde.

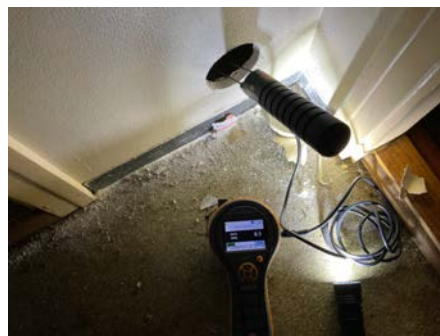


Sluk.

UNDERETASJE > 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.



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

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkkeninnredningen og tilhørende overflater har omfattende skader, med tydelige tegn på sterk slitasje, misfarging og manglende vedlikehold. Innredningen vurderes å være sterkt nedslitt og ikke funksjonell i henhold til dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskifting av overflater/innredning.

Det må påregnes full utskifting av kjøkkeninnredning, inkludert benker, skap og eventuelle overflater, for å oppnå normal brukbar standard. Samtidig bør elektriske installasjoner og vannrør kontrolleres og eventuelt oppgraderes i forbindelse med renovering. Kjøkkenet fremstår med vesentlig redusert funksjonalitet, dårlig estetisk standard og kan være lite hensiktsmessig i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er felles avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk felles avtrekk fra kjøkken og bad. Ellers har boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Radiator på vegg i stue/kjøkken. Sentralvarme via radiatorer inkludert i fellesutgifter. Sentralvarme anlegg er kun visuelt vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det manglet nøkkel til sikringsskapet på befaringen, ukjent om sikringene er byttet fra krus sikringer til automater. Det er også ukjent for takstmannen om det foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, og om det eventuelt er foretatt arbeid på anlegget etter eventuell elkontroll.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ingen som kan svare på spørsmålet per nå, salget er tvangsslag.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ingen som kan svare på spørsmålet per nå, salget er tvangsslag.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ingen som kan svare på spørsmålet per nå, salget er tvangsslag.
4. 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?
Ingen som kan svare på spørsmålet per nå, salget er tvangsslag.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ingen som kan svare på spørsmålet per nå, salget er tvangsslag.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ingen som kan svare på spørsmålet per nå, salget er tvangsslag.

Inntak og sikringsskap

7. 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?
Ukjent
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og

Tilstandsrapport

sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TG 1 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.

Leiligheten 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ikke funksjonstestet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

24 m²/20 m²

Leilighet: Entré, Bad, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

400 000

Konklusjon markedsverdi

400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nøisomhedvegen 39 D ,6419 MOLDE 21 m ² 1969 0 sov	26-01-2025		840 000	48 911	888 911	42 329
2 Nøisomhedvegen 41C ,6419 MOLDE 20 m ² 1969 0 sov	25-02-2025	750 000	675 000	48 911	723 911	36 196

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 710 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	750 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	50 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi	Kr.	50 000
----------------------------	------------	---------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	800 000
--	------------	----------------

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

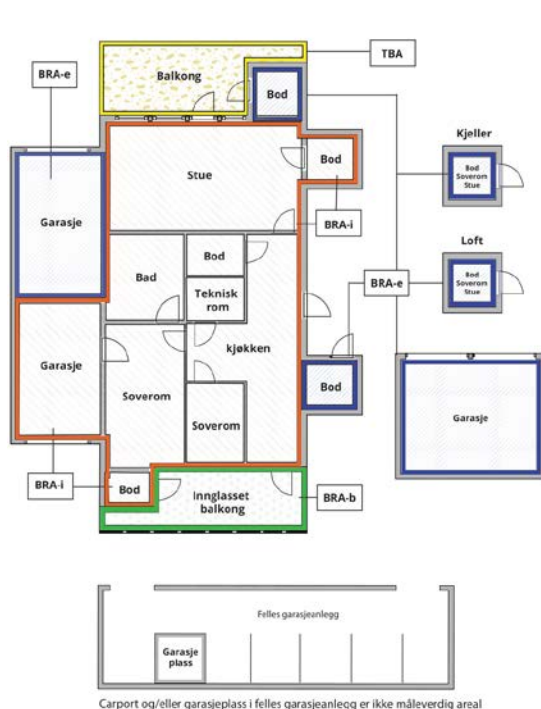
Hva er målverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	20	4		24	
SUM	20	4			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ukjent fot takstmannen om det er utført håndverkstjenester på boligen siste 5 årene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	20	0

Kommentar

Leilighet

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 bygnings sakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primær del (P-ROM) og sekundær del (S-ROM).

Bod med tilkomst fra felles areal er i henhold til eldre måleregler (før 01.01.2024) ikke medtatt i oppsummering av samlet areal, men kommer i tillegg til dette med ca 4 kvm.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Kristian Mordal Syslak	Eiendomsmegler i Notar
	Namsmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	239		0	27684.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nøisomhedvegen 43A

Hjemmelshaver

Øvre Bergmo 1 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948933853			Lønseth Bjarne Steinar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

144

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øvre Bergmo I Borettslag ligger ca. 3,5 km øst for Molde sentrum. I umiddelbar nærhet til borettslaget ligger butikk, post, legekantor, barnehage, skoler og ringbusstopp

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt. Tomten er opparbeidet med plenareal, asfaltert gangareal, og asfalterte biloppstillingsplasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.09.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	17.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

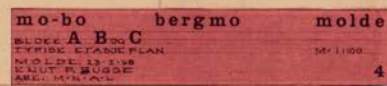
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NZ1556>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

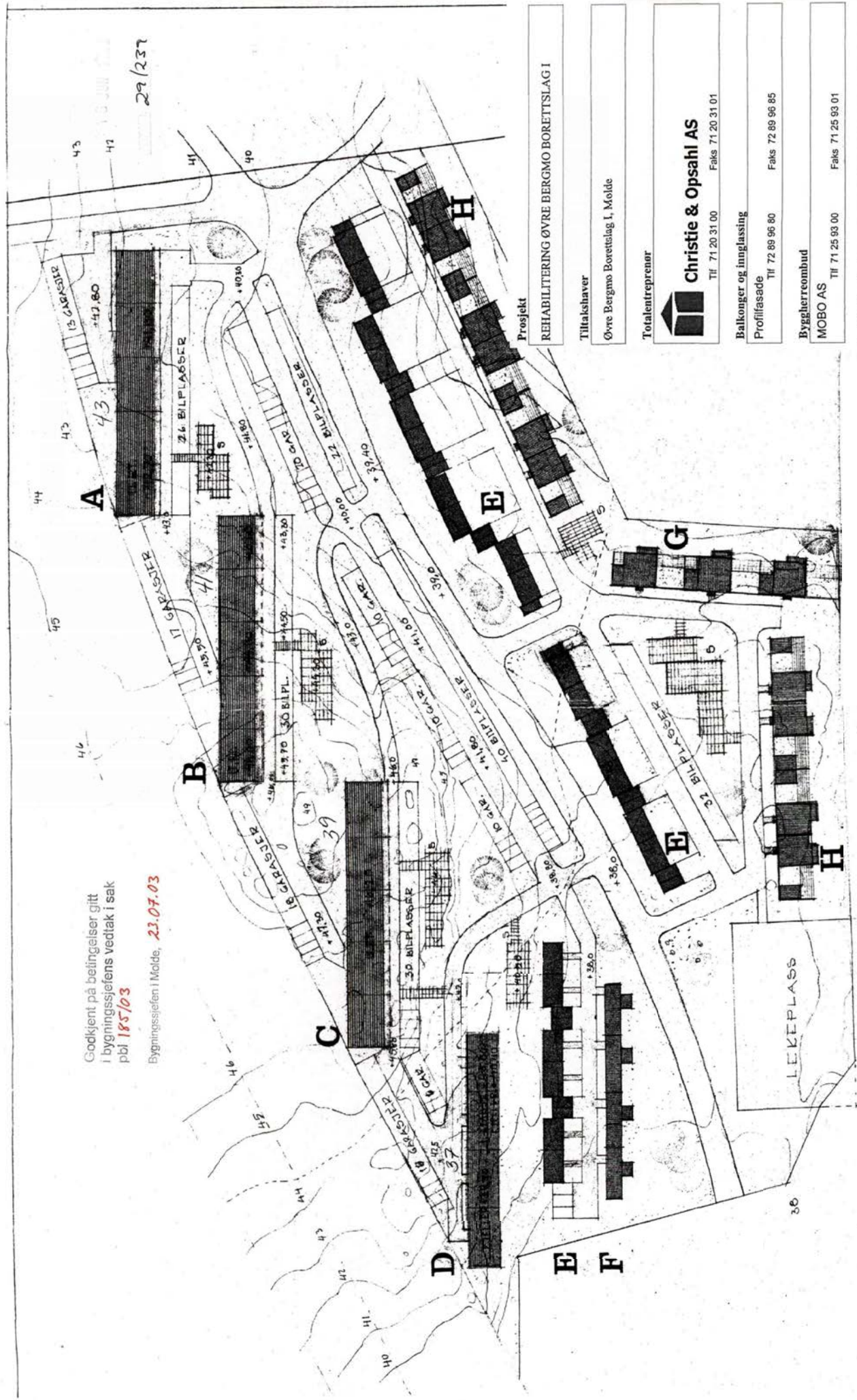
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03

Bygningssjefen i Molde, 23.07.03

29/237



Prosjekt

REHABILITERING ØVRE BERGMO BORETTSLAG I

Tiltakshaver

Øvre Bergmo Borettslag I, Molde

Totalentreprenør



Christie & Opsahl AS

Tlf 71 20 31 00 Faks 71 20 31 01

Balkonger og innglassing

Profilasade

Tlf 72 89 96 80 Faks 72 89 96 85

Byggherreombud

MOBO AS

Tlf 71 25 93 00 Faks 71 25 93 01

Tegningen inneholder

SITUASJONSPLAN

Dato: 13.06.03 Mål: 1:1000

Tegn: Kntn:

Tegn nr

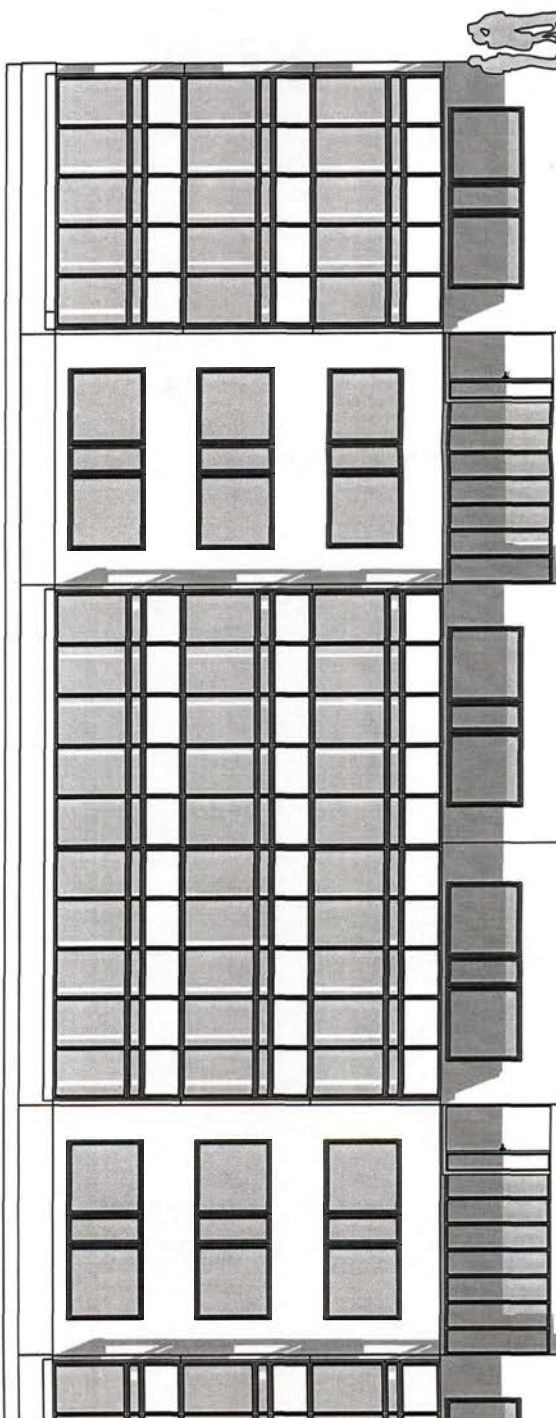
Rev

01

29/239

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl **185/03**

Bygningssjefen i Molde, **23.07.03**



Prosjekt

REHABILITERING ØVRE BERGMO BORETTSLAG 1

Tiltskriver

Øvre Bergmo Borettslag 1, Molde

Totalentreprenør



Christie & Opsahl AS

JALLSUNDVEIEN 56
6412 MOLDE

TLF: 71 20 31 00 FAX: 71 20 31 01

Balkonger og innglassing

TLF: 72 89 96 88 FAX: 72 89 96 85

Byggherreombud

MOBO AS

TLF: 71 25 93 00 FAX: 71 25 93 01

Tegningen inneholder

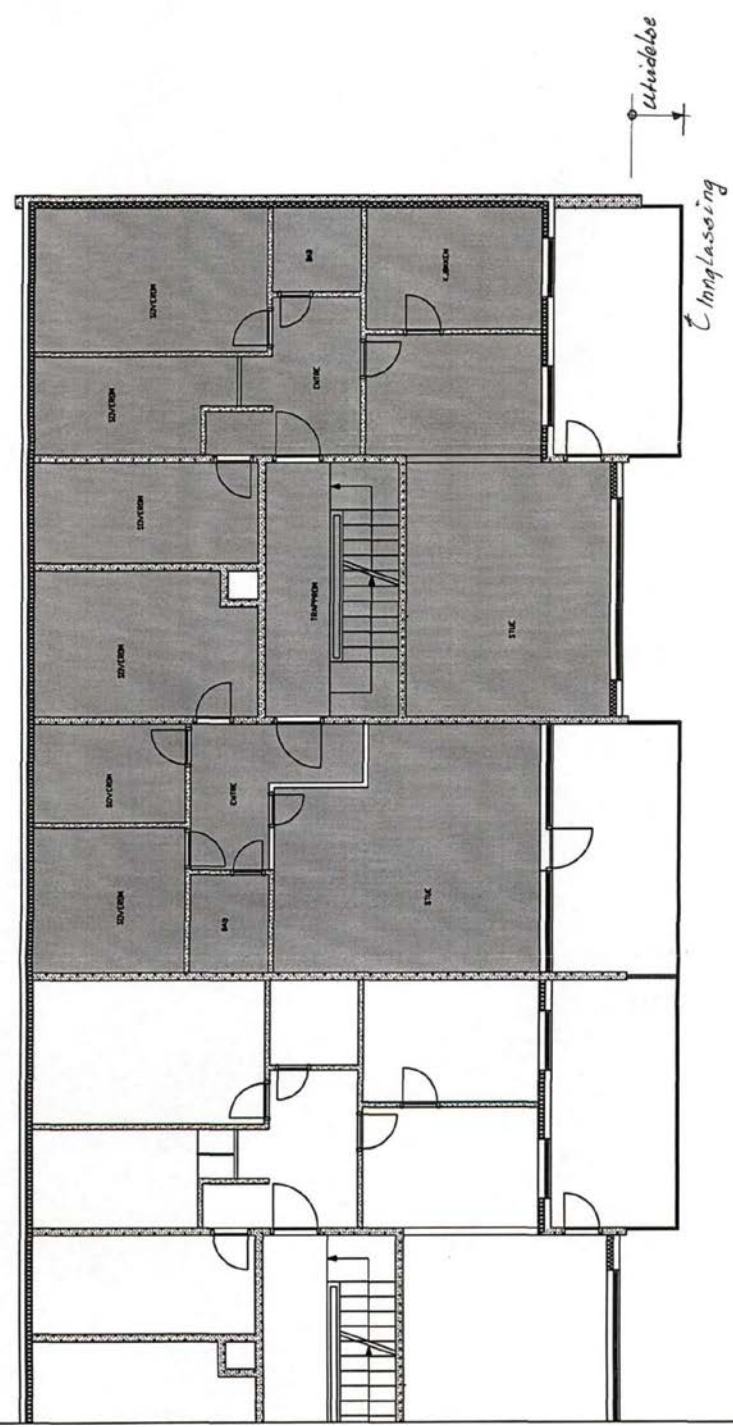
SYD FASADE

ETTER REHABILITERING

Bldo : 13.06.03	Mål : 1:100	Tegn nr	Rev
Tegnet : M	Contr : M	05	*

27/23

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03
Bygningssjefen i Molde, 23.07.03



Prosjekt	REHABILITERING ØVRE BERGMO BORETTSLAG I		
Tittelshaver	Øvre Bergmo Borettslag I, Molde		
Totalentreprenør	Christie & Opsahl AS JULSUNDVEIEN 56 6412 MOLDE		
Balkonger og innglassing	TUS 71 20 31 00 FAN 71 20 31 01 TUS 72 89 96 00 FAN 72 89 96 85		
Byggherrebud	MOBO AS TUS 71 25 93 00 FAN 71 25 93 01		
Figurlegem inneholder			
PLAN			
ETTER REHABILITERING			
Dato : 13.06.03	Skala : 1:100	Trinn nr	Rev
Teget : M	Kontor : M	04	*

NB ! Fotomontasjen viser eksisterende vinduer / fasadekleddning og gir derfor ikke et riktig bilde av den rehabiliterte fasaden. Det henvises derfor til perspektivskisse.

Øvre Bergmo Borettslag I

Fotomontasje (østligste blokk)

Christie & Opsahl AS
Julsundvn 56
6412 Molde
Tlf 71 20 31 00
Fax 71 20 31 01



Christie & Opsahl AS

Tegn nr 07
13/6-03



NB ! Perspektivskissen ønsket farge på nye vinduer og fasadekledning av Perstorp-plater.

Øvre Bergmo Borettslag i
Perspektivskisse



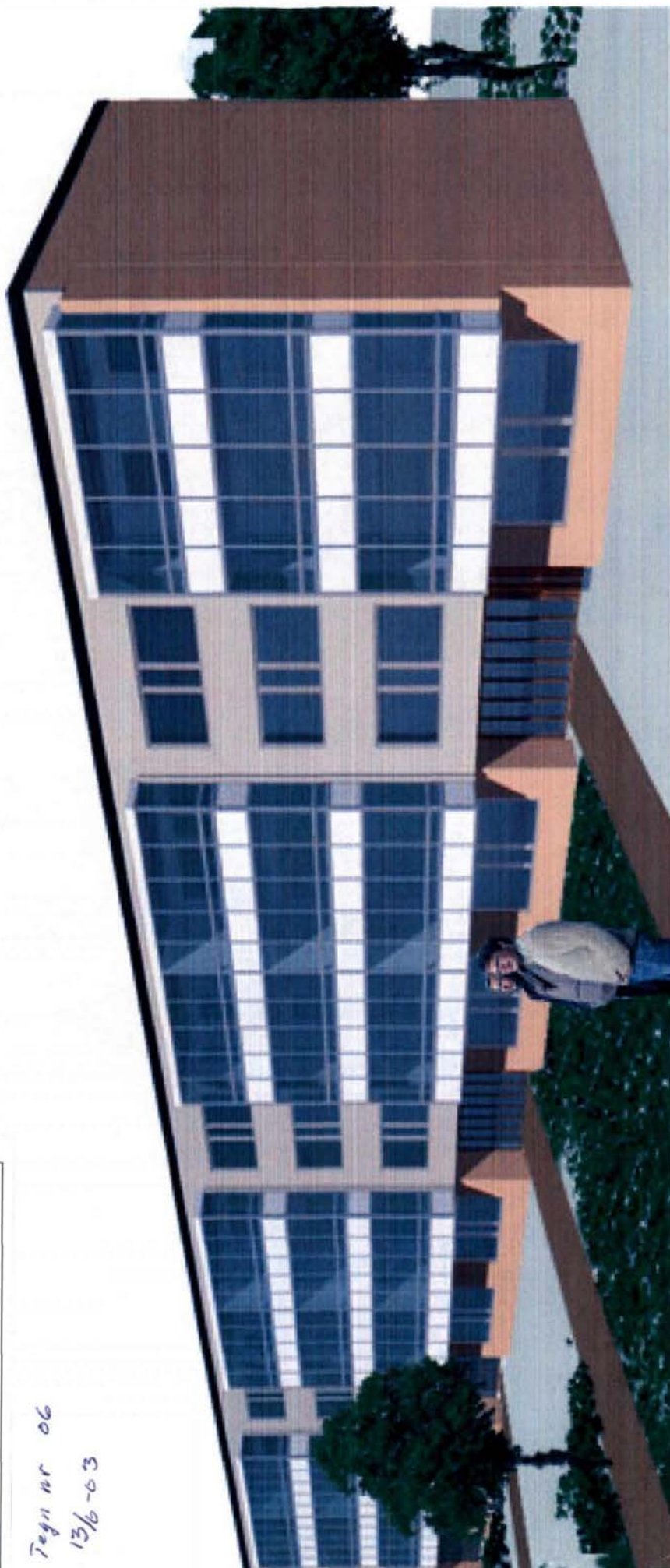
Christie & Opsahl AS

Christie & Opsahl AS
Juliusdøyn 56
6412 Molde
Tlf 71 20 31 00
Fax 71 20 31 01

Tegn nr 06
13/6-03

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03

Bygningssjefen i Molde, 23.07.03



29/239



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

IV/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 6 leiligheter og 2 hybler.

Byggherre: Øvre Bergmo Borettslag v/Molde Boligbyggelag.

Eiendom: Blokk A. g.nr. 29 b.nr. 239

Arbeidssted: Bergmo.

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen.

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis detherved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1969.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Syd for huset.

kloakkledning: " " "

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Er innflyttet.

Molde, den 24/9-1969.

Atle West

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av malings - og tapetserarbeider.
2. Noe pussflick i søppelrom.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.



MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB-IV/AL

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 12 leiligheter og 2 hybler i blokk A.

Byggherre: Øvre Bergmo Borettslag v/Molde Boligbyggelag A/L

Eiendom: Blokk A g.nr. 29 b.nr. 239

Arbeidssted: Bergmo

Ansvarshavende: Byggnester Arne Moen

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis detherved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1969
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Syd for huset.

kloakkledning: " " "

renovasjon: " " "

Pipeattest må innleveres før " " "

innflytting kan skje den: Dags dato.

Molde, den 4. september 1969.

Atle Nöt.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av gelender i trapperom.
2. Fullføring av malings- og tapetserarbeider.
3. Tilfluktsrommet må utføres forskriftsmessig.
4. " " "
5. " " "
6. " " "
7. " " "
8. " " "
9. " " "
10. " " "



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB-IV/SI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 12 leiligheter og 2 hybler i blokk A.

Byggherre: Øvre Bergmo Borettslag v/Molde Boligbyggelag.

Eiendom: Blokk A g.nr. 29 b.nr. 239

Arbeidssted: Bergmo

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen, Storgt. Molde.

I medhold av bygningslovens § 142 pk. 3 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeide som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1969 slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 142 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Syd for huset.

kloakkledning: " " "

renovasjon: " " "

Pipeattest må innleveres før " " "

innflytting kan skje den: Dags dato.

Molde, den 6. juni 1969.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Pussflikt i kjeller.
2. Skikkelig lining og sveising av golvbelegg i trapperom.
3. Montering av ventiler.
4. Tetting omkring rør og langs vegg i kjøkkenbenkbunner.
5. Fullføring av vaskerom og tørkerom.
6. Balkongrekkverkene må være 90 cm. høye.
7. Fullføring av inngangsparti oppgang 4.
8. " " "
9. " " "
10. " " "



MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB/BD

MOLDE, den 1. april 1971

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	G.nr. 29 b.nr.239, blokk A	Journalnr.
Arbeidets art	Hybygg	Avsluttende synsforretning
Bygningens art	Boligblokk i 3 etasjer og sokkeletasje m/30 leiligh. og 6 hybelleiligh.	
Byggherre	Svve Bergmo I borettslag v/Molde Boligbyggelag A/L	
Byggmelder	Arkitekt Knut P. Bugge	
Ansvarshavende	Byggherster Arne Moen	

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.


Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Vedtekter

for Øvre Bergmo I borettslag org nr 948 933 853

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 26. april 1982, endret 6/4-83, 15/4-86 og sist endret den 24.05.2004 gjeldende fra 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Bergmo I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Molde kommune og har forretningskontor i Molde kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Møre og Romsdal boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Molde kommune rett til å eie 6 av andelene i borettslaget. Disse andelene skal nyttes til kommunale trygdeboliger. Molde kommune kan overdra slike andeler til trygdene i kommunen, men beholder da forkjøpsrett til andelene. Kommunen kan etter denne bestemmelsen bare eie andeler i Nøisomhetsvn. 37 (tidligere blokk D).
- (5) Alexandra Hotell har rett til å eie andel nr 88.
- (6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Ved utskifting av kjøkkenventilator tillates kun installering av omløpsvifte med kullfilter.
- (9) Det tillates kun lamell persiennner som utvendig solavskjerming på vindu. Fargene på lamellene skal være den samme for hele borettslaget og skal holdes i en lys tone. Eksakt fargekode fås ved henvendelse til vaktmester/styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales innen den 10. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer like mange varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder(evt nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Øvre Bergmo 1 Brl.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, samt at besøkende gjøres kjent med og overholder dem.

Den enkelte beboer oppfordres til å registrere mail/telefon på 'Min side' på Mobo.no, slik at nødvendig informasjon/fellesmeldinger lettere kan nå den enkelte ved utsendelser.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Arbeider avsluttes klokken 20:00 og det skal være ro på søndager.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Vaskeri

Vaskeriet kan benyttes alle dager i tidsrommet klokken 08:00 – 20:00.

Hver enkelt bruker av vaskeriet har ansvaret at det ved bruk blir sørget for at vaskemaskin tømmes umiddelbart etter at klær er ferdigvasket. Klær må ikke oppbevares unødvendig i vaskeriet, det er heller ikke anledning til å oppbevare skittentøy i vaskeriet.

Hver enkelt bruker har ansvaret for at vaskeriet til enhver tid fremstår ryddig og rent.

4. Bruk av leilighet/hybel

Beboerne skal sørge for:

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong ikke forekommer.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som f.eks. å sette opp markiser eller lignende.

5. Fellesarealer og ganger

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene, som inngangspartier, innganger, trapper, under trapper, ganger og andre fellesområder. Det er ikke tillatt å hensette ting i fellesområder eller ganger.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres på angitte sykkelrom, til alt annet benyttes egen bod.

Sko og klær skal ikke under noen omstendigheter oppbevares i fellesarealer og ganger. Det er beboerens ansvar å bruke sin egen gang/garderobe/bod til dette.

Fellesdører skal alltid være låst.

6. Avfall

Søppeldunker i bossrommet er tilrettelagt for kildesortering av husholdningsavfall. Plansje i bossrommet gir nødvendig informasjon.

Plastavfall plasseres i dunk for dette, og det er den enkelte beboers ansvar å skifte sekk når dette er nødvendig.

Papp og papir sorteres og kastes i egen container. Glass og metaller kastes også i egen container. Avfall skal ikke settes utenfor søppeldunkene.

7. Dyremating

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Det er heller ikke tillatt med mating av dyr/fugler fra egen veranda.

8. Parkering

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Parkering i innkjørselen og på vegene innen området er ikke tillatt. Stopp ved innganger er kun tillatt ved av- pålessing.

Om vinteren har bileier ansvar for selv å rydde sin tildelte parkeringsplass for snø. Det er ikke anledning å flytte bilen til gjesteparkering under snørydding, dette hindrer at gjesteparkeringsplasser blir ryddet for snø. Om styret observerer, eller blir varslet om dette, vil vedkommende miste sin faste P-plass.

9. Elbil

Det er lagt opplegg for lading i alle garasjer. Ladere kan bestilles gjennom Istad. Det er ikke tillatt å benytte stikkontaktene i garasjen til lading.

Ladepunkter bak 41, kan benyttes av de som ikke har garasje. Her kan mobilapp benyttes.

10. El-sykler

Det er ikke tillatt å lade el-sykler o.l. på fellesområdene. Ladding av slikt utstyr må skje under oppsyn og må avsluttes hvis det ikke er noen som følger opp dette.

11. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. §5-11 (4) i borettslagsloven og §19 (6) i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

12. Framleie

Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslagets for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleie.

13. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvern utstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvern utstyr stå igjen i boligen.

14. TV og internett

Alle leiligheter er tilknyttet Telenor bredbånd og TV. Utstyr som tilhører dette er borettslagets eiendom. Modem/ruter og Te-We boks skal legges igjen i leiligheten ved flytting. Ved spørsmål, kontaktes styret.

15. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo I Borettslag

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 20:00

Sted: Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.4 Valg av møtesekretær**
- 1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

Vedlagt valgkomiteens forslag.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag fra valgkomiteen: Arne Øverland (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Arne Øverland velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag: May-Iren Opdahl (gjenvalg)

Arnstein Gujord, Asbjørg Ytterhaug og Odd Bjørn Henøen ble valgt for 2 år i 2024, og har derfor 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: May-Iren Opdahl velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens forslag: Line Hansen (gjenvalg), Inger Lise Hjelmseth (gjenvalg),

Georg Røe (gjenvalg) og Britt Janne Morsund.

Forslag til vedtak: Line Hansen, Inger Lise Hjelmseth, Georg Røe og Britt Janne Morsund velges som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteens forslag: André Korneliussen, Edna-Iren Holsbøvåg og Aleks Kvalheim

Forslag til vedtak: André Korneliussen, Edna-Iren Holsbøvåg og Aleks Kvalheim velges som valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Øvre Bergmo I Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Arne Øverland
Styremedlem, Odd Bjørn Henøen
Styremedlem, May Iren Opdahl
Styremedlem, Arnstein Gujord
Styremedlem, Asbjørg Synnøve Ytterhaug
Varamedlem, Georg Peder Røe
Varamedlem, Inger Lise Hjelmseth
Varamedlem, Line Hansen
Varamedlem, Mimmi Mork

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL

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

HMS

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring. Polise nr. SP0003228883. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN

Øvre Bergmo I Borettslag består av 149 boenheter og ligger i Molde kommune. Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948933853.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 6 styremøter, hvor 62 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har arbeidet med følgende saker: Saksmengde er stor i år men det skyldes måten de blir registrert på. Vi har fullført brannoppgradering innenfor budsjett. Det har tatt mye tid med dette. Mange detaljer som skulle på plass. Har også arbeidet med løsning på renovasjon da dette blir omlagt i løpet av et år eller to, med lengre intervaller. Styret har også innhentet priser på opprensning av beplantning av diverse urskog i skråninger. Skulle vært utført i fjor. Vi har også innhentet pristilbud på utskifting av belysning i ganger og inngangsparti. Arbeid som vil bli utført i løpet av vinteren.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Resultatregnskap 2024 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		9 267 400	7 717 709	8 721 500	9 355 100
Kabel TV avgift		939 147	963 732	1 061 600	767 100
Andre driftsinntekter		710 880	459 710	711 400	744 800
Sum inntekter		10 917 427	9 141 151	10 494 500	10 867 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	795 794	747 990	801 400	835 600
Styrehonorar		124 000	126 000	126 000	126 000
Energi og strøm		925 722	959 104	946 500	950 000
Vedlikehold	3	3 710 721	402 605	3 852 000	1 813 600
Avskrivninger	6, 7	189 882	96 419	189 800	171 300
Revisjonshonorar		16 228	14 741	14 700	16 300
Forretningsførerhonorar		382 530	368 523	381 700	399 600
Andre konsulenttenester		24 076	75 319	10 000	10 000
Kabel-TV		878 877	973 503	1 068 800	772 200
Kontingent boligbyggelag		44 700	44 700	44 700	44 700
Forsikringer		276 896	251 412	276 900	307 300
Kommunale avgifter	4	2 065 490	1 905 403	2 057 400	2 235 300
Snøbrøyting		168 539	147 670	150 000	150 000
Andre driftskostnader	5	677 873	585 559	745 100	751 300
Sum kostnader		10 281 327	6 698 949	10 665 000	8 583 200
Driftsresultat		636 100	2 442 203	-170 500	2 283 800
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		108 493	103 763	75 000	102 000
Rentekostnad	11	473 162	420 485	588 800	452 500
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-364 669	-316 722	-513 800	-350 500
Årsresultat	1	271 430	2 125 481	-684 300	1 933 300
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	271 430	2 125 481	-684 300	1 933 300
Sum overføringer og disponeringer		271 430	2 125 481	-684 300	1 933 300

Balanse pr. 31.12.24 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	37 135 570	37 313 838
Andre driftsmidler	7	39 682	51 296
Sum anleggsmidler		37 175 252	37 365 134
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 050	0
Andre fordringer		546 875	375 677
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 000	1 000
Innestående på driftskonto	8	2 314 757	1 526 901
Sum omløpsmidler		2 865 682	1 903 578
SUM EIENDELER		40 040 934	39 268 711

Balanse pr. 31.12.24 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		20 275 442	20 004 012
Sum egenkapital	9	20 290 342	20 018 912
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	16 482 385	15 880 343
Borettsinnskudd	12	2 259 420	2 259 420
Garasje innskudd		596 000	596 000
Sum langsiktig gjeld		19 337 805	18 735 763
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 618	40 520
Leverandørgjeld		252 271	360 473
Skyldig til off. myndigheter		35 148	44 197
Annen kortsiktig gjeld		112 750	68 846
Sum kortsiktig gjeld		412 787	514 036
Sum gjeld		19 750 592	19 249 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 040 934	39 268 711

Molde 31.12.24

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

Arne Øverland
Styreleder

Asbjørg Synnøve Ytterhaug
Styremedlem

Arnstein Gujord
Styremedlem

Odd Bjørn Henøen
Styremedlem

May Iren Opdahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Tomt og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	1 389 541	2 164 170
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	271 430	2 125 481
Avskrivninger	189 882	96 419
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 121 555
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	602 042	-1 874 974
B. Årets endring disponible midler	1 063 354	-774 629
C. Disponible midler 31.12	2 452 895	1 389 541

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn ansatte	487 552	488 438
5102 Lønn vikarer	100 835	68 438
5150 Opptjente feriepenger	70 606	66 825
5151 Avtalefestede feriepenger	2 319	1 533
5271 Trekkpl. naturalytelse (motkto 5272)	4 392	4 026
5272 Motpost Trekkpl. naturaytelse (motkto 5271)	-4 392	-4 026
5400 Arbeidsgiveravgift	103 832	99 500
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 282	9 638
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	20 367	23 564
5421 Innberettet pensjonskostnad	19 618	18 774
5422 Motpost innberettet pensjon	-19 618	-18 774
5840 Refusjon lønn - ekstra ressurser	0	-15 492
5900 Gaver ansatte	0	5 545
Sum	795 794	747 990

Borettslaget har 1 fast ansatt.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	548 187	131 066
6602 Vedlikehold vvs	152 527	109 478
6603 Vedlikehold elektro	55 027	28 457
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	60 132	42 590
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	16 455	37 513
6630 Egenandel forsikringsskader	20 000	0
6640 Brannteknisk rehabilitering	2 858 394	53 501
Sum	3 710 721	402 605

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	1 267 003	1 176 622
7761 Eiendomsskatt	798 487	728 781
Sum	2 065 490	1 905 403

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	10 785	9 600
6360 Renhold, sanitærartikler	284 790	314 975
6440 Leie av container, transportmidler	21 462	47 468
6500 Verktøy og redskaper	18 929	89 303
6540 Inventar	0	7 995
6550 Driftsmaterialer	37 238	5 143
6552 HMS-system	7 890	7 448
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	8 573	15 005
6800 Kontorrekvisita	2 391	3 759
6825 Kopiering	1 125	2 412
6900 Telekommunikasjon	54 505	44 927
6905 Mobiltelefon	3 845	3 090
6940 Porto	4 336	4 541
6990 Andre kostnader tele/brannalarm	199 613	0
7000 Drivstoff	9 514	13 134
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	1 530	1 530
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	461	5 463
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	215	284
7720 Generalforsamling	4 848	4 475
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	5 824	5 010
Sum	677 873	585 559

Note 6 - Bygninger

	Vaktmesterkonto	Garasjeanlegg	Bygninger	Parkeringsplass og snuplass	Målere varmeanlegg	Lastbasert ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	677 476	588 680	33 574 763	699 451	222 049	328 944
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	677 476	588 680	33 574 763	699 451	222 049	328 944
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	218 347	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	677 476	588 680	33 574 763	699 451	3 702	328 944
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	22 205	0
Anskaffelsesår :	2005	2012	1969	2002	2015	2020
Antatt levetid i år :					10	

	Porttelefoner	SFTY Varslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	497 145	1 063 484
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	497 145	1 063 484
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	174 001	124 073
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	323 144	939 411
Årets avskrivninger :	49 714	106 348
Anskaffelsesår :	2021	2023
Antatt levetid i år :	10	10

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 7 - Anleggsmidler

	Traktorklipper	Ariens snøfres
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 000	58 071
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 000	58 071
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	84 000	18 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	39 682
Årets avskrivninger :	0	11 614
Anskaffelsesår :	2014	2023
Antatt levetid i år :	5	5

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr.11 978,- bundet til skyldig skattetrekk. Borettslaget innehar egen skattetrekksskonto.

Note 9 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Spesifikasjon innskutt egenkapital

	Antall	Pr. andel	2024 Sum
Andeler i borettslaget	149	100	14 900

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	20 004 012
+/- Årets resultat	271 430
Opptjent egenkapital pr. 31.12	20 275 442
Sum egenkapital pr. 31.12	20 290 342

Note 10 - Garasjeleie

	2024	2023	2022	2021	2020
Garasjeleie	45 600	45 600	50 200	22 200	22 200
Sum inntekter	45 600	45 600	50 200	22 200	22 200
Vedlikehold	0	0	0	0	0
Forsikring	2 988	2 988	2 547	2 406	7 406
Strøm	18 922	16 754	15 686	15 644	14 534
Sum utgifter	21 910	19 742	18 233	18 050	21 940
Resultat	23 690	25 858	31 967	4 150	260

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Refinansiering/Rehabili + brannverntiltak	Bergvarmeanlegg	
Lånenummer:	31593	27528	14627363 6
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2015	2005
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	1.286 %
Betingelser:	Nibor + 1%	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2034	31.12.2025	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	5 907 168	6 000 000	23 775 000
Lånesaldo 01.01:	3 501 811	1 200 000	11 178 532
Avdrag i perioden:	390 001	600 000	907 957
Opptak i perioden:	2 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	5 611 810	600 000	10 270 575
Saldo 5 år frem i tid:	2 658 226	0	5 551 984

Av anleggets bokførte gjeld er kr.18 741 805,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 37 135 570,-.

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	2 259 420
Sum	2 259 420

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Øvre Bergmo I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Bergmo I Borettslag

Styreleder	Arne Øverland (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Asbjørg Synnøve Ytterhaug (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	May Iren Opdahl (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Arnstein Gujord (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Odd Bjørn Henøen (sign.)	07.03.2025

Til generalforsamlingen i Øvre Bergmo I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Bergmo I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulslevik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 borettslagets 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 tvil av betydning om borettslagets 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 borettslaget 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 13. mars 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Forslag til styre fra valgkomiteen

Styremedlemer: Arne Øverland Gjenvalg
 Arnstein Gujord
 Mai Iren Opdahl Gjenvalg
 Asbjørg Ytterhaug
 Odd Bjørn Henøen

Varamedlemer : Line Hansen
 Britt Janne Morsund
 Georg Rød
 Inger Lise Hjelmseth

Valgkomite : Andre Korneliussen
 Edna Iren Holsbøvåg
 Aleksej Kvalheim

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo I Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 20:00 - Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Arne Øverland

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

11 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 12 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Gerd I. Nordsven

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Per Ørsal

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:

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

Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse styreleder: kr. 80 000,- (uendret)

Godtgjørelse nestleder: kr. 6 000,- (uendret)

Godtgjørelse sekretærfunksjon: kr. 6 000,- (uendret)

Møtegodtgjørelse: kr. 1 000,- pr. møte (uendret)

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Arne Øverland

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag: May-Iren Opdahl (gjenvalg)

Arnstein Gujord, Asbjørg Ytterhaug og Odd Bjørn Henøen ble valgt for 2 år i 2024, og har derfor 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: May-iren Opdahl

5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens forslag: Line Hansen (gjenvalg), Inger Lise Hjelmseth (gjenvalg), Georg Røe (gjenvalg) og Britt Janne Morsund.

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Line Hansen, Inger Lise Hjelmseth, Georg Røe og Britt Janne Morsund.

5.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Arne Øverland, Arnstein Gujord og Odd Bjørn Henøen, vara ikke valgt.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteens forslag: André Korneliussen, Edna-Iren Holsbøvåg og Aleks Kvalheim

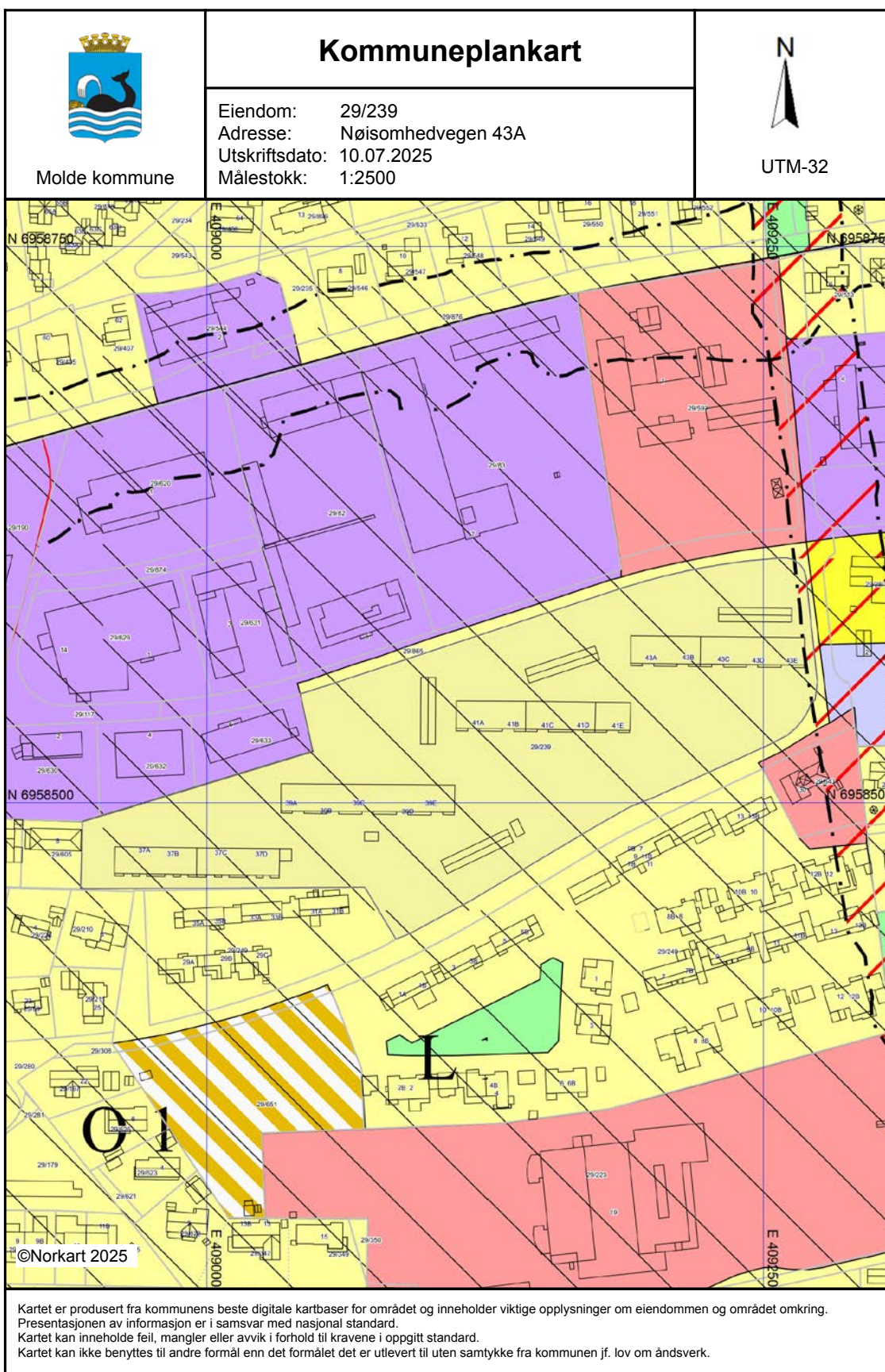
Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: André Korneliussen, Edna-Iren Holsbøvåg og Aleks Kvalheim

Protokoll for Øvre Bergmo I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Øverland (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Per Ørsal (sign.)	09.04.2025



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og anlegg
-  Støysone - Andre støysoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



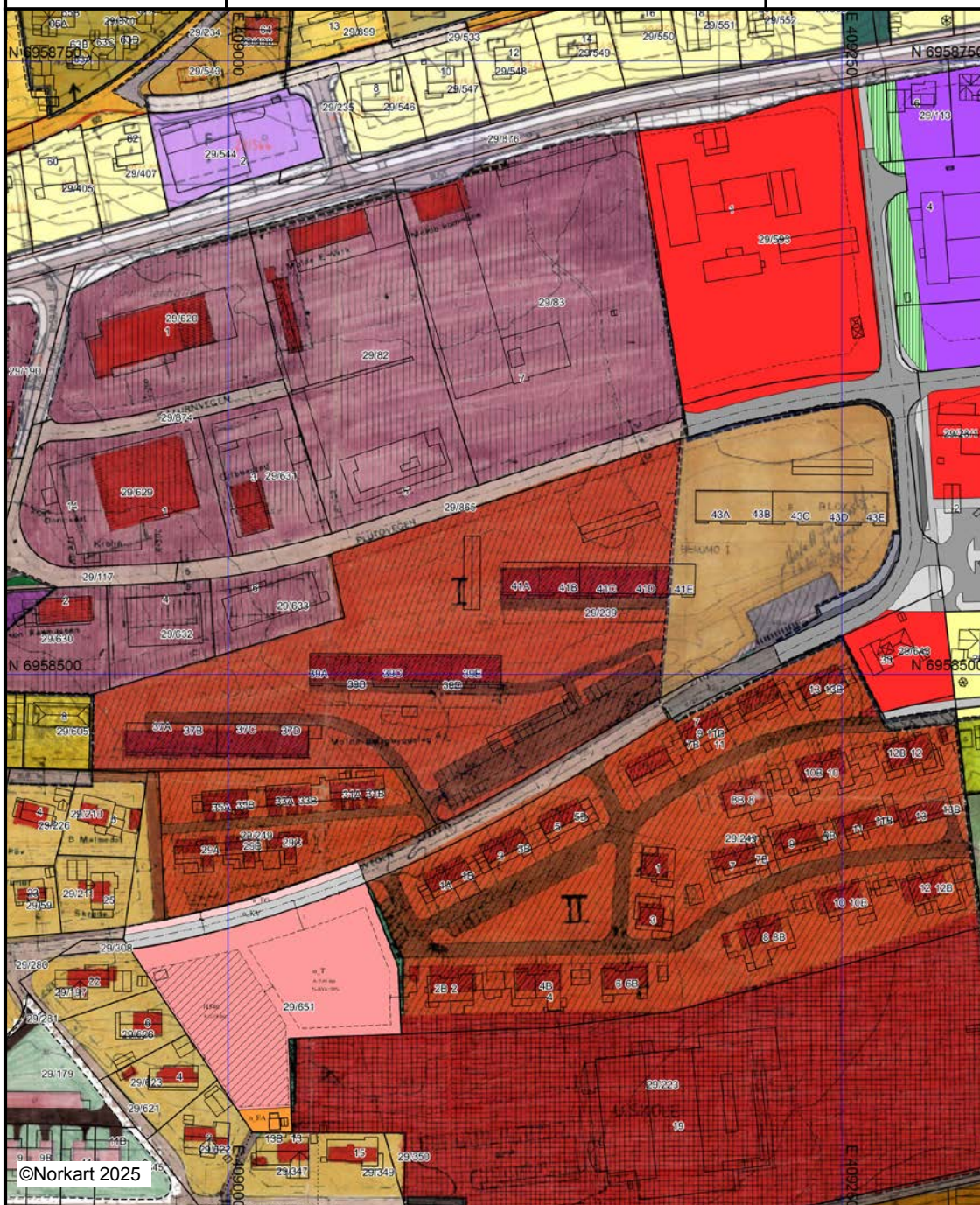
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/239
Adresse: Nøisomhedvegen 43A
Utskriftsdato: 10.07.2025
Målestokk: 1:2500



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

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Parkbelte i industristrøk
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Tjenesteyting
	Energianlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Angitthensyngrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde

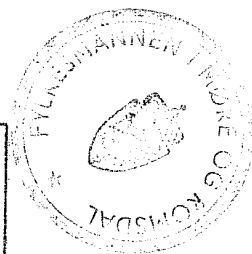
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BERGMO-VESTPLANENS JEFEN

I MOLDE

02.09.1984

ARK.NR.

504



§ 1

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til bebyggelsesplan som fastsettes av bygningsrådet.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

- A. Område for offentlig bebyggelse.
- B. Friområde.
- C. Områder for åpen villamessig bebyggelse.
- D. Områder for konsentrert boligbebyggelse.
- E. Områder for industrilager.
- F. Trafikkområder.
- G. Fellesareal.

For hele området gjeøder fellesbestemmelsene i punkt H.

A. Område for offentlig bebyggelse.

§ 3

Anleggets art og utforming med adkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal i hvert enkelt tilfelles godkjennes av bygningsrådet.

B. Friområde.

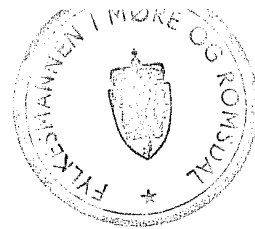
§ 4

I friarealer og parkområder kan bygningsrådet med formannskapet samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner, samt bygninger som har naturlig tilknytting til park og friareal.

C. Områder for åpen villamessig bebyggelse.

§ 5

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.



§ 6

For hvert tomt skal det avsettes plass for én garasje med maksimal grunnflate 35 m², samt plass for oppstilling av minst én bil.

Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for hvordan garasjespørsmålet er tenkt løst, selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje.

§ 7

Avkjørsler fra tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre og skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet. Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.

D. Område for konsentrert boligbebyggelse.

§ 9

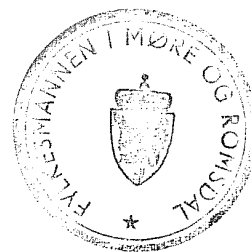
På område I tilltes oppført 3-etasjes blokker med maksimal utnyttelsesgrad lik 0.35.

§ 10

På område II tillates oppført rekke-, kjede- og/eller atriumshus med maksimal utnyttelsesgrad lik 0.12.

§ 11

Det skal oppsettes felles ntenneanlegg for hvert bygg.



§ 12

Med byggemeldingen for område I og II skal følge kotert situasjonsplan som viser beplantning, tørkeplasser, lkekeplasser, forstøtningsmurer, plass for søppelspann, oljefat etc.

§ 13

Innhegning av forhager og grøntanlegg samt oppsetting av eventuelle delegjerder i eiendomsgrensene kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

§ 14

Det skal innenfor arealet utlegges 1.5 prkeringsplasser pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller car-port.

§ 15

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet kan dispensere fra dette der terrengforholdene innbyr til spesial-løsninger.

§ 16

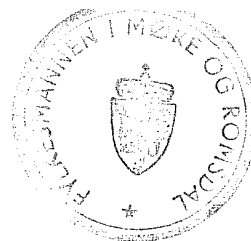
*E. J. Skar LP
framsk*

Anleggenes art og eksteriørmessige utforming med atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning og liknende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

I området skal oppføres bygninger for lettere industrikontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.

§ 17

Plass for all parkering for av- og pålessing skal skaffes på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.



F. Trafikkområder.

§ 18

Offentlige kjøreveger m/evt. fortau er vist på planen med reguleringsbredder og byggelinjeavstander. Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med planer fra Statens vegvesen.

§ 19

Kombinerte gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde 4 m og byggelinjeavstander.

§ 20

På område regulert til "fellesareal, adkomst" kan bygningsrådet kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse til atkomst over gangveg/friareal der dette virker naturlig og ikke ødelegger trafikksikkerheten for de gående og lekende.

§ 21

Anlegg av bussholdeplasser i tilknytning til offentlige kjøreveger godkjennes av bygningsrådet etter samråd med vegmyndigheter og trafikkselskap. Bussholdeplassen kan anlegges på byggeområder, men må plasseres på områder mellom veg og byggelinje mot veg.

H. Fellesbestemmelser.

§ 22

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der disse etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.



§ 23

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplanting og kantsten.

Innhegningen av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel innhegningens plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 24

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 25

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for trafiksikkerheten. Bestående skog i området skal bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

§ 26

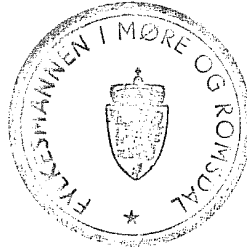
Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 27

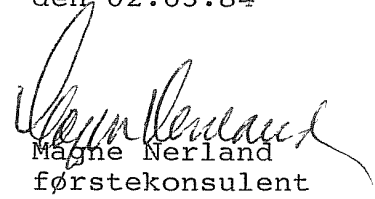
Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de generelle bygningslovsvedtekter for Molde kommune.

§ 28

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.



Stadfestet i Molde
den 02.03.84


Magne Nerland
førstekonsulent



1172

MOLDE KOMMUNE — TEKNISK RÅDMANN

POSTADRESSE: POSTBOKS 53, 6401 MOLDE

TELEFON (072) 53 233

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE

02. JAN 1984

ARK.NR.

504

Molde formannskap.-

Deres ref.

Vår ref.

JF/GR - 504

MOLDE

4. januar 1984

VESENTLIG REGULERINGSENDRING I BERGMO-VEST-PLANEN

Foranlediget av søknad om bruksendring for Plutovegen 1 og fylkesmannens bestemmelse om at dette betinget reguleringsendring, har reguleringsjefen i brev av 16.12.83 oversendt forslag til planendring. I brevet fremgår:

VESENTLIG REGULERINGSENDRING I BERGMO-VEST-PLANEN.

I bygningsrådets møte 18. oktober 1983 ble det som sak 993/83 lagt fram forslag til vesentlig reguleringsendring for industri/lagerområdene i Bergmo-Vest-planen som er stadfestet 2. november 1973.

Endringen besto i en tilføyelse til reguleringsbestemmelsenes § 16, og tilføyelsen lyder slik:

"I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg."

Fra før sto:

"E. OMRÅDE FOR INDUSTRI LAGER.

§ 16.

Anleggenes art og eksteriørmessige utforming med atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning og liknende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet."

Tilføyelsen er forøvrig lik et forslag som miljøverndepartementet har satt fram i sitt rundskriv T-517.

Ved utløpet av fristen for det offentlige ettersynet var det ikke kommet inn merknader slik at bygningsrådet gjorde i sitt møte 29. november 1983 vedtak i sak 1161/83 om å sende saken over til Molde kommunestyre til videre behandling.



Administrativt ble 5 instanser bedt om uttalelse. Ved bygningsråd møte 13. desember 1983 ble referert uttalelse fra byingeniøren i Molde og fra vegsjefen i Møre og Romsdal.

Uttalelsene følger saken idet det ikke var innvendinger mot endringsforslaget.

Etter bygningsrådets møte 13. desember 1983 er det kommet inn uttalelse fra planavdelinga ved fylkeskommunen.

Denne tilrår "- at arealet som blir disponert av Molde E-verk og Molde kommune får same status som før.-"

I og med at Molde E-verk, nå A/S Istad Kraftselskap, nå driver og legger tilrette for bygging av administrasjonsbygg på det omtalte arealet, er det ikke mulig å følge planavdelinga sin tilråding.

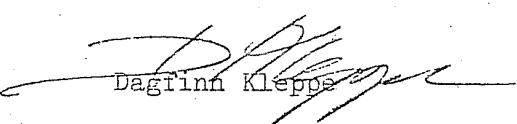
Planområdet er vist på mangfoldiggjorte kart i målestokk 1:2000.

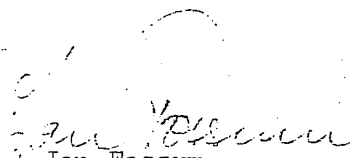
Likeledes mangfoldiggjøres innholdsfortegnelse over saksgangen.

Teknisk rådmann rår formannskapet til å legge saken frem for kommunestyret med slik

i n n s t i l l i n g :

Forslag til vesentlig reguleringsendring (ny reguleringsbestemmelse) i Bergmo-vest-planen, vedtatt i bygningsrådet 29.11.83, sak 1161/83, vedtas som reguleringsplan for området.


Dagfinn Kleppe


Jan Fossum

Nabolagsprofil

Nøisomhedvegen 43A - Nabolaget Bergmo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Eldre**

Offentlig transport

🚶 Bergmo	2 min 🚶
Linje 240, 702, 703	0.1 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	7 min 🚶

Skoler

Kviltorp skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
169 elever, 12 klasser	0.7 km
Langmyra skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
427 elever, 31 klasser	2.5 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
349 elever, 24 klasser	0.5 km
Romsdal videregående skole	5 min 🚶
1037 elever	2.4 km
Molde videregående skole	7 min 🚶
770 elever	3.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kviltorp	10 min 🚶
🚗 Kviltorp Camping	12 min 🚶

«Nær barneskoler, barnehager og ungdomsskole.
Bra mulighet for kollektivtransport»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

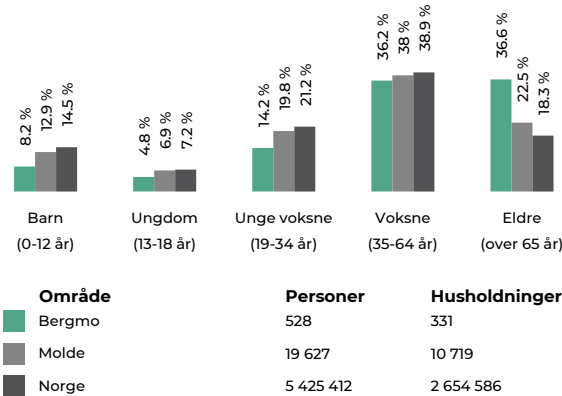
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
20 barn	0.1 km
Mobarn Øverland barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
109 barn	0.7 km
Mobarn Nordbyen barnehage (0-5 år)	24 min 🚶
49 barn	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Bergmo	6 min 🚶
PostNord	0.5 km
Bunnpris Kviltorp	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.8 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

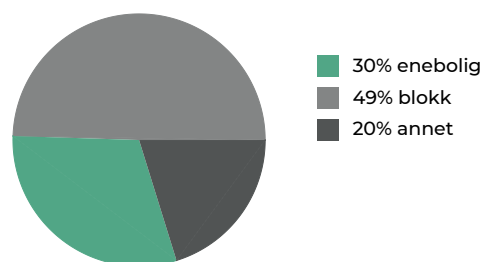
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

⚽	Bergmo ungdomsskole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
⚽	Kunstgressbanen, Nøisomhed	7 min	🚶
	Fotball	0.6 km	
🏊	Aktiv trening Moldehallen	23 min	🚶
🏊	Pro Gym Eikremsvingen	23 min	🚶

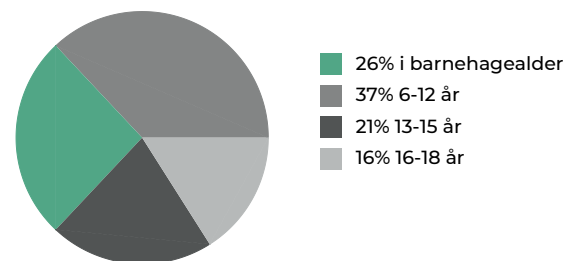
Boligmasse



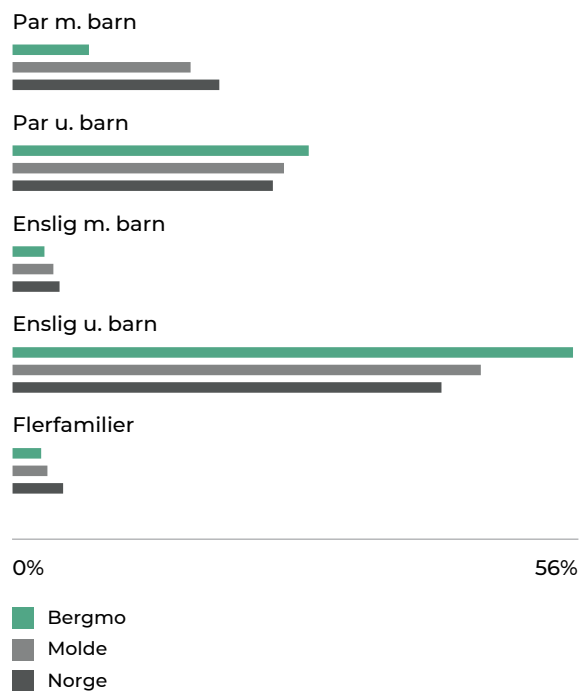
Varer/Tjenester

📍	AMFI Roseby	5 min	🚶
📍	Apotek 1 Roseby	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

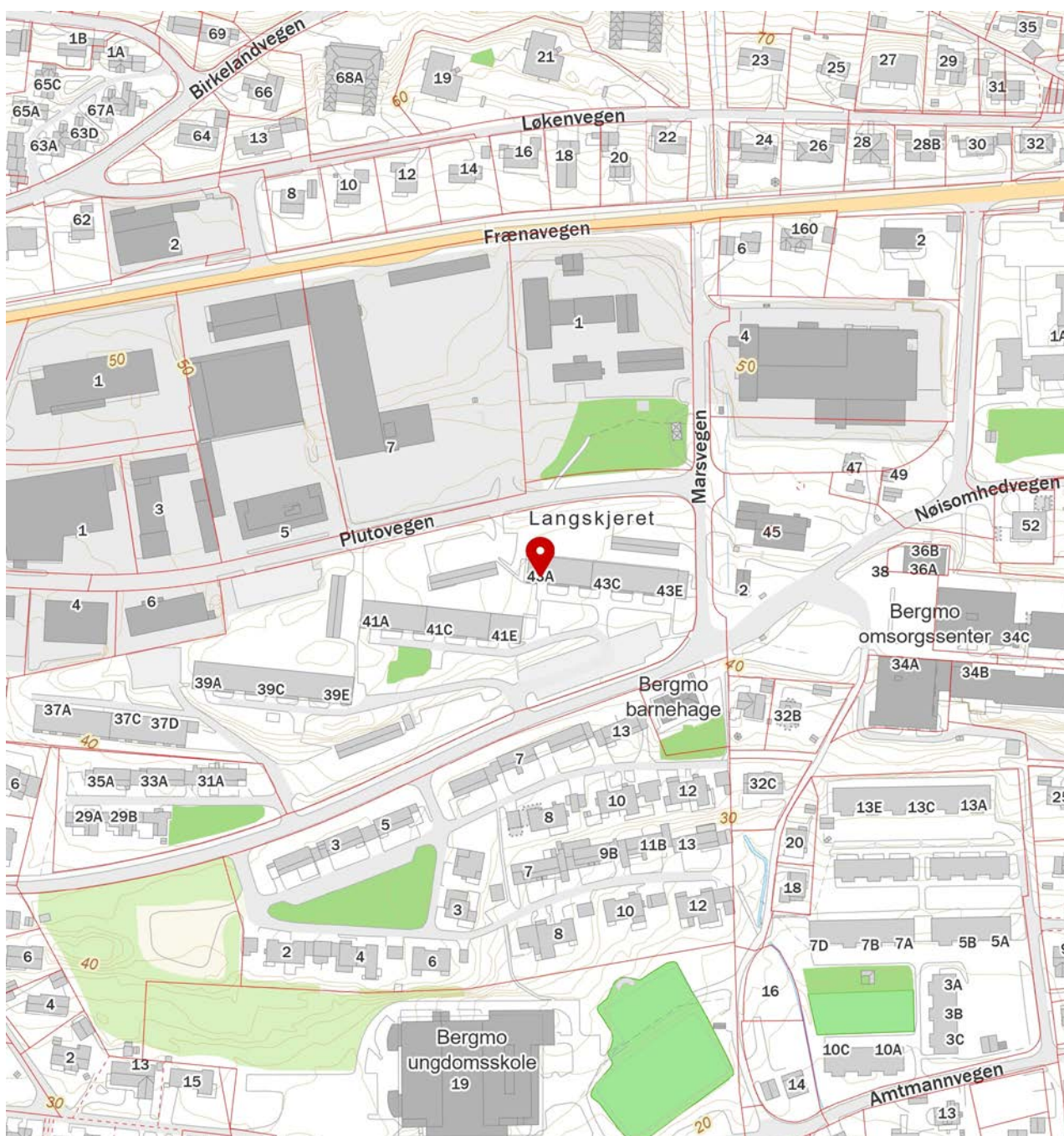
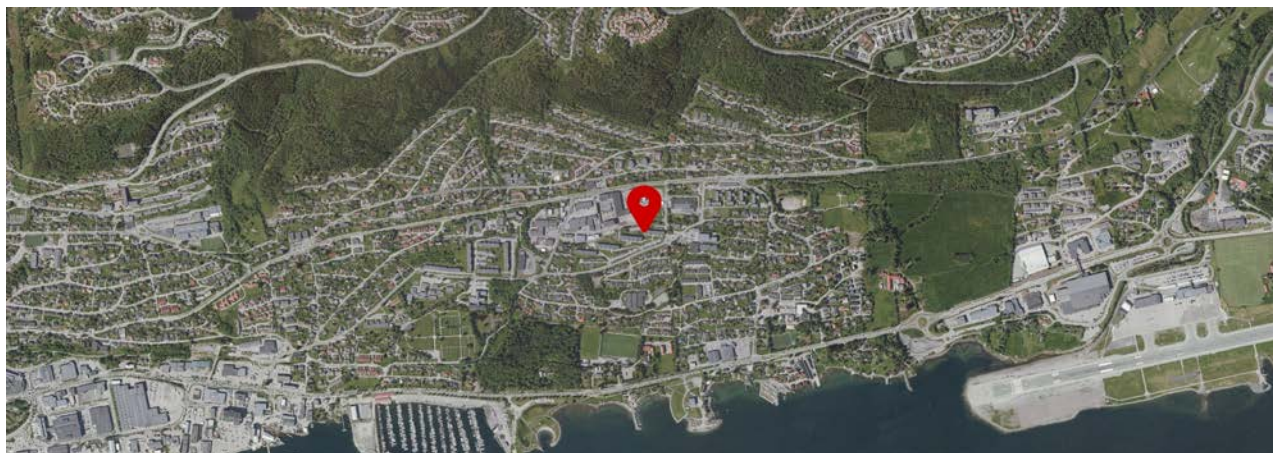


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

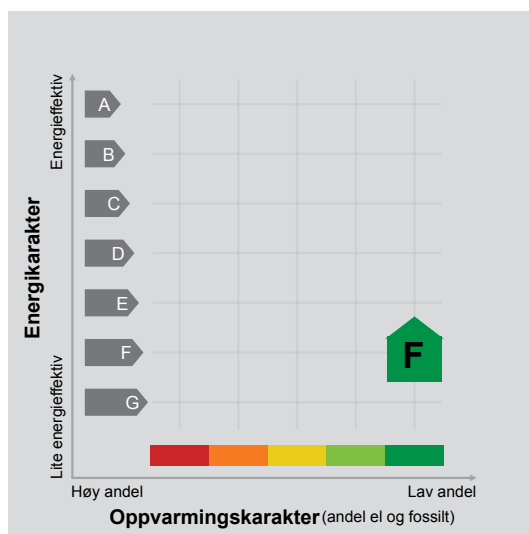


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Nøisomhedvegen 43A
Postnummer	6419
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13491984
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169808
Dato	17.09.2025



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

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

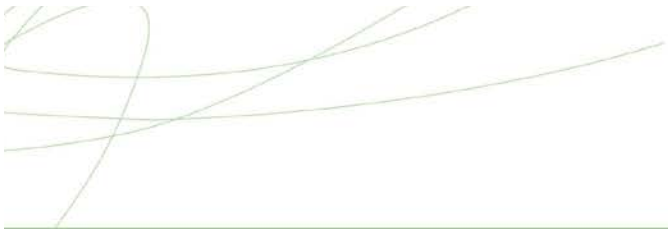
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

- Etterisolering av yttervegg
 - Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	20
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På~~ ~~en~~ ~~energiattesten~~ ~~er~~ ~~beskrevet~~ ~~i~~ ~~energimerkeforskriften~~ ~~(bygninger)~~.

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatsstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 15-0102/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Nøisomhedvegen 43A, 6419 Molde - gnr. 29, bnr. 239 i Molde kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Romsdal Eiendomsmegling AS, Fannestrandvegen 49B, 6415 Molde

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Kristian Mordal Syslak til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsめglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenningen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/