

Kvam Terrasse 20C

KVAM

notar



Prisantydning Kr. 3 490 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 161/161 kvm
Megler Kristian Mordal Syslak Tlf 988 43 657

NOTAR.NO

notar



Kvam Terrasse 20C

Stor og innholdsrik 4(5)-roms på Kvam med garasjeplass, romslig veranda og utsikt!

Adresse	Kvam Terrasse 20C 6411 MOLDE
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld	Kr 579 105,-
Omkostninger	Kr 18 203,-
Totalpris	Kr 4 087 308,-
Fellesutgifter	Kr 9 597,-
BRA-i/BRA Total	161/161 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1982
Soverom	3(4)
Etasje	1

Notar v/Kristian Mordal Syslak har gleden av å presentere Kvam Terrasse 20C! Perfekt leilighet for deg med stor familie, eller deg som bare ønsker god plass. Leiligheten ligger i et godt etablert borettslag vest for Molde sentrum, med flott utsikt mot fjorden og Romsdalsfjellene. Umiddelbar nærhet til fine friluftsområder. Videre ligger leiligheten i nederste rekke, som betyr trappefri adkomst og gangavstand til dagligvarebutikk, barnehage og barneskole. Noe som perfekt tilrettelegger en bilfri hverdag.

Leiligheten fremstår velholdt, og gir et lyst og godt totalinntrykk. Boligen inneholder entré, gang, stue, kjøkken fra HTH, bad, wc, 3(4) soverom, walk-in closet, vaskerom, mellomgang/stue og 2 store boder. Fra stue er det utgang til stor, usjenert veranda.

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	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	32
Vedlegg	34
Budgivning	147

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







Lyst HTH-kjøkken med glatte fronter.





Entré



Hovedsoverom



Hovedsoverom med walk-in closet



Walk-in closet



Soverom



Kontor/soverom



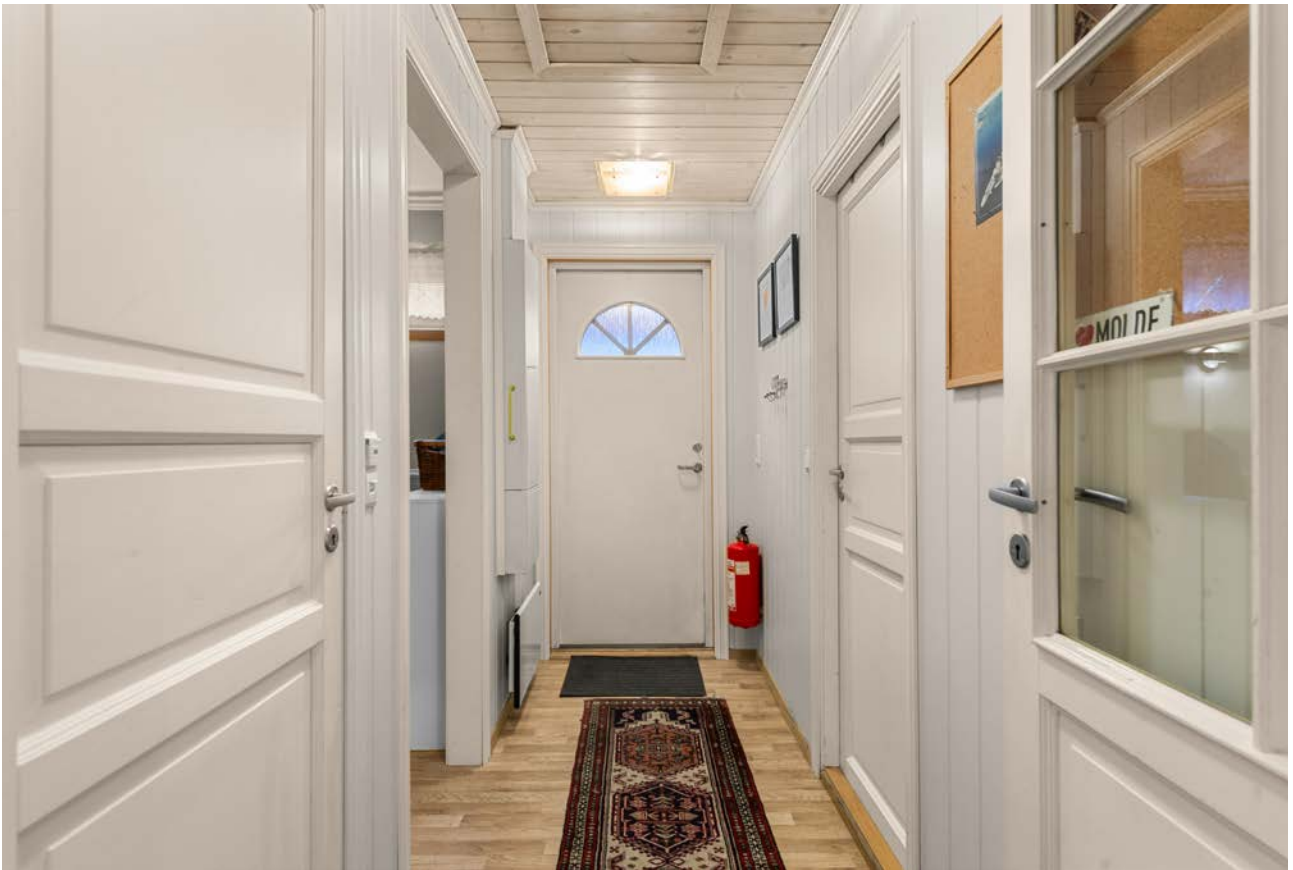
Kontor/soverom



Bad



Bad



Lys entré med panelte vegger gir et innbydende førsteinntrykk.



Flislagt gulv og halvpanel gir et klassisk uttrykk til gjestetoalettet. Speil med treinnramming og vegghengt skap gir praktisk oppbevaring.



Praktisk vaskerom med god benkeplass.



Bod



Bod



Inngangsparti m/sitteplass.



Veranda har utsikt mot sjøen og fjellene.



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen er strategisk plassert omtrent 5 km øst for Molde sentrum, i det attraktive området Kvam. Dette gir beboerne en perfekt kombinasjon av rolig boligområde med enkel tilgang til byens fasiliteter.

Eiendommen ligger i et område som er regulert for boligbebyggelse, noe som gir trygghet for fremtidig utvikling og bevaring av nabolagets karakter. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplaner og bestemmelser for området.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kvam Terrasse 20C, 6411 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0159/25

SELGER

Anne Britt Jünge

Nils Erik Funnemark

MATRIKSEL

Gårdsnummer 22, bruksnummer 30, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 59 i Kvam Terrasse Borettslag med orgnr.: 950 798 637 i Molde kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren for boligen er G. Dette indikerer at boligen er lite energieffektiv. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarmingskarakteren i dokumentene.

TOMT

Felles eiet tomt på 17.401 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt på 17 401 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte, interne gang- og adkomstveger, lekeplass for barn, trær og prydbusker.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.12.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1982

BYGGEMÅTE

Boligen er et kjedehus oppført i 1982 med en tradisjonell bindingsverkskonstruksjon. Bygningen er fundamentert på byggegrunn av fjell, og fundamentene er naturgitt skjult uten dokumenterte opplysninger om type. Grunnmuren er oppført i betong. Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent type og omfang, men antas å være en tradisjonell løsning. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående bordkledning, datert fra byggeåret og 2004. Takkonstruksjonen er et saltak med W-takstoler i tre, og loftet er isolert. Undertaket er av OSB-plater, og taket er tekket med asfalttakbelegg fra 2024. Renner og nedløp er i metall og ført til rør i grunnen. Etasjeskillerne er av betongdekke, og det er en krypkjeller uten adkomst under. Boligen har hovedsakelig

aluminiumskledde trevinduer med 2-lags glass fra 2004, samt et eldre trevindu. Ytterdører og balkongdør er også fra 2004. Eiendommen har en sydvendt veranda i tre med utgang fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ikke montert musesperre. Mangelfull tetting/musesperre kan gi fare for at mus og smågnagere kommer inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur/gulv.

Avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn i boden lengst øst. Dette er et resultat av fuktvandring/kapillært oppsug i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om "Drenering". Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - gulv

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlige fuktmerker/saltutslag. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er trepanel på vegg rett utenfor dusjvegger og deler av veggen over badekar og håndvask. Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusj badekarsoner og 50 cm over håndvask.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2002.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje på badet i 2011, tak. Forsikrings sak gjennom Mobo, som utbedret forholdet. Feilen var forårsaket av tett taksluk, ved veranden til nabo.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Mobo

Beskrivelse: Utbedret taket på bad.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Mobo

Beskrivelse: Det ble byttet stoppekran for en tid tilbake. Før 2012.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/

Kjeller?

Ja

Beskrivelse: Kalkutslag på bod.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Ref tak på bad.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har hatt mus på loftet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Gjør av selger som er elektriker og jobber for Elmo

Beskrivelse: Byttet til automatsikring i ca. 2011/2012.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Mobo

Beskrivelse: Ny veranda bygget fra 2019. Byttet tak i 2023. Etterisolerte og la nytt tak.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: 2 soverom mot sør er omgjort til større soverom.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

· Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2025, plassert kjellerboden lengst vest.

2016:

· Kjøkkeninnredning fra HTH fra 2016.

2012:

· Renovert sikringsskap ca i 2011/12, arbeid utført av Elmo.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Konsentrert boligbebyggelse.

Følger reguleringsplan Vesentlig reguleringsendring: Kvamområdet, felt C (plan-ID 1478). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer området.. 18.01.1980

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, med ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 17 401 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501), som har status 'Planlegging igangsatt'.

Eiendommen berøres av hensynssone F_320_1 for flomfare, som er fastsatt i kommuneplanen.

OPPVARMING

Gulvvarme i stue, garderobe i gangen, toalettrom, bad og vaskerom. Ellers varmes boligen opp med panelovner. Elektrisk oppvarming.

PARKERINGSFORHOLD

Det er en garasje tilknyttet boligen, spesifisert som "Garasje 20c", med en månedlig leie på 450 kroner. Samt gjesteparkering på nordsiden av borettslaget. Det er mulighet for å installere elbillader i garasjen.

Utover dette er tildeler styret i borettslaget plasser.

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 UMLEIE

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 midlertidig brukstillatelse for "tilbygg til rekkehus (borettslag), spesifikt innredning av bakkjeller i Kvam Terrasse 20 C", datert 31.10.1997.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "terrassehus med 6 leiligheter i Kvam Terrasse", datert 01.03.1982.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Molde Kommune, avviker noe fra dagens innredning/bruk.

Tidligere bad er omgjort til garderobe, samt to tidligere soverom er omgjort til større soverom. Enkel tilbakeføring til 4 soverom, da dørbladet kun er kledd igjen og kan enkelt fjernes og komme til syne.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

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.

INNHold

Entré/gang, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue, mellomgang, bad, vaskerom, 2 boder/lagerrom, klesbod og garderobe.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Badet, trolig fra 90-tallet, har flislagt gulv med gulvvarme, og vegger med flis og malt panel. Himlingen har malte plater. Rommet er utstyrt med søyleservant, flislagt badekar, gulvstående toalett og dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet, trolig fra 80- eller 90-tallet, har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger og panel i himling. Rommet er innredet med benkeskap, laminert benkeplate, skyllekar og har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har fliser på gulv med gulvvarme, vegger med tapet og panel, og malt, glatt himling. Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvstående toalett. Det er naturlig ventilering med ventil i taket.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Kjellerbodene har betonggulv og delvis åpne betongvegger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, hovedsakelig fra byggeår/eldre årgang.

Stoppekran er plassert i veggen mellom gang og soverom.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2025 er plassert i kjellerboden lengst vest. Berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet ble renoveret ca. 2011/12. Samsvarserklæring for renovering av sikringskap foreligger. Ifølge selger ble det utført elkontroll av Elinett ca. 2022 uten registrerte avvik.

- Brantekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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.

INNBO OG LØSØRE

Følgende løsøre følger ikke med:

- Kjøleskap.

- Klesrail på soverom.

- Svarte hyller på soverom.

- Løse trådkurvene med stativ på vaskerom og i walk in closet.

AREALER

BRA - i: 161 m²

BRA totalt: 161 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 161 m² Entré/gang, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue, mellomgang, bad, vaskerom, 2 boder/lagerrom, klesbod og garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Tidligere bad ved entré er nå benyttet

som garderobe/del av gangen. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt er en søknadspliktig bruksendring. Å

gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra bad til gang, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Bruksendre bad til bod eller garderobe er søknadspliktig. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

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 primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 490 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 9 597,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 9 597 kr i måneden
- Avdrag andel fellesgjeld: 1 636 kr i måneden
- Driftskostnader: 3 311 kr i måneden
- Renter andel fellesgjeld: 2 342 kr i måneden
- Kabel-TV / Bredbånd: 664 kr i måneden
- Tilbygg enh.59: 694 kr i måneden
- Felles brannvarslingsanlegg: 200 kr i måneden
- Parkeringsplass 7: 300 kr i måneden
- Garasje 20c: 450 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Parkeringsplass 7 følger ikke boligen, men kan søkes om gjennom styret i borettslaget.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 057 004,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 490 000,- (Prisantydning)

kr. 579 105,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 069 105,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 8 213,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 203,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 087 308,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/22/30:

06.02.1981 - Dokumentnr: 1281 - Erklæring/avtale

MOLDE KOMMUNE FORBEHOLDER SEG RETT TIL 10 LEILIGHETER

06.02.1981 - Dokumentnr: 1280 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:22 Bnr:19

19.01.2001 - Dokumentnr: 578 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1692082 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:22 Bnr:30

GRUNNBOKSDATO

16.12.2025

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP0002807073

OM BORETTSLAGET

Kvam Terrasse Borettslag ligger i Molde kommune og består av 65 boenheter. Organisasjonsnummeret er 950798637, og forretningsfører er Møre og Romsdal Boligbyggelag. Selskapet har en hjemmeside: <http://www.kvamterrasse.no/>.

Borettslaget har et forsamlingslokale, Aktivitetshuset, som kan leies ut til andelseiere og lokale organisasjoner/ borettslag. En container for hageavfall blir utplassert på våren og fjernet før vinteren.

Vedtatte saker:

- Styret i Kvam terrasse borettslag avslutter avtalen med Movel og går tilbake til MOBO som forretningsfører for lading av el- og hybridbil. Styret gis fullmakt til å finne optimal løsning, og evt. inngå ny avtale.
- Styret får fullmakt til å arbeide videre med saken om ny leverandør for Kabel-TV og internett og evt inngå avtale for dette.
- Generalforsamlingen 2015 har gitt styret fullmakt til å tilrettelegge for inntil 8 parkeringsplasser inne i borettslaget.

Pågående saker:

- Takrehabilitering, vedlikehold av dører og vindu, rettsak mot beboer, forsøk på dialog med Meek angående trær mellom borettslagene.
- Videre utvikling av aktivitetshuset og mulige tiltak for å forbedre inneklima.
- Søkt MOBO-fondet om midler til å videreføre arbeidene.
- Parkeringsplasser og administrering av disse.
- Lekkasjer og utbedringer.
- Sykkelpod er ferdig, dog med noen feil som det er reklamert på, og vi håper dette blir brakt i orden snarest mulig.

PART. OBL. NR.

59

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 579 105,- pr. 24.11.2025

RENTEKOSTNADER FELLESGJELD

2687,-

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 45422, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24-11-2025: 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 24-11-2025: kr 36433042
Andel av saldo: kr 579105
(siste termin 28-02-2055)
flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 161 900,-)

Årsresultat for 2024: underskudd -17 320 468

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret i Kvam terrasse borettslag avslutter avtalen med Movel og går tilbake til MOBO som forretningsfører for lading av el- og hybridbil. Styret gis fullmakt til å finne optimal løsning, og evt. inngå ny avtale.

Styret får fullmakt til å arbeide videre med saken om ny leverandør for Kabel-TV og internett og evt inngå avtale for dette.

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. 8 212,-

FORKJØPSFRIST

2024-12-30T23:00:00Z

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.

DYREHOLD

Styrets tillatelse må innhentes for å holde dyr i leiligheten. Tillatelsen følger kun det dyret det er søkt om. Fra 1. juli 1993 ble det vedtatt å forby kattehold i borettslaget. Forbudet om kattehold gjelder ikke den type katter som kun oppholder seg innendørs (innekatt). Det er således tillatt å holde hund, innekatt og andre kjæledyr i leiligheten. Med andre kjæledyr menes hamster, marsvin, dvergkanin, undulat, papegøye og lignende. Kjæledyr skal holdes innenfor leilighetens areal. Husdyrhold for øvrig er ikke tillatt. Hund, innekatt og andre kjæledyr skal føres i bånd eller bæres i bur innenfor borettslagets eiendom. Styret kan nekte dyrehold som viser seg å sjenere naboer ved lukt eller støy. Eiere av kjæledyr er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som påføres person eller eiendom i borettslaget. Ekskrementer som dyr måtte etterlate seg på vegger, trapper og plener må straks fjernes av dyreeieren.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, inkludert egen terrasse/veranda med boder, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater, bordkledning/stendere/håndlist på rekkverk på terrassen, bordkledning og tak på boder på terrasser, terrasselemmer/plattinger og verandaer med terrassebord. 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, varmtvannsbereider (se § 5-2-3) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaging 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.

Dugnad

Vi kan ikke gi andelseierne anledning til å kjøpe seg fri fra dugnad. Borettslaget er avhengige av at andelseierne stiller opp på dugnad.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Selger opplyser om at det er mulighet til å etablere peis og pipe i stue.

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.

OVERTAGELSE

Tidligst 01. april, deretter etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.03.2026

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

Prosentprovisjon med 1.75% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	24 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



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

KVAM TERRASSE 20C

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Midlertig brukstillatelse
Vedtekter
Organisasjonsplan
Innkalling til generalforsamling
Protokoll
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0159/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nils Erik Funnemark	Anne Britt Jünge
Gateadresse	
Kvam terrasse 20C	
Poststed	Postnr
MOLDE	6411
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2002"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="23"/>
Antall måneder	<input type="text" value="1"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text" value="If Skadeforsikring"/>
Polise/avtalenr.	<input type="text" value="SP0002807073"/>

Document reference: 15-0159/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: NEF, ABJ

1

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje på badet i 2011, tak. Forsikringssak gjennom Mobo, som utbedret forholdet. Feilen var forårsaket av tett taksluk, ved veranden til nabo.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret taket på bad.

Arbeid utført av

Mobo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble byttet stoppekran for en tid tilbake. Før 2012.

Arbeid utført av

Mobo

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Kalkutslag på bod.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Ref tak på bad.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Har hatt mus på loftet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet til automatsikring i ca. 2011/2012.

Arbeid utført av

Gjør av selger som er elektriker og jobber for Elmo

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny veranda bygget fra 2019. Byttet tak i 2023. Etterisolerte og la nytt tak.
Arbeid utført av	Mobo

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse	2 soverom mot sør er omgjort til større soverom.
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Erik Funnemark	520652b0d8e2a5db23b4 a4bfe03348b5f9077622	05.12.2025 08:25:33 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Britt Jünge	eb9e8f780e7b32c14a851 e5fa028880c9cf9a3af	05.12.2025 08:28:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0159/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Kvam terrasse 20C , 6411 MOLDE

 MOLDE kommune

 gnr. 22, bnr. 30

 Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 21039-2239

Referansenummer: RB1330

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 F. Riksfjord

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i 1982 som et kjedehus med tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler med OSB-undertak og lufting fra raft, og taket er tekket med asfalttakbelegg fra 2024. Etasjeskiller er utført som betongdekke, og boligen har krypkjeller under deler av konstruksjonen, uten tilgjengelig inspeksjon. Vinduer er i hovedsak aluminiumskledde trevinduer fra 2004 med 2-lags glass. Ytterdører og balkongdør er også fra 2004. Dreneringen er fra byggeår og trolig lagt som tradisjonell drensløsning langs grunnmur.

GENRELL INFO:

Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600 - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Kjedehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og taktekkning:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Loftkonstruksjonen er isolert med til sammen 300 mm isolasjon. Lufting fra rafter. Undertak av OSB-plater. Boligen har asfalttakbelegg som taktekkning fra 2024. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår og fra 2004 da boligen fikk nye vinduer.

Vinduer:

Boligen har aluminiumskledde malte trevinduer med med 2-lags glass som er fabrikkert i 2004. I soveromsvindu mot øst er det er eldre trevindu med 2-lag glass.

Ytterdører:

Malte hovedytterdører trolig fra 2004. Fabrikkmalt balkongdør fra 2004 som er beslått med aluminium på utside, døren har 2-lags glass.

Veranda:

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 37 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Ifølge selgere ble verandaene i borettslaget for ca 6 år siden.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Kjellerbodene har betonggulv og delvis åpne betongvegger.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under betongdekke. Ingen adkomst til krypkjelleren.

Oppvarming:

Det er gulvvarme i stue, garderobe i gangen, toalettrom, bad og vaskerom. Ellers varmes boligen opp med panelovner.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Ukjent alder på badet, trolig en gang fra 90-tallet. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis og malt panel på vegger, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med søyle servant, flislagt badekar, gulvstående toalett og dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Vaskerommet er av eldre årgang, trolig en gang fra 80 eller 90-tallet. Ingen dokumentasjon foreligger. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt tapet på vegger og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskap, laminert benkeplate, opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra HTH fra 2016. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integreert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved vask og koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Toalettrommet har flis på gulv med gulvvarme, tapet og panel på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran plassert i vegg mellom gang/soverom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2025, plassert kjellerboden lengst vest. Rommet har ikke sluk, det er etablert avløp fra sikkerhetsventil med ukjent videre avløp ned gjennom gulvet i boden. Berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i boligen.

El-anlegg:

Renovert sikringsskap ca i 2011/12, arbeid utført av Elmo. Samsvarserklæring er datert 22.12.2025. Ifølge selger ble det utført elk kontroll av Elinett ca i 2022, ingen avvik ble registrert ved kontrollen ifølge selger, det er heller ikke foretatt noe arbeid på anlegget etter kontrollen. Dokumentasjon av elk kontroll/rapport er ikke forelagt takstmannen.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

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

Fuktsikring/drenering:

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

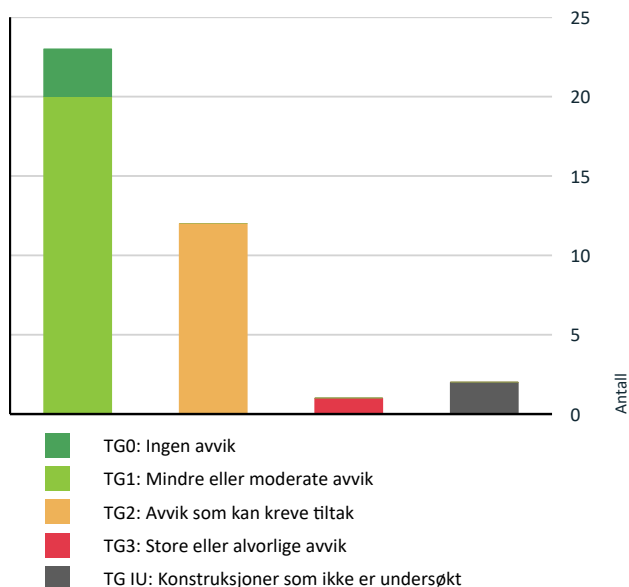
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Tidligere bad ved entré er nå benyttet som garderobe/del av gangen. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt er en søknadspliktig bruksendring. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra bad til gang, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig. Bruksendring bad til bod eller garderobe er søknadspliktig. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

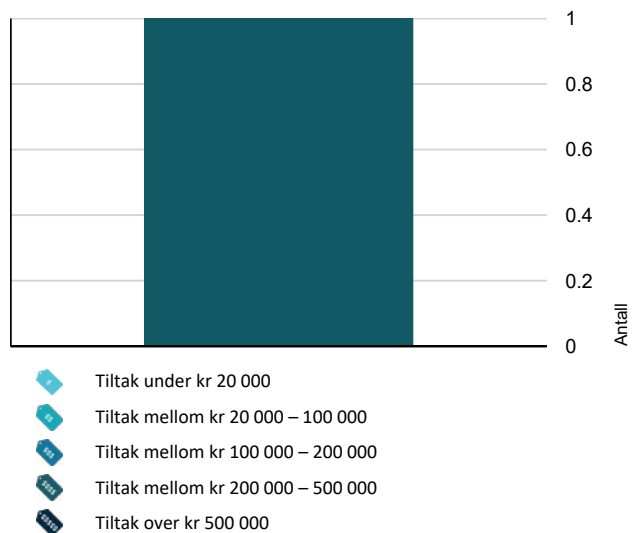
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig og vindu, dører, balkong, terrasse og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i fra matrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har asfalttakbelegg som taktekking fra 2024. Besiktet fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

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

Kommentar:

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

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår og fra 2004 da boligen fikk nye vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre. Mangelfull tetting/musesperre kan gi fare for at mus og smågnagere kommer inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere musebånd mot smågnagere for å redusere risikoen for inntrenging.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Loftkonstruksjonen er isolert med til sammen 300 mm isolasjon. Lufting fra rafter. Undertak av OSB-plater.

Vinduer

Boligen har aluminiumskledde malte trevinduer med med 2-lags glass som er fabrikkert i 2004. I soveromsvindu mot øst er det er eldre trevindu med 2-lag glass.

Dører

Malte hovedytterdører trolig fra 2004. Fabrikkmalt balkongdør fra 2004 som er beslått med aluminium på utside, døren har 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 37 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Ifølge selgere ble verandaene i borettslaget for ca 6 år siden.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk(ene) bør bygges om eller suppleres slik at høyden tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Kjellerbodene har betonggulv og delvis åpne betongvegger.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot vest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 5 mm. avvik. 9 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Radon

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I stor grad betongkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur/gulv. Avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn i boden lengst øst. Dette er et resultat av fuktvandring/kapillært oppsug i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om "Drenering". Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Ingen adkomst til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Oppvarming

Det er gulvvarme i stue, garderobe i gangen, toalettrom, bad og vaskerom. Ellers varmes boligen opp med panelovner.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på badet, trolig en gang fra 90-tallet. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis og malt panel på vegger, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med søyle servant, flislagt badekar, gulvstående toalett og dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis og malt panel på vegger. Malte plater i innvendig tak.

MERK:

I våtsonen er det panel på vegger, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtzone. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 10 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TE 3 Membran og tettesjikt - vegger

På veggene er det fliser og panel. Det er panel på vegger som er definert som våtsone, dvs det ikke er tilfredsstillende membran/tettesjikt i disse områdene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er trepanel på vegg rett utenfor dusjvegger og deler av veggen over badekar og håndvask. Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusj badekarsoner og 50 cm over håndvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket. For å lukke avviket må membran/tettesjikt legges sammenhengene på områder definert som våtsone.

Kostnadsestimat er satt for full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt - gulv

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke synlig membran klemt under klemringen i sluken.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om våtrommets fuktsikring. Dersom membran er svekket eller fraværende, vil det være risiko for fuktgjennomtrenging i konstruksjonen, som over tid kan føre til skjulte fuktskader. Jevnlig rengjøing av sluket er viktig, det for å unngå sluk tetter seg som kan medføre fuktskader. Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid og badet må påberegnes oppgraderes.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med søyle servant, flislagt badekar, gulvstående toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TE 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

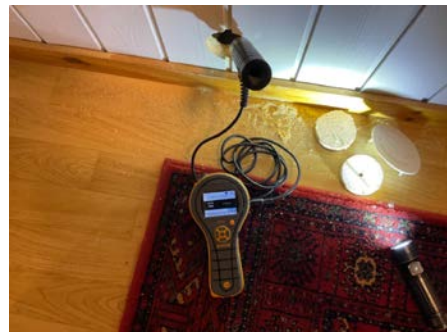
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TE 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.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av eldre årgang, trolig en gang fra 80 eller 90-tallet. Ingen dokumentasjon foreligger. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt tapet på vegger og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med benkeskap, laminert benkeplate, opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TE 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og panel i innvendig tak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med benkeskap, laminert benkeplate, opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

1 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

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra HTH fra 2016. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integreert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved vask og koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flis på gulv med gulvvarme, tapet og panel på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørpropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran plassert i vegg mellom gang/soverom.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å følge opp med jevnlig tilsyn av anlegget og å planlegge for utskifting av vannledningene innen overskuelig tid. Utskifting bør vurderes i forbindelse med oppgradering av våtrom eller andre større arbeider på boligen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt sannsynlighet for lekkasjer.

1 TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørintspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2025, plassert kjellerboden lengst vest. Rommet har ikke sluk, det er etablert avløp fra sikkerhetsventil med ukjent videre avløp ned gjennom gulvet i boden. Berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

TV/Internett

Det er innlagt fiber i boligen.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Renovert sikringsskap ca i 2011/12, arbeid utført av Elmo. Samsvarserklæring er datert 22.12.2025. Ifølge selger ble det utført elk kontroll av Elinett ca i 2022, ingen avvik ble registrert ved kontrollen ifølge selger, det er heller ikke foretatt noe arbeid på anlegget etter kontrollen. Dokumentasjon av elk kontroll/rapport er ikke forelagt takstmannen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Fra byggeår. Renovert sikringsskap ca i 2011/12.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Selger jobber i Elmo, renovert sikringsskap i 2011/12 utført selv av selger. Ellers så er det byttet noen noen brytere, følere og dimmere etc.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer for renovering av sikringsskap foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlige fuktmerker/saltutslag. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Salt/kalkutslag og malingavflassing på betongvegg ned mot gulv i kjellerboden lengst øst.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

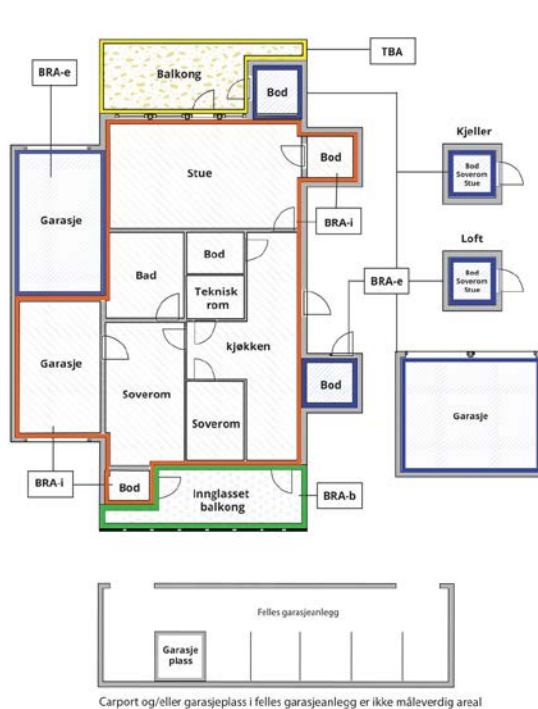
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	161			161	37
SUM	161				37
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue, mellomgang, bad, vaskerom, 2 boder/lagerrom, klesbod, garderobe		

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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Tidligere bad ved entré er nå benyttet som garderobe/del av gangen. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt er en søknadspliktig bruksendring. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra bad til gang, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig. Bruksendre bad til bod eller garderobe er søknadspliktig. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Installert ny varmtvannsbereder. Ellers er det foretatt noe arbeid med fellesarealer i regi av borettslaget. Dokumentasjon/faktura er ikke forelagt takstmannen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	119	42

Kommentar

Kjedehus

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Anne Britt Jünge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	22	30		0	17401.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvam terrasse 20C

Hjemmelshaver

Kvam Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950798637			Jünge Anne Britt, Funnemark Nils Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

59

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca 5 km øst for Molde sentrum og er beliggende på Kvam med panoramautsikt.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 17 401 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte, interne gang- og adkomstveger, lekeplass for barn, trær og prydbusker.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	
2	12.12.2025	Endret beskrivelse under lovlighet i rapporten. Byggetegninger stemmer ikke helt med dagens bruk.
3	15.12.2025	Endrer beskrivelse fra bod til bad under punktet lovlighet.
4	22.12.2025	Samsvarserklæring for renovering av sikringsskap ble tilsendt takstmannen den 22.12.2025, korrigert dette i rapporten. Det ble bytte alle vern i sikringsskap til jordfeilautomater og montere overspenningsvern. NEK 400:2022: Lagt opp ny 25A kurs til platetopp med komfyrvakt og lagt opp ny 15A kurs til stikkontakter på kjøkken (mikrobølgeovn).

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Strakstiltak 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/RB1330>

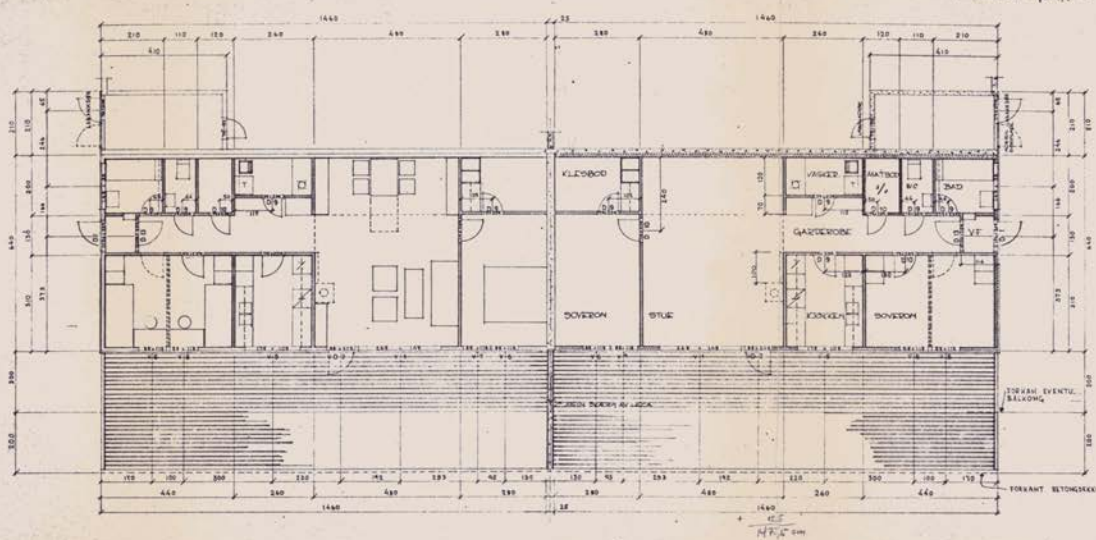
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Type C1 = 640 · 14785 = 94,74 m²
 - material = 12 1A = 2,28
 91,96 m²
 ~ 92 m²

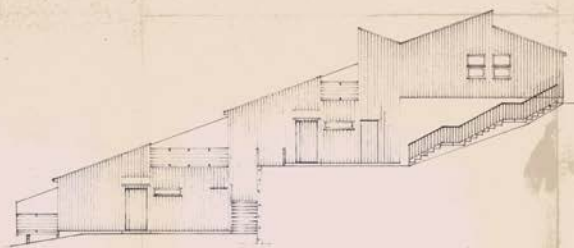
BYGNINGSJEFEN
 I MOLDE
 06. FEB 1981
 ARK.NR.

BYGNINGSJEFEN
 I MOLDE
 06. FEB 1981
 ARK.NR.

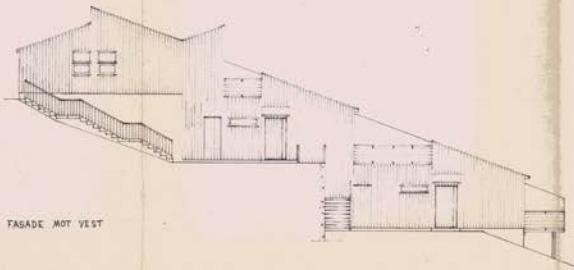


MOLDE POLYTEKNIK A.S.
7422 KVAMOMRÅDET
 TYPE C1 PLAN 1:100
 2

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



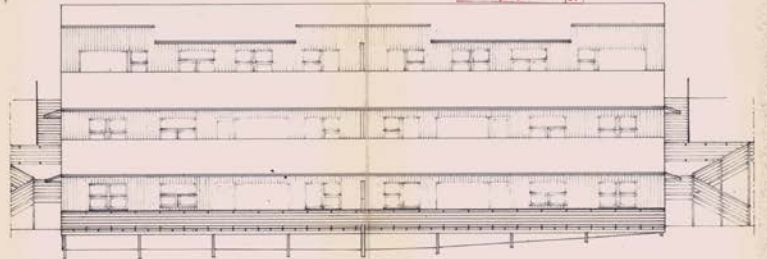
TASADE MOT ØST



TASADE MOT VEST



TASADE MOT NORD



TASADE MOT SVD

KONTAKT
 19/3-31 19/31

06.FEB.1981
 480/206

MOLDE BOLIGBYGGELAG A.S.
7422 KVAMOMRÅDET
 HUS G11 11.11
 1:100 20-12-78
 AL-NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
 TRONDHEIMSVIEN 4-66 OSLO TLF 37 28 73
 ARKITEKTONISKE KONTOR

0 50 100 Puffer i størrelser 1:1 er denne skal 100 mm.
 Dansk Scanning AS

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
10. JUN 1996

BRUKSAREAL/TILBYGG TIL TERRASSEHUS (BOR-LAG)

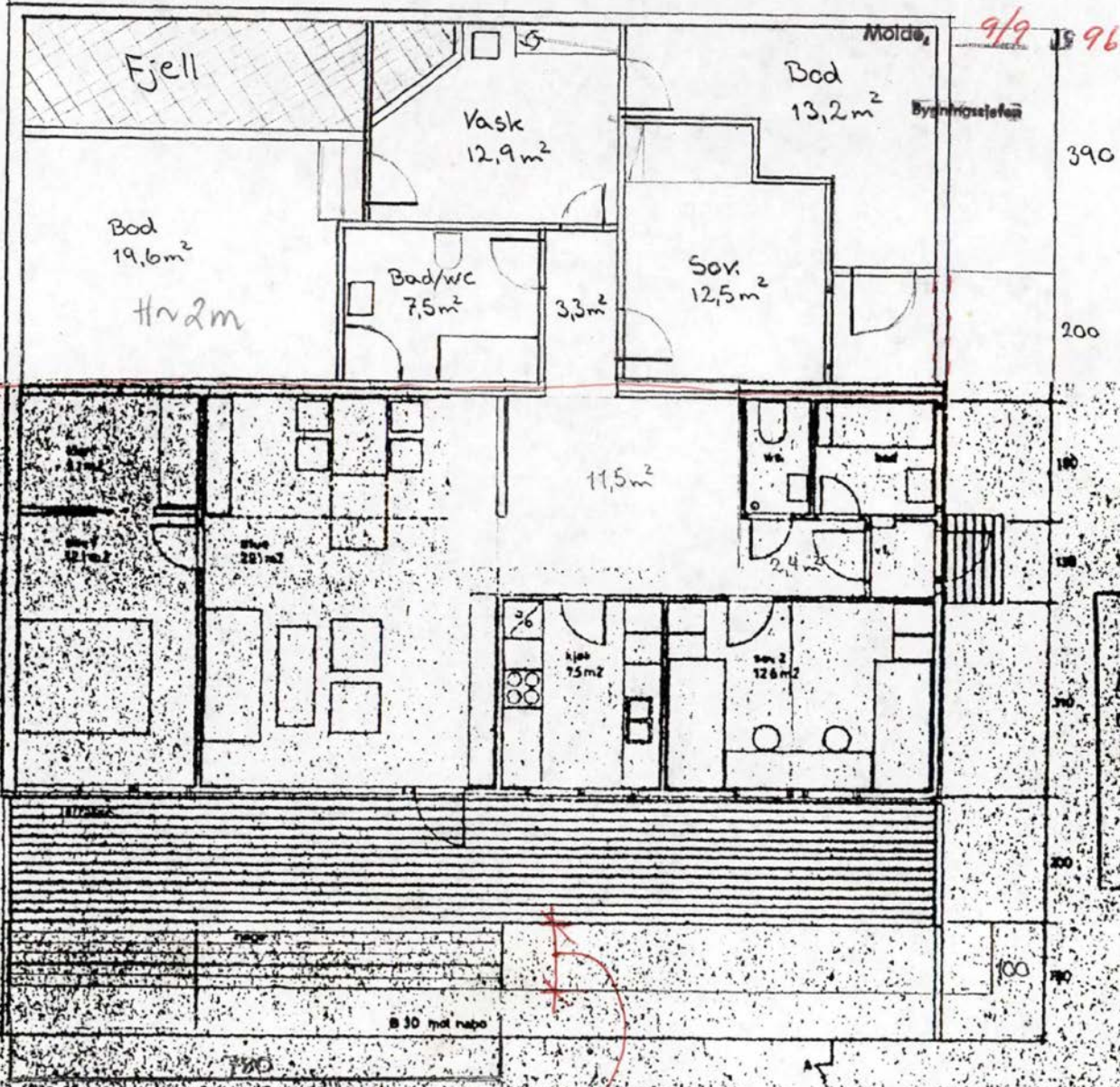
ARK NR.

UND.ETS: $(14,40 \times 3,90 \div 5,40 \times 1,90 \div 1,33 - 4,30 \times 1,40 \div 1,05 \times 0,60) = 65,43 \sim 65m^2$

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningssjefens vedtak i sak 316 196 ^{no. 7} iakttas og etterkommes.

Skal innredes



9/9 JS 96

GO
PA BE
GIE I
VEDTA
MØLL
MØTE

Utviklet i terrasse

REV. A
DIREKT
79
K. P. S.
K. A. N. S.



MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/RN MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for terrassehus med
6 leiligheter

Byggherre: Kvam Terrasse borettslag

Eiendom: g.nr. 22 b.nr. 30

Arbeidssted: Kvam Terrasse 18 a, 18 b, 18 c, 20 a, 20 b, og 20 c (G 10)

Ansvarshavende: Johan Leren, Leren og Simonsen, Storgt. 22, 6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, 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 juli 1982.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: 5/3-82

Fullstendig byggemelding ble mottatt 14.04.78

Molde, den 1/3-82

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
BYGNINGSKONTROLLEN

Atle Vot.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Innsetting av VF-dør i leilighet 18 c samt fullføring av malingsflick i alle leiligheter.
2. Fullføring av golvbelegg i bad og VF i 20 a og fullføring av golvbelistning.
3. Ventil i matboder (i noen leiligheter)
4. Fullføring av taknedløp.
5. Fullføring av terrengbehandling inkl. atkomstveger og biloppstillingsplasser.
6. Montering av husnummerskilt.
7. Bjelke i terrasse i sydligste leiligheter må understøttes bedre (underdimensjonert), og brannvegg må utføres slik at brann ikke kan gå forbi veggen i terrasse forkant!

MOLDE KOMMUNE
Rådhuset, 6400 Molde
Tlf 71 21 92 00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985,
§ 99, nr 2 og 3.
Saksbeh. Anne Lene Helgetun

Byggherre (navn/adresse) Knut Åge Ødegård, Kvam Terrasse 20 C, 6400 Molde.						
Eiendommens adresse Kvam Terrasse 20 C (Borettslag)			Gnr 22	Bnr 30	Festenr	Seksjonsnr
Arbeidets art	<input checked="" type="checkbox"/>	Nybygg	<input type="checkbox"/>	Riving		Bruksareal BRA 65 m ²
	<input checked="" type="checkbox"/>	Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/>	Masseuttak/fylling		
	<input type="checkbox"/>	Endring	<input checked="" type="checkbox"/>	Annet - beskriv	Innredning av bakkjeller	Underetasje
Byggets art	<input checked="" type="checkbox"/>	Bolig	<input type="checkbox"/>	Fritidsbolig		1. etasje
	<input type="checkbox"/>	Garasje	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning		2. etasje
	<input type="checkbox"/>	Uthus	<input type="checkbox"/>	Annet - beskriv		3. etasje
						4. etasje
Dato søknad 06.06.96		Dato vedtak 09.09.96		Sak nr PBL 316/97	Tomt. m2	5. etasje
Offentlig kloakk	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	Slamavskiller		
Privat kloakk		Privat vann			Totalt	65 m ²
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og det gis hermed midlertidig brukstillatelse for: Tilbygg til rekkehus (Borettslag)					Røykpipe 1.-3.	
					Røykpipe 4.etg.	

Ansvarshavende/byggherre pålegges å utføre følgende arbeider, og disse skal være ferdig innen: **31.10.98**

Utvidelse av veranda.

Ferdigattest i hht plan- og bygningslovens § 99 nr 1 kan først utstedes når ovenfor nevnte pålegg og merknader er utført. Byggherren må selv ta kontakt med bygningskontrollen for dette.

Anmelder Knut Åge Ødegård, Kvam Terrasse 20 C, 6400 Molde
Ansvarsh. Knut Åge Ødegård, Kvam Terrasse 20 C, 6400 Molde

Sted Molde Dato 31.10.97
Bygningssjef

Kopi sendt	Byggherre	Ansvarsh.	Anmelder	Kemner	Folkeregisteret	Brannsjefen	Rørleggerkontrollen
	X	X	X	X	X	X	X

Vedtekter

for **KVAM TERRASSE BORETTSLAG** org nr 950 798 637
tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. august 1980, endret 21/5-90, 22/4-04, 26/3-2015,06/4-2017 og sist endret 27/4-2022

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Kvam Terrasse 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 (enkeltpersoner) 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) 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 dernest 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. BORETT, BRUKSOVERLATING OG PARKERING

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

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 brukerens 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.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Parkering

(1) I borettslaget er det 55 garasjeplasser og 31 biloppstillingsplasser, totalt 86 parkeringsplasser. Alle andelseiere er tildelt hver sin parkeringsplass, og 64 av parkeringsplassene er således underlagt den enkelte andelseiers enerett. Øvrige parkeringsplasser leies ut til andelseierne (13 biloppstillingsplasser) eller er for besøkende (9 biloppstillingsplasser).

(2) Det skal betales leie for alle parkeringsplasser. Leien skal være høyere for garasjeplasser enn biloppstillingsplasser. Leien skal være den samme uavhengig av om parkeringsplassen er underlagt den enkelte andelseiers enerett og brukes av denne, eller om den leies ut til andre.

(3) Parkeringsplasser kan bare leies ut til andelseiere eller andre beboere i borettslaget. Borettslaget ved styret står for utleien og krever inn leie direkte fra leietaker. Andelseier som er tildelt parkeringsplassen betaler ikke leie for parkeringsplassen om den er leid ut til andre. Leietaker betaler gebyr til forretningsfører for registrering av nytt leieforhold og opphør av leieforholdet.

- (4) Forretningsfører skal til enhver tid ha en oppdatert liste over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser. Denne listen skal også ha informasjon om hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.
- (5) Andelseier med enerett til parkeringsplass, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Krav om ladepunkt må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.
- (6) Nærmere regler om fordeling av parkeringsplasser som leies ut, parkeringsregler og bruk av parkeringsplassen mm. fastsettes av generalforsamlingen i egne husordensregler som er inntatt i en organisasjonsplan for borettslaget. Leieprisen fastsettes av styret.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, inkludert egen terrasse/veranda med boder, 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, bordkledning/stendere/håndlist på rekkverk på terrassen, bordkledning og tak på boder på terrasser, terrasselemmer/plattinger og verandaer med terrassebord. 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder (se § 5-2-3) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

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 1. gangs utskifting av varmtvannsbereder (1982-modell) 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.

(4) 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 besluttes 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 med 1 varamedlem. Av disse skal begge kjønn være representert med minst 2 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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) Stemmelikhet 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 framtreddende 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.

ORGANISASJONSPLAN OG STYRINGSdokUMENT FOR KVAM TERRASSE BORETTSLAG



Innholdsfortegnelse

Innledning	4
Historikk	4
Borettslagets formål	4
Borettslagets Organisasjon	4
<i>Generalforsamlingen</i>	5
<i>Styrets funksjon og sammensetning</i>	5
<i>Kjøreregler for styret</i>	7
<i>Komiteers og utvalgs funksjon og sammensetning</i>	8
<i>Reiseregning/utleggsrefusjon tillitsvalgte</i>	8
Regler i borettslaget	9
<i>Husordensregler</i>	9
<i>Regler for utbygging av leiligheter</i>	111
<i>Regler for andelseiers ansvar ved skade etter tilbygg</i>	122
<i>Fordeling av kostnader knyttet til tilbygg</i>	12
<i>Regler for bruk og utleie av parkeringsplass – ute parkering</i>	12
<i>Regler for bruk og utleie av parkeringsplasser i parkeringshuset</i>	13
<i>Rutiner for parkeringskontroll og oppfølging</i>	14
Vedlikehold	15
<i>Vedlikehold – bygningsmasse</i>	15
<i>Andelseiers vedlikeholdsansvar</i>	15
<i>Vann og avløp</i>	15
<i>Elektrisk</i>	16
<i>Ventilasjon</i>	16
<i>Overflater</i>	16
<i>Fargevalg ved beising og maling i Kvam Terrasse borettslag</i>	16
<i>Renhold av avløp fra tak og veranda</i>	17
<i>Stoppekraner for vannuttaket på veranda</i>	17
<i>Skadedyr</i>	17
<i>Avfall/kildesortering</i>	17
<i>Snørydding</i>	18
<i>Brannsikkerhet og utstyr</i>	18
<i>Forsikring</i>	19
Informasjon	19
<i>Medlemskontingent</i>	19
<i>Aktivitetshuset</i>	19
<i>Dugnad</i>	21
<i>Beplantning, trær og beskjæring/felling</i>	21
<i>Container for hageavfall</i>	21

Organisasjonsplan og Styringsdokument for Kvam Terrasse borettslag

<i>Kabel TV og internett</i>	21
<i>Nabohjelp</i>	22
<i>Beboermøter</i>	22
<i>Ligningsverdi og BOA</i>	22
<i>Rengjøring av garasjen</i>	22

Innledning

Utvikling og drift av borettslaget byr normalt på mange oppgaver:

- ✓ Hvordan skal vi organiseres
- ✓ Hvem skal ha ansvar for hva
- ✓ Ansatte, innleid personell eller frivillige

Spørsmålene kan bli mange og ting kan synes vanskelig.

Meningen med å ha en organisasjonsplan og et styringsdokument er å ha en skriftlig beskrivelse av borettslaget, dets organisasjon og virksomhet.

Organisasjonsplanen og Styringsdokumentet skal være et verktøy som skal bistå generalforsamlingen, styret, komiteer og Andelseiere i sitt daglige virke.

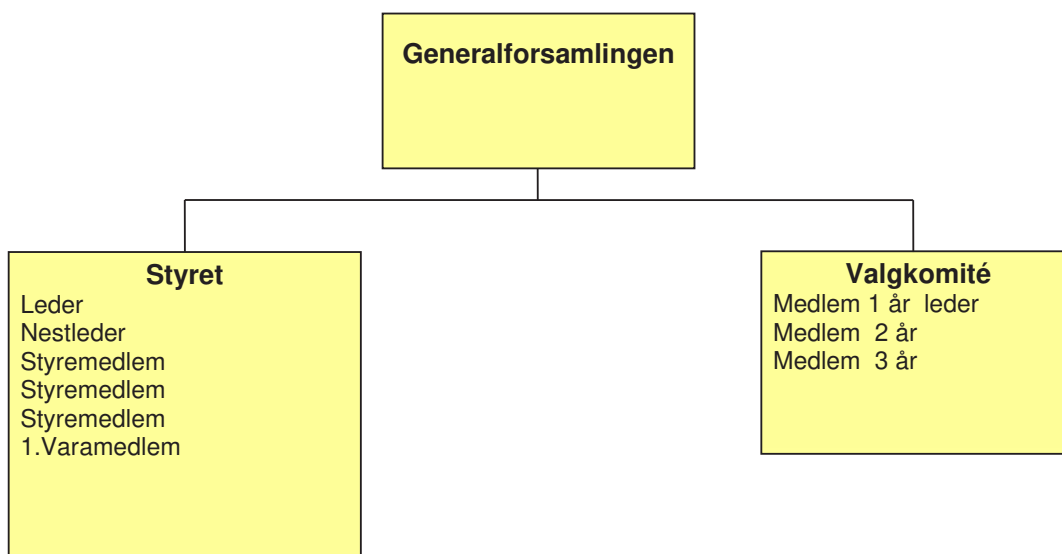
Historikk

Borettslaget sto ferdig i 1982 og består av 65 boenheter fordelt på 8 toroms leiligheter, 4 treroms leiligheter tilrettelagt for funksjonshemmede og 53 fireroms leiligheter. På 1990 tallet kjøpte borettslaget en leilighet som ble omgjort til forsamlingslokale, Aktivitetshuset.

Borettslagets formål

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til eget bosted i foretakets eiendom.

Borettslagets Organisasjon



Generalforsamlingen

- ✓ Generalforsamlingen er borettslagets høyeste myndighet
- ✓ Generalforsamlingen blir avholdt 1. gang i året i april/mai måned
- ✓ Protokollen fra generalforsamlingen meddeles til andelseierne så snart den foreligger i signert stand
- ✓ Det er styret som kaller inn til generalforsamling
- ✓ Innkalling til generalforsamling skal skje minst 8 og høyst 20 dager før møtet avholdes
- ✓ Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager
- ✓ Innkalling sendes/omdeles til andelseierne
- ✓ Innkomne forslag skal være styret i hende innen fristen som er gitt av styret
- ✓ Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen
- ✓ Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen
- ✓ En andelseier kan møte med fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier

Styrets funksjon og sammensetning

Styret skal:

- ✓ lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen
- ✓ iverksette bestemmelser og vedtak fattet av generalforsamlingen
- ✓ stå for borettslagets daglige ledelse, og representere borettslaget utad
- ✓ disponere borettslagets inntekter og bruke disse i henhold til vedtatt budsjett
- ✓ oppnevne komiteer og utvalg etter behov, og utarbeide instruks for disse

Det er viktig at alle tillitsvalgte har klart definerte oppgaver og ansvarsområder. Styret og komiteer/utvalg skal avklare arbeidsfordeling, slik at spesiell kompetanse og/eller interesse ivaretas. Følgende roller og oppgaver gir et slikt grunnlag, men styret står fritt i å fordele og tilpasse disse den enkeltes tillitsvalgtes forutsetninger og ønsker.

Styreleder:

- ✓ er borettslagets ansikt utad, og borettslagets representant i møter og forhandlinger, med mindre dette er delegert til andre i styret
- ✓ står for borettslagets daglige ledelse, koordinerer styrets og borettslagets totale aktivitet
- ✓ innkaller til styremøter, forbereder saker og leder møtene
- ✓ har oppfølging i forhold til regnskap og budsjett
- ✓ anviser utbetalinger
- ✓ oppfølging i forhold til forretningsfører
- ✓ fordeling/delegering av oppgaver
- ✓ oppfølging av avtaler mot leverandører
- ✓ representasjon på generalforsamling i MOBO
- ✓ oppfølging av borettslagets e-poster

Nestleder:

- ✓ fungere som styreleder under dennes fravær og assistere styreleder ved behov
- ✓ bistå styremedlemmenes tildelte funksjoner ved fravær
- ✓ representant til samarbeidsutvalget med Meek brl

Sekretær:

- ✓ føre referat over alle styremøter
- ✓ lage møteplan, distribuere denne til alle styremedlemmer
- ✓ lage oversikt over styrets medlemmer, og sende det ut til alle andelseiere
- ✓ rundskriv
- ✓ ajourhold av borettslagets organisasjonsplan og styringsdokument
- ✓ oversikt over andelseiere og kontaktinformasjon

Vedlikeholdsansvarlig:

- ✓ kontroll av utvendig vedlikehold av bygningsmassen
- ✓ planlegging og oppfølging av vedlikeholdsoppgaver
- ✓ oppfølging mot MOBO og entreprenører

Vaktmester:

- ✓ ansvar for å renske gatesluker og bestille slamsuging og rørspyling
- ✓ ansvar for å få satt ned brøytetikker
- ✓ kontroll av utvendig belysning
- ✓ kontroll av belysning i garasjen
- ✓ ansvar for rengjøring av garasje
- ✓ reparasjon og vedlikehold av garasjeport og dører til garasjen
- ✓ kontroll av varmekabler (sørge for å slå på og av disse etter behov)
- ✓ oppfølging snørydding og feiing
- ✓ kontroll av nedløp og takrenner
- ✓ ansvar for å koble/inn ut vannet til vaskeplass

Informasjonsansvarlig:

- ✓ drift og oppdatering av borettslagets hjemmeside
- ✓ legge ut innkallinger, protokoller og referater
- ✓ skrive og legge ut referat fra beboermøter
- ✓ legge ut rundskriv
- ✓ legge ut nyheter
- ✓ legge ut informasjon om pågående vedlikehold
- ✓ oppdatert kontaktinformasjon

Parkeringsansvarlig:

- ✓ kjøring og parkering i borettslaget
- ✓ venteliste for parkering og tildeling av plasser inkludert varsling av regnskapsfører
- ✓ planlegging av nye plasser
- ✓ rutiner for kontroll og oppfølging

Dugnadsansvarlig:

- ✓ planlegge, kalle inn og organisere dugnader
- ✓ sørge for evt. servering på dugnader
- ✓ fordeling av oppgaver som skal utføres på dugnader

Miljøansvarlig: (ikke aktuelt for tiden)

- ✓ leder for miljøutvalget
- ✓ representant til samarbeidsutvalget med Meek brl

Ansvarlig Aktivitetshuset:

- ✓ forestå utleie og den daglige drift av Aktivitetshuset
- ✓ foreta kontroll av Aktivitetshuset før og etter utleie, med spesielt fokus på renhold
- ✓ følge opp innbetaling av leie
- ✓ forestå innkjøp av forbruksartikler slik at huset er i operativ stand til enhver tid
- ✓ kontrollere at lys og varme er slått av(slått ned på vinterstid) etter bruk/utleie
- ✓ ansvar for skifte av lyspærer og lysrør
- ✓ ha oversikt over påkrevde utbedringer av huset
- ✓ ha ansvaret for den del av dugnader som vedkommer Aktivitetshuset
- ✓ forestå innkjøp av mat og drikke til styrets møter og generalforsamlinger

Kjøreregler for styret

Generelt

- ✓ Det er viktig med en riktig arbeidsfordeling som skal ivareta drift og utvikling. Vurder også fortløpende om organiseringen av borettslaget er optimal i forhold til de oppgaver som skal løses. Spesielt er det viktig at styrets arbeid og prioriteringer er forankret og at det er kontaktpunkt fra styret og til andelseierne. Alt må baseres på at andelseiernes interesser blir ivaretatt
- ✓ Valgkomiteen har en viktig rolle for å sikre drift av borettslaget gjennom å finne personer med riktig kompetanse til styret. Ikke minst ved å motivere andelseiere til å ta ansvar

Anbefalte regler for saksbehandling

- ✓ All saksbehandling skal foregå på en forsvarlig måte
- ✓ Alle saker skal behandles på styremøter. Behandling av saker på e-post, sms eller på telefon bør ikke forekomme

Inhabilitet

Et styremedlem skal ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen i spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det enkelte styremedlem bør til enhver tid vurdere om han/hun er inhabil i de saker som behandles i styret og fremme dette spørsmålet for styret. Styret avgjør deretter det enkeltes styremedlems habilitet.

Vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Forsikring

Styret er dekket gjennom en egen styreansvarsforsikring som dekker styremedlemmer og varamedlemmer til styret. Forsikringen omfatter sikredes personlige, rettslige erstatningsansvar for formuesskade, som sikrede volder i egenskap av medlem/varamedlem i styret.

Komiteers og utvalgs funksjon og sammensetning

Samarbeidsutvalget med Meek borettslag

Utvalgets oppgave er å samhandle og forstå avklaringer i forhold som er av felles interesse borettslagene mellom. Utvalget består av 4 personer hvor Kvam Terrasse er representert med 2 personer. Utvalgets mandat er å avklare forhold av felles karakter borettslagene imellom.

Valgkomiteen

Valgkomiteen har en av borettslagets viktigste oppgaver. Den har ansvaret for personalmessig og funksjonell utvikling av borettslaget ved å rekruttere nye styremedlemmer/-medarbeidere etter nøye vurderinger. 3-årig varighet, hvor den med 1 år igjen er leder.

Valgkomiteen skal:

- ✓ utarbeide forslag til nye styremedlemmer, varamedlemmer til styret, medlemmer til miljøutvalget, og medlemmer til valgkomiteen
- ✓ utarbeide en arbeidsplan for inneværende valgperiode
- ✓ diskutere med styret om eventuelle endringer i styrets sammensetning
- ✓ holde seg informert om, og diskutere med, andelseierne om ulike kandidater for styreoppdrag, og få rede på om ønskede personer har kunnskap, tid og interesse for oppdraget
- ✓ gjennomgå for styret hvilke forandringer / nomineringer som kommer til å bli foreslått på generalforsamlingen, eller på det tidspunkt vedtektene bestemmer, avgi skriftlig forslag på nomineringen som skal forelegges andelseierne på generalforsamlingen
- ✓ innstillingen skal følge sakspapirene til generalforsamlingen
- ✓ under generalforsamlingen presentere valgkomiteens forslag

Reiseregning/utleggsrefusjon tillitsvalgte

Reiseregning/utlegg – standard skjema fra MOBO:

Sendes til styret senest etter hver generalforsamling. Reiseregninger attesteres av den styret har gitt fullmakt. Utleggsskjema attesteres tilsvarende. Styreleders reiseregninger og utlegg attesteres av den styret har gitt fullmakt.

Krav til reiseregning:

Her benyttes styreportalen

Krav til utleggsrefusjon:

⇒ Her skal styreportalen benyttes

Regler i borettslaget

Husordensregler

§ 1. GENERELT.

Det er en viktig forutsetning for trivsel i et hus at alle som bor i huset bidrar til at det hersker orden der til enhver tid, og at det er ro der i de alminnelige hviletider.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt opp og at pålegg fra styret eller tillitsmennene blir fulgt opp.

Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husorden inneholder ikke bare plikter, den skal også tjene til å sikre Andelseierne ro og hygge i hjemmet.

§ 2. RENHOLD/RYDDING.

Felles inngangspartier og trapper må til enhver tid være ryddige og pene.

Barnevogner, sykler, sportsutstyr og lignende må ikke plasseres foran disse inngangene.

Flaggstenger, skilter, antenneanlegg og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Plener og beplantning må vernes.

§ 3. RO I LEILIGHETEN.

Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten og borettslaget fra kl. 23.00 til kl. 07.00, slik at de øvrige Andelseiere ikke forstyrres.

§ 4. DYREHOLD.

Styrets tillatelse må innhentes for å holde dyr i leiligheten. Tillatelsen følger kun det dyret det er søkt om. Fra 1. juli 1993 ble det vedtatt å forby katter i borettslaget. Forbudet om katter gjelder ikke den type katter som kun oppholder seg innendørs (heretter kalt inne katt).

Det er således tillatt å holde hund, inne katt og andre kjæledyr i leiligheten. Med andre kjæledyr menes hamster, marsvin, dvergkanin, undulat, papegøye og lignende. Kjæledyr skal holdes innenfor leilighetens areal. Husdyrhold for øvrig er ikke tillatt.

Hund, inne katt og andre kjæledyr skal føres i bånd eller bæres i bur innenfor borettslagets eiendom. Styret kan nekte dyrehold som viser seg å sjenere naboer ved lukt eller støy.

Eiere av kjæledyr er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som påføres person eller eiendom i borettslaget, f.eks skrapet på dører, karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg. Ekskrementer som dyr måtte etterlate seg på vegger, trapper og plener må straks fjernes av dyreeieren.

§ 5. GARASJENE.

Framleie av garasjeplass skal godkjennes av styret. Styret har venteliste og skal foreta tildeling av garasjeplass. Det er utarbeidet egne regler for utleie/ramleie.

§ 6. PARKERING OG KJØRING I BORETTSLAGET.

Parkering på gatetun og gangveger, utenom oppmerkede parkeringsplasser, tillates kun for av og pålesing. Bilene skal ellers parkeres i garasjer eller på parkeringsplassene. Det er kun leilighetene 2a, 2b, 3a, 4a, 6a og 8a, 8c og 10c som har tildelt parkeringsplass nede i borettslaget.

Om vinteren oppfordres bileierne til å plassere bilene mest mulig hensiktsmessig for snøbrøyting, samt følge styrets anvisning.

Styret har fullmakt til å inngå avtale om borttauing og parkeringskontroll. Utleid plass følger andelseier og vil ved salg følge leiligheten.

Generalforsamlingen 2015 har gitt styret fullmakt til å tilrettelegge for inntil 8 parkeringsplasser inne i borettslaget.

§ 7. FRAMLEIE.

Framleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Andelseier (framleier) har det fulle ansvar for betaling av husleie og mulige skader eller ulemper som framleietaker kan påføre laget eller de øvrige Andelseierne.

Framleietakeren overtar alle Andelseierens daglige plikter, dugnad og lignende i borettslaget. (Det er Andelseierens ansvar å informere framleietakeren om disse plikter.)

§ 8. VANN- OG AVLØPSLEDNINGER OG VARMEPUMPER.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledninger ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

Oppsetting av varmepumpe i Kvam Terrasse borettslag må godkjennes av styret i borettslaget. Det kreves at varmepumpen er tilpasset nordiske forhold (kuldegrader), at den er støysvak og at utedelen fortrinnsvis plasseres slik at ikke vibrasjoner forplantes, og på en slik måte at den synes i minst mulig grad i omgivelsene eller kamufleres i dertil egnet kasse/deksel. Varmepumpen må monteres av autorisert firma med erfaring fra oppsetting av disse. Det må foreligge støydokumentasjon fra varmepumpe-leverandøren og andelseier må garantere for at byggeforskriftens støykrav blir overholdt. Varmepumpen må vedlikeholdes slik at støyen holdes på et minimum i varmepumpens levetid. Styret kan kreve varmepumpen fjernet dersom den er til sjenanse for naboene og ikke tilfredsstillende ovenstående krav.

§ 9. SNØRYDDING

Det er den enkelte andelseier som er ansvarlig for å holde trapper og gangveier ryddige for snø.

Avtal med naboer om hvordan arbeidsfordelingen skal gjøres.

Ved problemer angående dette, kontakt styret.

§ 10. TVISTER.

Klage til styret i anledning husordenen skal være skriftlig og sendes styreleder.

Mulige tvister i forbindelse med husorden eller forståelsen av disse, avgjøres med bindende virkning av styret.

HUSK AT ALLE ANDELSEIERE ER MEDEIERE I EIENDOMMEN, OG AT DET SÅLEDES MÅ VÆRE I ALLES INTERESSE AT ALT SOM EIENDOMMEN OMFATTER MÅ VERNES OM OG HOLDES I ORDEN. DETTE VIL GI GRUNNLAG FOR AT GODT NABOSKAP TIL ENHVER TID VIL VÆRE TIL STEDE.

Regler for utbygging av leiligheter

1. Alle utbygginger, endringer av fasade, oppsetninger av pipe og endringer av forannevnte må godkjennes av styret. Tegninger må fremlegges i søknad. Tilsvarende gjelder også for endring av uteareal.
2. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) med forskrifter er gjeldende for alle saker vedrørende tilbygg, påbygg og annet som faller inn under lovens virkeområde.
3. Ved utvendige tilbygg må andelseier innhente uttalelse og eventuelt samtykke til utbyggingen fra naboer. Dette gjelder også ved oppsetting av pipe. Saken avgjøres av styret. Utvendige tilbygg som grenser mot naboeiendommer skal følge de søknadsrutiner som er fastsatt av Molde kommune, og som fremgår av plan – og bygningsloven.
4. Utvendige tilbygg skal ha tilsvarende utseende som bebyggelse for øvrig. Dette gjelder også vinduer, dører og utvendig bordkledning. Bordkledning skal være i impregnert utførelse. Første gangs beising utføres og bekostes av utbygger i godkjent farge. Piper skal være slanke, lik de slankeste av rør som er i bruk. Terrassedør og vinduskarmer skal være vedlikeholdsfrie og av minst samme kvalitet som de øvrige i borettslaget.
5. Tilbygg på inngangssider skal følge eksisterende takvinkler. Ved tilbygg på terrasse skal det brukes mønetak dersom tilbygget dekker hele terrassens dybde. Ved tilbygg som dekker deler av terrassens dybde skal taket utformes tilsvarende.
6. Tilbygg skal knyttes til eksisterende tak/vegg slik at lekkasjer ikke oppstår. Tak må bygges i tråd med byggeteknisk forskrift. Tak må knyttes til eksisterende tak slik at det blir gjennomlufting mellom gammelt og nytt tak, og lufting mot leilighet i forkant skal erstattes med nye ventiler på endevegg. Utbygger er ansvarlig for dette blir utført.
7. Ved tilbygg på terrasse skal **nytt** takbelegg legges nytt fra møne til møne med stikkrenne/beslag i overgangen nytt til gammelt tak, med en oppbygging og sammenføyning mellom eksisterende tak og det nye slik at vann ledes vekk til nedløp med overlappning av takbelegg og et beslag som sikrer dette. Det skal benyttes profesjonelt firma for legging av nytt takbelegg. Alle nye tak skal sveises av godkjent firma. Det tillates ikke brukt takbelegg av type «selvbyggerpapp» som er limt.
8. Innvendige utbygginger må utføres i minst samme kvalitet som den eksisterende byggingsmasse, med mindre høyere kvalitet fremgår av Forskrift om tekniske krav til byggverk.
9. Andelseier pålegges forsiktighet under utbygging slik at andre bygningsmessige detaljer som f.eks. plastmembran på terrasse, ikke skades. Ved utbygg som tildekker luftingen til eksisterende bygningsmasse skal utbygger montere og bekoste ny utlufting som sikrer luftgjennomstrømning.
10. Styret kan regulere bruk av pipe i ettertid dersom denne er til sjenanse for naboer.
11. Tilbygg som tildekker utvendige stoppekraner godkjennes ikke med mindre andelseier for egen regning flytter denne slik at tilgang er sikret. Det tillates heller ikke flytting av merket som viser plassering av utvendige stoppekraner uten styrets godkjenning. Andelseier må for egen regning bekoste ny merking som samsvarer med stoppekranens plassering.
12. Alle tilbygg skal kontrolleres av styret for å sikre borettslagets interesser. Avhengig av type tilbygg vil det bli gjennomført flere kontroller. Andelseier vil bli belastet for kostnadene tilknyttet kontrollene. Andelseier skal legge til rette for at slik kontroll kan skje underveis i prosjektet.
13. Ved støyende arbeid i forbindelse med utbygging/renovering, må nabovarsel sendes i god tid før oppstart, og det må også presiseres i varselet hvor lang tid dette arbeidet vil pågå. Slikt arbeid kan utføres mellom kl 08.00 – 20.00 på hverdager og mellom 08.00 – 118.00 på lørdager.

Regler for andelseiers ansvar ved skade etter tilbygg

1. Alle utbygginger skal godkjennes av styret før det søkes kommunen om tillatelse, jf Lov om planlegging og byggesaksbehandling. Dersom dette ikke skjer, kan borettslaget kreve tilbygget fjernet på andelseiers kostende.
2. Alle kostnader i forbindelse med byggetillatelsen og oppfølging/kontroll fra borettslaget i byggetiden skal betales av andelseier.
3. Andelseier er ansvarlig for at arbeidet utføres i henholdt til forskrift om tekniske krav til byggverk.
4. Borettslaget styre eller dets representanter, skal ha uhindret adgang til å kontrollere arbeidet under arbeidets gang.
5. Styret kan angi frist for når arbeidet skal være avsluttet.
6. Når arbeidet er avsluttet skal borettslagets styre varsles for godkjenning. Styret varsler MOBO for registrering.
7. Eventuelle pålegg fra off. myndighet i byggetiden er andelseiers ansvar.
8. Andelseier er selv ansvarlig for skade han/hun måtte påføre seg selv eller andre som følge av utbyggingen. Andelseier må selv forsikre tilbygget i byggeperioden. Når tilbygget er godkjent av borettslaget, vil det bli tatt inn i borettslagets husforsikring.
9. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av tilbygg og enhver skade eller lekkasje som oppstår innen 5 år etter at borettslaget har foretatt ferdigbefaring og godkjent arbeidet.
10. Det skal beregnes S-rom avgift for alle tilbygg i den 5 årsperioden hvor andelseier har vedlikeholdsansvaret.

Fordeling av kostnader knyttet til tilbygg

Referer til vedtak i GF 2015 for vedtak.

Styret forholder seg til vedtak i GF av 2015

Liste over tilbygde arealer og hvilke summer som er tillagt husleien blir oppdatert etter hvert som utbygginger er godkjent. Denne sendes ut sammen med godkjent budsjett hvert år.

Andelseier er ansvarlig for utbedring av feil/mangler de første 5 årene.

Regler for bruk og utleie av parkeringsplass – ute parkering

Plasser på borettslagets parkeringsplasser leies ut slik i prioritert rekkefølge:

1. **Andelseiere i 2-romsleiligheter som ikke er tilvist parkeringsplass.** Søkere gis plass i rekkefølge etter ansiennitet i borettslaget ved ledig parkeringsplass
2. **Andelseier med bil nr. 2.** Søkere tildeles plass på bakgrunn av ventelisten.
3. **Andelseier med bil nr. 3.** Søkere tildeles plass på bakgrunn av ventelisten. Disse tilbys en tidsbegrenset leieperiode og kan miste plassen etter utløp av leieperioden til søker med prioritert 1 eller 2.

Andre regler som regulerer utleie og bruk av parkeringsplasser:

1. Langtidsparkering av biler med og uten skilt tillates ikke og skal påtales av styret før eventuell oppsigelse sendes.
2. Det leies normalt ikke ut til campingvogner, tilhengere og lignende, men styret kan gi tillatelse med grunnlag i ledig kapasitet og eventuell manglende etterspørsel.
3. Feilparkerte biler f.eks. gjester på bortleid plass eller beboer på gjesteplass, gis påtale om feilparkering. Dersom påtale ikke respekteres, kan den feilparkerte bilen fjernes gjennom borettslagets leder. Det kan etableres borttauingsordning for dette med egnet firma.

4. Den som disponerer plass plikter selv å sørge for å flytte bilen slik at brøytemannskaper kommer til for å rydde bort snø. Borettslaget er ikke erstatningsansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av manglende tilgang for brøytemannskaper. Styret skal skriftlig påpeke unnlatelser.
5. Leieprisen fastsettes av styret og reguleres fast årlig tilsvarende konsumprisindeksen. Leieprisen kan også reguleres på bakgrunn av økte relaterte driftskostnader, som vedlikehold og utbedringer, og økte strømpriser. Dersom leieprisen økes utover påslaget tilsvarende konsumprisindeksen skal leietakere gis varsel om endringen i leiesatsen minst 1 måned før denne trer i kraft.
6. Framleie av plass tillates kun gjennom styrets prioriteringer.
7. Utleie av plasser kan kun skje til Andelseiere i Kvam Terrasse brl. Andelseier må stå som søker dersom det søkes på andre personer i husstanden som ikke er registrert som andelseier.
8. Henvendelser om leie av plass eller oppsigelse skal skje skriftlig til styret. Oppsigelsesfristen er en måned, regnet fra den 1. i påfølgende måned
9. Utleid plass følger andelseier og vil ved salg følge leiligheten.
10. Generalforsamlingen 2015 har gitt styret fullmakt til å tilrettelegge for inntil 8 parkeringsplasser inne i borettslaget.

Regler for bruk og utleie av parkeringsplasser i parkeringshuset

Følgende regler gjelder for utleie av plasser i parkeringshuset:

1. Styret fører venteliste for leie av parkeringsplasser i parkeringshuset. Ventelisten er basert på først inn på listen, først tildelt plass. Prinsipper om ansiennitet i borettslaget, eller andre prioriteringer som ved tildeling av ute parkeringsplass gjelder ikke i garasjehuset.
2. Tildeling av plasser foretas av styret på bakgrunn av ventelisten. Utleie av parkeringsplasser som ikke er godkjent av styret, kan av styret etter vedtak bringes til opphør.
3. Styret fastsetter leiepris for plassen. Styret vil informere Mobo hvem som til enhver tid skal betale leien. Leien reguleres for alle plasser hvert år.
4. Den som topper vente-listen må ta til takke med første ledige plass.. Dersom søkeren takker nei vil søkeren tas ut av listen. Plasser kan byttes innbyrdes, men dette må meddeles styret.
5. Utleie av borettslagets utleieplass i parkeringshuset følger samme prinsipp som under pkt 1 til 3. Kvam Terrasse 11A.-1 og 11A-2
6. Langtidsparkering av kjøretøy med og uten skilt på leid plass tillates ikke, og skal påtales av styret før eventuell oppsigelse sendes. Styret kan gi tillatelse med grunnlag i ledig kapasitet og eventuell manglende etterspørsel.
7. Bruk av parkeringsplasser til annet formål enn parkering av kjøretøy må det søkes om spesielt. Styret kan gi tillatelse med grunnlag i ledig kapasitet og eventuell manglende etterspørsel.
8. Tillatelser gitt under premisser omtalt i pkt 6 og 7, vil bli sagt opp om etterspørselen endres. Dette blir gitt med 1 måned oppsigelse.
9. Parkeringsplasser skal holdes ryddige og det tillates ikke oppbevaring av løse gjenstander som ikke naturlig hører hjemme i en garasje. Dette er et HMS- tiltak for å redusere risikoen for brann i garasjeanlegget.

10. Ved rengjøring av garasjelegget plikter Andelseiere og leietakere å sørge for at kjøretøy og andre gjenstander jf, pkt 7 blir fjernet i henhold til styrets frister.
11. Utleie av plasser kan kun skje til Andelseiere i Kvam Terrasse brl. Andelseier må stå som søker dersom det søkes på andre personer i husstanden som ikke er registrert som andelseier.
12. Henvendelser om leie av plass eller oppsigelse skal skje skriftlig til styret. Oppsigelsesfristen er en måned, regnet fra den 1. i påfølgende måned
13. Ledige plasser som ønskes utleid meldes skriftlig til styret.

Rutiner for parkeringskontroll og oppfølging

Forutsetning:

- rutiner er forankret i borettslagets bestemmelser og vedtektene
- rutiner er pålagt av generalforsamlingen
- rutiner er bekjentgjort
- styret har inngått avtale om borttauing med eksternt firma
- at borettslagets praksis ikke bryter med forskriftene til datatilsynet eller andre offentlige myndigheter

Kontrollen skal utføres på følgende måter:

- kontroll utføres på tilfeldige dager
- kun styrets medlemmer skal utføre kontrollen
- styrets medlemmer fyller ut fastsatt kontrollskjema
- utfylt kontrollskjema over parkeringer overleveres til sekretæren som lager en oppsummering til neste styremøte

Rutiner for oppfølging på styremøte:

- styrets behandling av saken skal ha utgangspunkt i følgende vurderinger:
 1. er det beboer eller gjest
 2. gjentakelse over tid, sporadisk eller kontinuerlig
 3. antall varsel på frontrute som er gitt
 4. eventuell respons fra den som parkerer

Gjentagende brudd på bestemmelsene medfører at styret sender varsel nr. 1 til andelseier

- Varsel nr. 1 skal inneholde følgende:
 1. opplysninger om gjeldende parkeringsbestemmelser
 2. opplysning om kontrollrutiner
 3. opplysning om faktiske kontroller og datoer
 4. opplysning om konsekvenser for gjentakelser av "lovbrudd"
 5. Varsel nr. 1 sendes til andelseier per brev

Vedvarende brudd på bestemmelsene medfører at styrets sender varsel nr. 2 til andelseier

- Varsel nr. 2 skal inneholde følgende:
 1. varsel om borttauing
 2. varsel om kostnad ved borttauing
 3. varsel om gjentakelse, Jf. vedtektene – oppsigelse
 4. varsel nr. 2 sendes andelseier per brev

Ved brudd på bestemmelsene etter at 2. gangs varsel er sendt til andelseier

- borttauing rekvireres av styret og utføres av den styret har gitt fullmakt Jf. avtale med borttauingsfirma
- rapport for når borttauing har funnet sted sendes styret
- styret behandler saken med utgangspunkt i følgende vurderinger:
 1. antall gjentakelser for borttauinger
 2. vurdering om det skal sendes oppsigelse Jf. vedtektene – oppsigelse

Vedlikehold

Vedlikeholdsansvaret er regulert gjennom Borettslagslovens § 5-12, borettslagets vedtekter og vedtatte regler.

Vedlikehold – bygningsmasse

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av utvendig bygningsmasse, med forbehold jf. "Regler om Andelseiers ansvar ved skade etter tilbygg". Borettslagets ansvar er likevel begrenset i forhold til andelseiers plikt til å varsle om forhold som kan medføre skader. Ved unnlatelse kan andelseier bli holdt personlig ansvarlig. Borettslaget har ansvaret for utvendig malingsarbeid, utskifting av vinduer og dører, reparasjon av tak og vegger, vedlikehold av verandadekke og membraner. Andelseier er ansvarlig for låsekasser, sylindere, vrider og hengsler i utgangsdører, verandadører og vinduer. Utbedringer som foretas på andelseiers eget initiativ medfører ingen automatisk refusjon fra borettslagets side. Eventuell refusjon av slike utlegg skal være forhåndsgodkjent av styret i borettslaget. Borettslaget har ikke ansvar for piper, ventilasjonsanlegg, varmepumper eller annet utstyr som er ettermontert. Borettslagets ansvar er avgrenset til opprinnelig luftehatt på tak. Takrenner og avløp fra disse er borettslagets ansvar. Andelseier kan likevel bli holdt ansvarlig dersom det kan påvises manglende rengjøring/vedlikehold.

Andelseiers vedlikeholdsansvar

- (1) Andelseieren skal holde bustaden i forsvarlig stand.
- (2) Andelseieren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.
- (3) Vedlikeholdet omfavner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (4) Vedlikeholdsplikta gjelder også utbedring av tilfeldig skade.
- (5) I vedtektene kan vedlikeholdsplikta fastlegges annerledes enn det som framgår av paragrafen her. En andelseier kan også gjøre avtale med borettslaget om annen fastlegging av plikten.

Vann og avløp

Andelseier har innenfor sin egen leilighet ansvar for å vedlikeholde alt som har med vann og avløp å gjøre. Det vil si alt som er koblet til hovedvannrøret fra det punkt det kommer inn i leiligheten. Altså, skifte av servanter, kraner, vannklosetter, beredere, badekar, dusjkabinett, vann- og avløpsrør.

Husk at det er svært begrenset hva ufaglærte har lov til å gjøre på egen hånd av rørarbeider og koblinger.

Kvam Terrasse borettslag sitt ansvar for vann og avløp er til og med hovedstoppekran og avløpsrør fra der det går ut av leiligheten.

Elektrisk

Andelseier har innenfor sin egen leilighet ansvar for å vedlikeholde alt som har med elektrisitet å gjøre. Det vil si alt som er tilkoblet hovedstrømledningen som kommer inn til leiligheten. Altså, vedlikehold av sikringsskap inkludert sikringer og sikringselementer, ledningsnett, kontakter, brytere, panelovner, komfyr, TV, belysning, elektriske husholdningsartikler og alt som er tilkoblet det elektriske anlegget.

Husk at det er svært begrenset hva ufaglærte har lov til å gjøre på egen hånd av elektroarbeider.

Kvam Terrasse borettslag sitt ansvar for det elektriske er til og med inntakssikringer/hovedsikringer.

Ventilasjon og avtrekksanlegg

Andelseier har ansvaret for å vedlikeholde og skifte ut ventilasjonsanlegget, inkludert kjøkkenventilator, ventiler og kanaler innenfor egen leilighet.

Kvam Terrasse borettslag sitt ansvar for ventilasjonen er utvendige luftehatter på taket.

Overflater

Andelseier plikter å holde forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten inkludert boder og tilhørende ytre rom. Det vil si reparasjon eller utskifting av tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseier plikter å holde forsvarlig vedlikehold av ytterdører med karm, glass/vinduer, terrassedører, med tilhørende justering/festing, maling og rengjøring, justering/skifte av dørpumpe, reparasjon av feil på låser, beslag og håndtak.

Andelseier plikter å holde forsvarlig vedlikehold av terrasser og verandaer, inkludert malings- og beisarbeid på indre vegger og platter/gulv, avrenning til sluker inkludert årlig rensing av disse.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Forsømmes vedlikeholdsplikten vil borettslaget kunne gi pålegg.

Kvam Terrasse borettslag sitt ansvar for overflater er begrenset til utvendig tak og vegger, utskifting av ytterdører, vinduer og terrassedør. Borettslagets ansvar for terrasser er begrenset til platter/gulv og membran.

Fargevalg ved beising og maling i Kvam Terrasse borettslag

Det skal brukes oljedekkbeis med ekstra holdbarhet til vegger, vindskier og rekkverk (uhøvlede bord) og utendørsmaling til høvlede flater som vinduer og dører som ikke er aluminiumsbelagt og håndrekkverk. Aluminiumsbelagte vindusrammer og dørkarmen er vedlikeholdsfri og skal ikke males. Fargene er valgt av beboerne i uravstemning. Alle fargene som er valgt kan blandes i Jotuns multicoloursystem.

Dersom noen skal handle beis og maling selv er fargene:

- LANDRØD nr. 51 - Beis til husvegger og rekkverk. (Egentl. Tjæralinfarge)
LYS GRÅ nr. 651 - Beis til vindskier. (kan også brukes innvendig på terrasser på innside front og side i stedet for landrød.)
LYS GRÅ nr. 651 - Utendørsmaling til vinduer, dører og håndrekker.
BLÅ nr. NCS S5040R90B – Maling til inngangsdører.

Endring av farger må behandles i GF.

Renhold av avløp fra tak og veranda

For å unngå skade på egen og andres leilighet holdes andelseier ansvarlig å rengjøre takrenne og avløp fra egen veranda.

Dette inkluderer også eventuell snømåking og fjerning av is for å holde avløp åpent.

Terrasselemmer må fjernes for renhold regelmessig for rensing av terrasser. (hvert 2 år)

Leiligheter med støpt veranda har membran og filt til beskyttelse mot lekkasje. For disse leilighetene er det spesielt viktig å sørge for at avløp er åpent.

Det har vært flere lekkasjer som følge av skader på membran på veranda, da disse verandaene er utstyrt med lemmer av trevirke, som er både store og tunge.

Ved flytting av lemmer er det særdeles viktig at man utøver varsomhet slik at ikke membranen blir skadet.

Det er viktig at andelseiere kontakter styret dersom man mistenker at avløpene er tette eller at man har laget hull i membranen.

Stoppekraner for vannuttaket på veranda

Alle andelseiere skal stenge stoppekranen for vannuttaket på verandaen før vinteren. Denne er hos de aller fleste plassert i kjøkkenskapet under oppvaskkummen.

Skadedyr

Anticimex er et firma som blant annet driver med skadedyrkontroll. Borettslaget har avtale med Anticimex på innvendig kontroll av skadedyr. Høsten 2011 ble det også tegnet avtale på utvendig kontroll.

Dersom det oppstår problemer med skadedyr kan den enkelte kontakte Anticimex på telefon 815 48 250

Avfall/kildesortering

Det er etablert 2 oppsamlingspunkt for de forskjellige typer avfall, mens 1 leilighet har egne dedikerte avfallsdunker.

Det er opp til den enkelte å sørge for at avfallet blir sortert i henhold til de regler som gjelder, og at dette blir levert på riktig måte.

Det er slik at noen misbruker fellesordningen ved at de leverer avfall som ikke kan regnes som daglig husholdningsavfall. Dette medfører ofte økte kostnader for borettslaget, og kan medføre at det sendes regning til den enkelte dersom det kan påvises at vedkommende har brutt gjeldende regler.

Er avfallscontainer full så skal en undersøke om det er ledig plass i den 2. containeren. Det skal ikke frassettes utenfor !!!

Det bemerkes spesielt at papp må kuttes opp i små nok enheter slik at åpning ikke blokkeres.

Styret oppfordrer andelseierne til å hjelpe med snørydding rundt containerne.

Se også www.rir.no for ytterligere informasjon om håndtering av avfall!

Snørydding

Andelseiere er ansvarlig for rydding av snø fra eget tak. Dersom andelseier ikke er i stand til å utføre dette selv så skal styret varsles om dette, slik at personell kan leies inn for å gjøre arbeidet.

Snørydding av veier/parkeringsplass er satt bort til firma. Det må utvises forståelse for at firmaet som har ansvaret for ryddingen også har avtale med andre, og at ryddingen i pålastet tidspunkt kan være begrenset til strengt nødvendig adkomst. Etter-rydding i tråd med kontrakt vil bli utført så snart dette kan utføres av firmaet. Dette vil normalt bli utført senere samme dag, men senest dagen etter med mindre det er ekstraordinære forhold som umuliggjør dette.

Snørydding av fellesareal ut over veier og parkeringsplass er borettslagets store utfordring. Vi har i alle år hatt en egeninnsats i form av dugnad som stort sett har fungert. Det er fremdeles slik at dette fungerer de fleste steder, men med noen få unntak.

Snakk med naboene om en fungerende ordning, om ikke dette fører frem, så meld fra til styret.

Brannsikkerhet og utstyr

Alle leiligheter har fått utlevert 1 stk håndslukker (5 kilos Skumapparat).

Nye apparat utlevert høsten 2021

Brannslukkingsapparater er borettslagets eiendom og følger leiligheten ved eierskifte.

Borettslaget har inngått avtale med SFTY om nytt brannvarslingssystem. Disse kobles til WIFI-nettet.

Batteriene i disse er ment å vare ca 1 år, og nye batterier fås ved henvendelse til noen i styret.

Systemet sikret at alle får beskjed om det blir utløst en alarm i egen eller andres leilighet.

Systemet styres fra egen App, eller nettside., og ved spørsmål om bruken, ta kontakt med styret.

Styret vil også benytte samme app til raske meldinger til alle eller noen av andelseierne.

Sikkerhetstiltak :

Tiltakene gjennomføres som en del av det internkontrollansvaret som styret i borettslaget har. Derfor er det viktig at andelseierne foretar kontrollen, noterer resultatet på svarkortet og leverer dette til styret innen den fristen som er gitt.

Den enkelte andelseier har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll:

For husbrannslange:

- At det er tilfredsstillende vanntrykk
- At slangen ikke lekker
- At slangen er tilknyttet en fast kran som er lett å åpne

For skumapparat:

- Kontroll minst en gang i måneden at manometeret står på grønt
- Se til at sikringsplinten er på plass

- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet
- At apparatet er hensiktsmessig plassert

SFTY

- Sjekk appen for meldinger jevnlig
- Kontakt styret ved dårlige batteri, eller ved problemer med WiFi-forbindelsen.

Forsikring

Bygningene er forsikret gjennom borettslaget. Bygningsforsikringen dekker bygningsmassen men ikke innbo og løsøre som andelseierne har brakt med seg inn.

Andelseiere må selv forsikre sitt innbo og løsøre.

Om en andelseier ønsker å benytte borettslagets forsikring ved skader, må dette meddeles styret umiddelbart. Ved for sen innmelding, kan andelseier bli ansvarliggjort.

Borettslaget betaler i dag kr 10.000 pr skade.

Informasjon

Borettslaget informerer andelseierne via hjemmesiden, og ved bruk av rundskriv og oppslag. Styret oppfordrer andelseiere til å ta i bruk e-post og informere styret om denne. Bruk av e-post er effektivt og kostnadsbesparende for borettslaget.

Adressen til borettslagets hjemmeside www.kvamterrasse.no

På hjemmesiden finner du linker til aktuelle sider med informasjon. Her er også informasjon om borettslaget, hvem som sitter i styret, utvalg og komiteer. Videre finner du blant annet rundskriv, møteplan, samt protokoller.

Gjeldende epostadresse er ; arnt.rausand@bratseth.as

Borettslagets postkasse er montert opp utenfor aktivitetshuset!

Brev til styret kan også leveres i postkassen til styreleder.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til MOBO blir betalt gjennom husleien. Styret mottar faktura på dette fra MOBO en eller flere ganger hvert år. Andelseiere blir ikke direkte fakturert fra MOBO.

Alle andelseiere mottar medlemskort fra MOBO. Det følger med en folder som viser hvilke medlemsfordeler man har. Denne oversikten finnes også på MOBO sin hjemmeside.

Dersom det er flere i husstanden som er medlem i MOBO vil man motta egen faktura på medlemskontingent for disse.

Aktivitetshuset

Aktivitetshuset i 11 A er et aktivum for beboerne i borettslaget som kan benyttes til formål som

- ✓ bursdagsselskap for barn
- ✓ konfirmasjon
- ✓ barnedåp

Organisasjonsplan og Styringsdokument for Kvam Terrasse borettslag

- ✓ selskap for voksne
- ✓ overnatting
- ✓ møter/aktiviteter i lokale organisasjoner
- ✓ styremøter
- ✓ generalforsamling
- ✓ beboermøter

Huset kan bare leies ut til Andelseiere i borettslaget og lokale organisasjoner/borettslag.

Aktivitetshuset har i utgangspunktet plass til 32 personer ved enkeltbord, men hvis behovet skulle være større, har vi mulighet til å møblere for inntil 50 personer. Ellers består lokalene av kjøkken, , bad og WC. Vi har også campingsenger som kan benyttes i forbindelse med overnatting. Huset er utrustet med TV og musikkanlegg med radio/CD-spiller og trådløst internett.

Vi har nå rustet opp kjøkkenet slik at lokalene er bedre egnet til å arrangere selskaper for inntil 50 personer

Priser for Andelseiere:

Egenaktiviteter i borettslaget på formiddag	- Gratis
Åpne aktiviteter for beboere på kveld	- Gratis
Annet utleie (døgn)	- kr. 300.- 5dg - 200,-

Priser for andre:

Langtidsavtale for barne-/ungd.org. pr. kveld	- kr. 300,-
Kveldsmøte organisasjoner/borettslag	- kr. 500,-

BRUKSREGLER FOR AKTIVITETSHUSET

1. Utleie av aktivitetshuset kan bare skje til Andelseiere i Kvam Terrasse borettslag.
2. Utleie til andre avgjøres av styret i de enkelte tilfeller.
3. All utleie administreres av styret og den styremedlem som til enhver tid har dette ansvaret
4. Aktivitetshuset leies ut til borettslagsaktiviteter, selskaper som arrangeres av andelseierne, gjesteovernattinger av kortere varighet og til møtevirksomhet
4. Leietid og eventuell ryddetid avtales med utleier og nøkkel utleveres etter avtale. Leietaker (andelseier) bør være tilstede ved arrangementet. Dette gjelder også ansvarlig voksen arrangør ved borettslagsarrangementer og møteutleie
5. Leietakere skal behandle huset og dets inventar forsiktig slik at skader ikke oppstår. Lys skal slukkes når huset forlates.
6. Gulv, bord, øvrig inventar og servise som er brukt, skal rengjøres av leier før nøkkel leveres tilbake til utleier. All søppel bæres ut til oppsamlingsplass. Bord og stoler ryddes tilbake til vanlig oppsett
7. Leietakere/brukere av Aktivitetshuset skal parkere på gjesteparkeringen. Parkering utenfor Aktivitetshuset er ikke tillatt.
8. Ved utleie på hverdager og søndag skal all støy og musikk opphøre kl. 23.00 og huset skal forlates innen kl. 23.30.
9. Ved utleie på fredag og lørdag skal all støy og musikk opphøre kl. 00.30 og huset skal forlates innen kl. 01.00.
10. Ved spesielle anledninger der det er gitt nabovarsel til nr. 9A, 9B og 11B kan det gis tillatelse til at all støy og musikk opphører kl. 01.30

11. Leietaker er ansvarlig for skade på aktivitetshuset og dets innbo og løsøre. Ved brudd på bruksreglene kan leietakeren utelukkes fra framtidig leie
12. Dersom leie ikke betales innen 14 dager etter leieforholdet, overlates regningen til MOBO for innkreving. Det vil da påløpe purregebyr.

Dugnad

Vi kan ikke gi andelseierne anledning til å kjøpe seg fri fra dugnad. Vi har en ordning med refusjon av husleien avhengig av hvilken type dugnad det er. Dette blir evt.fastsatt av styret.

Borettslaget er avhengige av at andelseierne stiller opp på dugnad. Dette bidrar til å holde husleien nede.

Dugnadsforsikring er tegnet.

Beplantning, trær og beskjæring/felling

Praksis har vært at andelseier har tatt ansvar for eget nærmiljø. Det har ikke vært noen praksis på at det må søkes styret om tillatelse om beplantning av fellesareal. Det er prisverdig at hver enkelt andelseier vedlikeholder og beplanter nærområdet sitt. Det er nok slik at ikke alle har den samme interesse for uteområdet, noe som medfører at det ikke alle steder er like velstelt. Det er viktig at man ved beplantning har god dialog med sine naboer slik at man unngår misforståelser og konflikter.

Borettslaget har i samarbeid med Meek borettslag satt ned et samarbeidsutvalg som i felleskap skal ta stilling til alle spørsmål om felling og beskjæring av trær i borettslagene og på kommunal grunn. Det er viktig at alle Andelseiere sender skriftlig søknad til styret på alle beskjæring og fellinger av trær på fellesareal og kommunal grunn. Alle beskjæring eller felling av trær på naboeiendommer er forbudt uten skriftlig samtykke fra eier.

Trær på borettslagets eiendom forvaltes av styret, ikke av andelseier, selv om denne skulle stå utenfor den enkeltes leilighet.

Container for hageavfall

Containeren for hageavfall blir utplassert på våren (ca. 15. april) og fjernet før vinteren (ca. 15. oktober). Denne er plassert i bakken utenfor 1A. Det skal kun kastes avfall fra hagen i denne. Styret er ansvarlig for å bestille tømning av denne.

Kabel TV og internett

Borettslaget har avtale med Telenor for levering av TV og internett. Alle leiligheter har fått utlevert modem for internett samt HD PVR dekode for TV. Modem, dekode og ruter er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved eventuelt salg.

Feil ved leveransen skal meldes Telenor sin kundeservice på telefon 09000. Se også Telenor sin hjemmeside: www.telenor.no for flere opplysninger.

Alle andelseiere bør registrere seg hos Telenor med mobilnummer for å få tilsendt meldinger når der er avbrudd i leveransen som følge av vedlikehold etc. Registrering kan gjøres på hjemmesiden til Telenor.

Administrering av kanalvalg gjøres på Min side.

Nabohjelp

Beboermøter har henstilt alle om å bistå i forhold til vedlikehold av grøntarealer og snørydding i borettslaget. Dersom du ikke er i stand til å gjøre dette selv så er det lov å spørre naboen, eller å ta dette opp med styret. Styret oppfordrer naboer til å avklare seg i mellom hvilke områder de skal ta ansvar for.

Beboermøter

Styret inviterer til beboermøte ved behov eller ønsker.. Styret vil på møtene informere om aktuelle saker som pågår eller planlegges gjennomført. Det også mulig å stille spørsmål til det meste dere måtte ønske å få svar på.

Ligningsverdi og BOA

De fleste har fått tilsendt et skriv fra skatteetaten vedrørende ligningsverdi på leiligheten. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å sende inn rapporter.

Opprinnelig BOA for de enkelte leiligheter er som følger. Eventuelle tilbygg og utvidelser må måles opp av den enkelte og legges til opprinnelig BOA.

2 roms leiligheter – 61

3 roms leiligheter – 98

4 roms leiligheter – 82

Rengjøring av garasjen

Rengjøring av garasjen ble sist gjort Juni 2021. Alle beboere skal ha fjernet lagret utstyr, sykler og annet før rengjøring kan finne sted. Alle kjøretøy skal være fjernet fra garasjen innen fristen gitt av styret. Det vil bli brukt vann under høyt trykk (brannslanger) noe som medfører risiko for skader på biler og gjenstående eiendeler. For å unngå dette må alt fjernes innen fristen. Gjenstående eiendeler vil bli betraktet som avfall og vil bli fjernet. Parkerte biler vil bli vurdert tauet bort for eiers regning og risiko. Det vil bli hengt opp plakater med påminnelse på alle dører inn til parkeringshuset.

Rengjøring av garasjen vil bli forsøkt gjennomført ca hvert 3. år.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kvam Terrasse Borettslag

Tid: Onsdag 23.04.2025, kl 17:30

Sted: Aktivitetshuset

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

Forslag til vedtak: Styret foreslår Mobo's representant som sekretær.

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.6 Valg av tellekorps

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Informasjon og fellesutgift

1. Informasjon
2. Fellesutgift

Ad 1: Informasjon

Eksempel 1: Siste protokoll som er lagt ut på borettslagets hjemmeside er datert 02.11.2022

Spørsmål: Hvorfor er ikke protokoller lagt ut i 2023, 2024 og 2025?

Finner heller ingen aktive oppslag på «Min side», som eventuelt skal erstatte utlegging av protokoller.

Eksempel 2: Sms 08.01 om etterkontroll loft, der hver enkelt skulle bli kontakta. Ikke hørt noe, er vi den eneste som ikke har hørt noe?

Ad 2: Fellesutgift

Vi lever i ei dyrtid. Likevel oppleves fellesutgiftene i Kvam Terrasse som gigantiske. Sammenlignet med vårt nabo borettslag, Meek borettslag, ligger fellesutgiftene i Kvam Terrasse opp til 4000,- NOK over naboen.

Ei sammenligning mellom 4 roms leilighet i Sørstien og Kvam Terrasse 6 a (3 roms) ser slik ut:

- Sørstien: kr 6 300,-
- Kvam Terrasse 6 a: kr 10 163,-

Både Meek og Kvam Terrasse har gjennomført storstilt takrenovering. Meek har maktet denne gjennomføringa uten dramatiske økninger i fellesutgift. I Kvam Terrasse medførte renoveringen 40 % økning siste år.

Forslag til vedtak: Saken hjemler ikke eksplisitt forslag til vedtak. Saken handler om informasjon, kommunikasjon og styring.

Detaljer henvises til vedlegg.

Styrets innstilling: Pkt 1 ; Styret tar til etterretning at informasjonen har vært for dårlig i tiden etter at vi gikk over til å benytte styreportalen.

Styret vil sørge for en bedre ordning i tiden som kommer og vil legge ut infoskriv på hjemmesiden, minst 1 gang etter hvert styremøte, samt ved andre vesentlige endringer eller behov for informasjon.

Pkt 2 ; Saken er omhandlet på tidligere generalforsamling, og dette burde derfor være kjent for alle som var andelseier på det tidspunkt.

Senere har saken vært belyst på beboermøte.

Saken blir behandlet ifbm gjennomgang av årsregnskapet.

4.2 Leverandør av billadertjenester

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: *Styret i Kvam terrasse borettslag avslutter avtalen med Movel og går tilbake til MOBO som forretningsfører for lading av el- og hybridbil.*

Styrets innstilling: Styret har undersøkt hva dette beløpet omhandler og svaret var at dette er administrasjonskostnader, og ikke fakturagebyr.

Styret har også registrert økte kostnader i saken og arbeider for å finne alternative løsninger.

Gjeldende avtale vil også bli gjennomgått nøye med tanke på dette, og evt. andre leverandører/løsninger.

Styret gis fullmakt til å finne optimal løsning, og evt. inngå ny avtale.

4.3 Ny leverandør kabel TV og internett

Styret vurderer å bytte leverandør for Kabel-TV og internett og vil be aktuell leverandør om å legge frem forholdene på GF.

Styrets innstilling: Styret ber om fullmakt til å arbeide videre med denne saken og evt inngå avtale for dette.

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 24.04.2024-23.04.2025:

Styreleder: kr 81052
Nestleder: kr 8918
Styremedlemmer x 3 : kr 6766
Varamedlem: kr 6766

Ansvarlig Vaktmester , Kjell Monsen kr 10.250
Ansvarlig Aktivitetshus , Ragnhild Foss kr 6.766
Ansvarlig Dugnader , Bård Misund kr 6.766
Ansvarlig Sosialt miljø , Audhild Moen kr 6.766
Ansvarlig Informasjon , Audhild Moen kr 6.766
Sekretær , Audhild Moen kr 6.766
Ansvarlig vedlikehold, Arnt Rausand kr 40.000

Sum honorar kr 201.114

Møtegodtgjørelser;
Arnt Rausand kr 10.153
Kjell Monsen kr 11.715
Bård Misund kr 10.934
Ragnhild Foss kr 11.715
Audhild Moen kr 10.934
Aage Nortun kr 10.153

Totalt møtehonorar: kr 65.604

Totalt styrehonorar kr 266.718

Byggeledelse takprosjekt 2024-25 Arnt Rausand kr 60.000

Totalt kr 326.718

6. Valg

6.1 Valg av styre for 2025-26

Valgkomiteen har følgende forslag på nytt styre for 2025-26.

6.2 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

6.3 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Kvam Terrasse Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Arnt Rune Rausand
Styremedlem, Kjell Monsen
Styremedlem, Ragnhild Haarr Foss
Styremedlem, Bård Asgeir Misund
Styremedlem, Audhild Moen
Varamedlem, Åge Nortun

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. SP0002807073.

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

Kvam Terrasse Borettslag består av 65 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950798637.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 13 styremøter, hvor 60 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har arbeidet med følgende saker:

Takrehabilitering, vedlikehold av dører og vindu, rettsak mot beboer, forsøk på dialog med Meek angående trær mellom borettslagene.

Videre utvikling av aktivitetshuset og mulige tiltak for å forbedre inneklima.

Vi har søkt MOBO-fondet om midler til å videreføre arbeidene.

Parkeringsplasser og administrering av disse.

Lekkasjer og utbedringer.

Sykkelbod er ferdig, dog med noen feil som det er reklamert på, og vi håper dette blir brakt i orden snarest mulig.

Vi har fått laget en stor ny sandkasse på lekeplass.

Det ble avholdt 1 fellesdugnad med fokus på uteområdene.

Det har blitt avholdt miljøkvelder i aktivitetshuset jevnlig gjennom året, og dette ser ut til å være et populært tiltak, som også har fått omtale i Bomagasinet.

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 02.04.2025

Resultatregnskap 2024 Kvam Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 986 928	3 407 808	3 986 800	5 575 800
Kabel TV avgift		421 632	433 152	421 600	452 400
Andre driftsinntekter		851 020	852 224	886 600	880 300
Sum inntekter		5 259 580	4 693 184	5 295 000	6 908 500
Kostnader					
Personalkostnader	2	38 690	35 027	35 300	35 300
Styrehonorar		274 399	248 420	250 000	250 000
Energi og strøm		99 116	104 121	75 000	100 000
Vedlikehold	3	18 311 526	9 608 455	8 600 000	400 000
Revisjonshonorar		11 055	10 039	10 000	11 100
Forretningsførerhonorar		172 389	166 307	173 200	180 300
Andre konsulenttjenester		25 963	24 982	30 000	20 000
Kabel-TV		428 220	454 696	428 200	459 400
Kontigent boligbyggelag		19 200	19 200	19 200	19 200
Forsikringer		390 608	348 780	390 600	428 800
Kommunale avgifter	4	1 267 800	1 184 497	1 278 000	1 371 000
Snøbrøyting		73 212	79 750	65 000	75 000
Andre driftskostnader	5	156 109	303 406	244 500	224 500
Sum kostnader		21 268 287	12 587 679	11 599 000	3 574 600
Driftsresultat		-16 008 707	-7 894 495	-6 304 000	3 333 900
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		75 955	66 986	30 000	30 000
Rentekostnad	9	1 387 716	510 871	1 130 000	2 028 700
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-1 311 761	-443 885	-1 100 000	-1 998 700
Årsresultat	1	-17 320 468	-8 338 379	-7 404 000	1 335 200
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	-17 320 468	-8 338 379	-7 404 000	1 335 200
Sum overføringer og disponeringer		-17 320 468	-8 338 379	-7 404 000	1 335 200

Balanse pr. 31.12.24 Kvam Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Andre bruksrettigheter	6	300 000	300 000
Bygninger	7, 9	30 231 970	30 110 346
Sum anleggsmidler		30 531 970	30 410 346
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 919	124
Andre fordringer		107 055	108 360
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 897 944	1 739 778
Sum omløpsmidler		2 010 917	1 848 262
SUM EIENDELER		32 542 887	32 258 608

Balanse pr. 31.12.24 Kvam Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 500	6 500
Opptjent egenkapital		-14 211 895	3 108 573
Sum egenkapital	8	-14 205 395	3 115 073
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	32 457 828	13 234 326
Borettsinnskudd	10	10 300 000	10 300 000
Sum langsiktig gjeld		42 757 828	23 534 326
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 999	25 554
Leverandørgjeld		3 901 962	5 188 848
Annen kortsiktig gjeld		70 493	394 806
Sum kortsiktig gjeld		3 990 454	5 609 209
Sum gjeld		46 748 282	29 143 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 542 887	32 258 608

Molde 31.12.24

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

Arnt Rune Rausand Styreleder	Ragnhild Haarr Foss Styremedlem	Kjell Monsen Styremedlem
Bård Asgeir Misund Styremedlem	Audhild Moen 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, fratrukket 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	-3 760 947	1 573 014
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-17 320 468	-8 338 379
Kjøp / salg anleggsmidler	-121 624	-394 506
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	19 223 502	3 398 925
B. Årets endring disponible midler	1 781 410	-5 333 960
C. Disponible midler 31.12	-1 979 537	-3 760 947

Per 31.12.2024 er disponible midler i borettslaget negative. Bakgrunnen for dette er at kr 3 831 317 av borettslagets leverandørgjeld per 31.12.2024 tilhører takprosjektet og er belastet byggelån i januar 2025. Hensyntas dette så har borettslaget kr 1 851 780 i disponible midler.

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 fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	38 690	35 027
Sum	38 690	35 027

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	416 280	82 391
6602 Vedlikehold vvs	1 578	5 661
6603 Vedlikehold elektro	57 409	40 007
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	31 499	93 295
6607 Vedlikehold garasjer	0	11 055
6630 Egenandel forsikringsskader	12 124	0
6640 Periodisk vedlikehold, utskifting vinduer	647 474	0
6641 Periodisk vedlikehold, renovering tak	17 145 163	9 376 046
Sum	18 311 526	9 608 455

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	734 296	686 267
7761 Eiendomsskatt	533 504	498 229
Sum	1 267 800	1 184 497

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	5 800	14 105
6360 Renhold, sanitærartikler	4 683	0
6390 Aktivitetshuset	1 840	609
6440 Leie av container , transportmidler	38 465	23 400
6500 Verktøy og redskaper	1 811	778
6550 Driftsmaterialer	2 800	18 745
6552 HMS-system	3 312	3 165
6720 Juridisk rådgivning	-52 914	97 105
6825 Kopiering	0	294
6890 Andre kontorkostnader	0	957
6940 Porto	0	20
6990 Andre kostnader tele/post	143 668	135 137
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	0	1 320
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	771	0
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	505	1 895
7720 Generalforsamling	2 100	2 903
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	3 269	2 973
Sum	156 109	303 406

Note 6 - Andre bruksrettigheter

Borettslaget har betalt kr 300.000,- i innskudd for en av borettslagets leiligheter som brukes som felleslokale.

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Lekeutstyr	Uteområde/ parkeringsplasser	Sykelbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 456 522	21 587	2 237 731	336 227
Årets tilgang :	0	0	0	121 624
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 456 522	21 587	2 237 731	457 851
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	27 456 522	21 587	2 237 731	457 851
Anskaffelsesår :	1982	1998	1999	2023
Antatt levetid i år :				

I tillegg har borettslaget mottatt faktura på kr 58 279 som gjelder påkostning utetrappene. Denne er avsatt i regnskapet per 31.12.2024. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jmfør note om vedlikehold.

Note 8 - 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	65	100	6 500

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 108 573
+/- Årets resultat	-17 320 468
Opptjent egenkapital pr. 31.12	-14 211 895
Sum egenkapital pr. 31.12	-14 205 395

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost.

Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Byggelån - takrehabilitering	Rehabilitering/ vedlikehold
Lånenummer:	15069453497	27017
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	6.23 %	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.01.2025	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	16 173 728
Lånesaldo 01.01:	4 273 177	8 961 149
Avdrag i perioden:	0	874 252
Opptak i perioden:	20 097 754	0
Lånesaldo 31.12:	24 370 931	8 086 897
Saldo 5 år frem i tid:	28 202 318	3 715 637

Byggelånet blir konvertert til langsiktig pantelån i mars 2025. Lånesaldo per 28.02.2025 er kr 28 202 318. Lånet slås sammen lån nr 27017 og løpetid på lånet blir inntil 30 år. Av borettslagets bokførte gjeld er kr 42 757 828 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 30 231 970.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	10 300 000
Sum	10 300 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Kvam Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvam Terrasse Borettslag

Styreleder	Arnt Rune Rausand (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Ragnhild Haarr Foss (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Audhild Moen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Kjell Monsen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Bård Asgeir Misund (sign.)	26.03.2025

Til generalforsamlingen i Kvam Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvam Terrasse 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 avviklet.

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, 26. mars 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Sak til generalforsamling 2025

1. Informasjon
2. Fellesutgift

Ad 1: Informasjon

Eksempel 1: Siste protokoll som er lagt ut på borettslagets hjemmeside er datert 02.11.2022

Spørsmål: Hvorfor er ikke protokoller lagt ut i 2023, 2024 og 2025?

Finner heller ingen aktive oppslag på «Min side», som eventuelt skal erstatte utlegging av protokoller.

Eksempel 2: Sms 08.01 om etterkontroll loft, der hver enkelt skulle bli kontakta. Ikke hørt noe, er vi den eneste som ikke har hørt noe?

Ad 2: Fellesutgift

Vi lever i ei dyrtid. Likevel oppleves fellesutgiftene i Kvam Terrasse som gigantiske. Sammenlignet med vårt nabo borettslag, Meek borettslag, ligger fellesutgiftene i Kvam Terrasse opp til 4000,- NOK over naboen.

Ei sammenligning mellom 4 roms leilighet i Sørstien og Kvam Terrasse 6 a (3 roms) ser slik ut:

- Sørstien: kr 6 300,-
- Kvam Terrasse 6 a: kr 10 163,-

Både Meek og Kvam Terrasse har gjennomført storstilt takrenovering. Meek har maktet denne gjennomføringa uten dramatiske økninger i fellesutgift. I Kvam Terrasse medførte renoveringen 40 % økning siste år.

Spørsmålet blir da: hva er årsaken til disse dramatiske forskjellene? Det er ønskelig med en gjennomgang og grundig informasjon om dette.

Om denne informasjonen gis som del av årsmelding/årsberetning, er det helt ok. Om ikke det blir mulig, bes det om tilleggsinformasjon, slik at vi blir opplyst.

Helt til slutt ber jeg om at dette initiativet ikke tolkes som mistillit mot noen. Henvendelsen er godt ment og handler om informasjon, kommunikasjon og styring. Som beboer kjenner jeg mitt ansvar for fellesskapet og for de vedtak og valg som blir gjort på hver enkelt generalforsamling.

Molde/Kvam 17.3.2025



Rune Sjøholm

Styret i Kvam terrasse borettslag avslutter avtalen med Movel og går tilbake til MOBO som forretningsfører for lading av el- og hybridbil.

Begrunnelse:

1. Kvam BRL inngikk i 2023 avtale med Movel om drift av ladeanlegget i garasjen. Jeg var selv med på vedtaket som styrerepresentant, men ser nå at det var en dårlig beslutning. Jeg var skeptisk til økte gebyrer, men det ble sagt at endringen medførte et insentiv som jeg hadde sansen for: den enkelte skulle stimuleres til å lade når strømprisen er lav, altså lavere strømforbruk (jeg mener vi ikke hadde noen skriftlige saksdokumenter!). Men slik er det ikke. Både før og etter overgangen til Movel belastes vi et gjennomsnitt av strømprisen vi sammen har ladet for. Movel skriver selv på sin hjemmeside: «Forenklet vil det si at Movel tar den totale strømkostnad for deres anlegg og deler på det totale forbruket av kWh. Da har vi en pris per kWh som legges til grunn i faktura». Altså, om du lader billig på nattetid og jeg dyrt på dagen, så må du subsidiere meg. Akkurat slik det var før.
2. Forskjellen fra før er altså at vi nå får månedlige fakturaer, mot to ganger i året fra Mobo. Hos Mobo betalte vi 2X90 kr i gebyr. Hos Movel betalte vi 59kr per mnd. fram til 1.mars 2024. Da økte de prisen til 79 kr. Fra 1.jan. 2025 steg prisen til 99 kr. Prisen har altså økt med 40 kr per mnd fra 2023. Det er en prisøkning på 40% på to år. Regner vi gebyret Mobo tok er prisstigningen på 560%. I tillegg til disse prisene tar Movel et påslag på innkjøpsprisen på 6,25 øre per kilowattime.
3. Vi må altså nå betale kr. 1188,- per år for å kunne lade fra en ladeboks vi selv har bekostet. På flere fakturaer er gebyret fra Movel større eller på høyde med kostnaden til strøm og nettleie (i tillegg betaler også BRL en avgift til Movel). Mange av oss tåler den kostnaden, men hva får vi igjen? Etter mitt skjønn, kun langt høyere gebyrer. I praksis har vi fått et system der vi abonnerer på ladebokser som vi selv har bekostet. Sier du opp abonnementet blir ladeboksen din låst og i praksis ubrukelig.
4. MOBO er borettslagets naturlige forretningsfører. Hvis Kvam BRL skal betale en annen forretningsfører bør fordelene være betydelige. Slik er det ikke i dag. Det er muligens noe mindre arbeid for styret som tidligere fastsatte prisen per kW etterskuddsvis, men jeg kan ikke huske at det var noe som tok tid. Mobo administrerte dette. Med dagens ordning der vi alle betaler til Movel kan jeg heller ikke se at det vi betaler går til nedbetaling av fellesanlegget. Alt havner i Oslo der Movel holder til.
5. Ifølge finansavtaleloven har ikke selskaper lov å ta fakturagebyrer som overstiger kostnaden ved utsendelse. Denne kostnaden skal være 6-8 kr. Jeg har tipset Forbrukerrådet om Movel, se <https://www.forbrukerradet.no/siste-nytt/forbrukerradet-vil-klage-inn-selskaper-som-krever-ulovlig-hoye-fakturagebyrer/>

Dessverre har jeg ikke fått svar på dette, og forbrukerrådet lover heller ikke at alle får svar (kapasitetsproblemer). Movel hevder at de 99 kr. vi betaler er faktura pluss support. Jeg mistenker at dette er en typisk omgåelse. Jeg vet ikke hva slags support jeg får utover det jeg fikk før fra Zaptec og i Zaptec-appen (som nå er ubrukelig) og fra Mobo. Movel er ikke det første strømselskapet som tar seg godt betalt for å selge noe så enkelt som strøm. Her er øvrige priser: <https://www.movel.no/priser-elbillading/>

10.03.2025

Hallgeir Gammelsæter

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hallgeir Gammelsæter'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Kvam Terrasse 20A

Tilbud kollektiv avtale til KVAM TERRASSE BORETTSLAG - Tilbud 2025

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men de ønsker også å ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilke underholdningstjenester de skal ha.

Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov.

Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap.

Tilbudet gjelder for **65** boenheter. Tjenesten har en bindingstid på **24** måneder.

Forslag til produktpakke

Produkt	Antall	Pris pr måned	Total price
Altibox Flex M per md/boenhet inkludert Wi-Fi og en stk dekode	65.00	NOK 589.00	NOK 38,285.00
Etablering, avdragsavtale per md/boenhet	65.00	NOK 290.00	NOK 18,850.00
Rabatt tjeneste pr md/boenhet bortfaller ved opphør av avdragsavtale	65.00	-NOK 290.00	-NOK 18,850.00
Subtotal			NOK 38,285.00

Tilknytning og etablering til høyhastighets infrastruktur kommer i tillegg til prisen for tjenestene. Norsk lov krever at dette tilbys gjennom en separat avdragsavtale. Vi har kalkulert at kostnad for tilknytning/etablering av høyhastighets infrastruktur for Altibox-tjenester utgjør totalt kr 1131000,-

Total etableringspris faktureres med månedlige avdrag fordelt på avdragsavtalens totale varighet på 60 måneder.

Månedlige avdrag utgjør kr 290.00

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Vi tar forbehold for at prisen for tilknytning/etablering kan endres dersom vi avdekker uforutsette kostnader. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.

Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.

Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

Magnus Magerøy

Salgs- og prosjektleder

Istad Fiber

Mobil: 97988121

Epost: magnus.mageroy@istad.no





Vår mest populære pakke! En kombinasjon av tv, strømnetjenester og internett eller lynraskt internettpakke.

Andreas Kleiberg / Hest Agentur

Fellesavtale Flex M

Borettslaget/sameiet velger en felles pakke med produkter til en fast månedspris for alle boenheter. Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Egen e-post	Programarkiv
1	250/250	25	✓	50	✓	✓	✓
2	100/100	100	✓	500	✓	✓	✓
3	1000/1000	0	✗	✗	✗	✓	✗

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

Beboerne velger selv om de ønsker å oppgradere abonnementet sitt til en ekstra kostnad. Tilleggskostnaden er avhengig av hvor stor pakke som er valgt av borettslaget/sameiet. Oppgraderingen har ingen bindingstid.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Timer opptak	Pris ekstra per md.
L	500/500	75	500	199,-
XL	1000/1000	150	1000	399,-

Alternativ	Pris ekstra per md.
10 poeng	25,-
25 poeng	59,-
50 poeng	99,-
75 poeng	139,-
100 poeng	179,-
150 poeng	269,-
200 poeng	349,-

Det er også mulig å oppgradere med disse

Valgkomiteen har arbeidet godt etter vedtektene og har lagt særlig vekt på **Fornyelse – Foryngelse – Kjønnbalanse – Kontinuitet**. I tillegg har vi selvsagt tenkt på det beste for beboernes trivsel.

Vi takker de som har vært villig å ta på seg verv, men vi skal også takke de som av ulike grunner ikke har hatt mulighet/ønske å ta på seg verv. Husk alle skal ta vare på sitt bomiljø på best mulig måte.

Generalforsamling i Kvam Terrasse
Borettslag 2025.

Valgkomiteens innstilling
2025 - 2027

Funksjon	VALG 2025	Valgt	På valg	Valgkomiteens - Forslag
Leder	Arnt Rune Rausand	2023	Nei	Bård Misund.
Nestleder/Vaktmester	Kjell Monsen	2023	Ja	Kjell Monsen
Ansv. aktivitetshuset	Ragnhild Haarr Foss	2023	Ja	Ragnhild Haarr Foss
Styremedlem	Audhild Moen flyttet	2024	Nei	Else Lykkeslett
Styremedlem				Åge Nortun
Varamedlem				Randi Aske
Valgkomite				
	Marit Tveikrem Sæter	2023	Ja	Går ut 2026
	Hildegunn Herstrøm	2024	Ja	Hildegunn Herstrøm, Går ut 2027.
	Ivar Kaspersen	2022	Nei	Rune Sjøholm


Ivar Kaspersen
31.3.25


Marit Tveikrem Sæter
31.03.25


Hildegunn Lervåg Herstrøm
31.03.25

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kvam Terrasse Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 17:30 - Aktivitetshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble enstemmig valgt: Arnt Rune Rausand

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

41 fremmøtte, 4 fullmakter hvorav 35 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 enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Hallgeir Gammelsæter

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps.

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. Innkomne saker

4.1 Informasjon og fellesutgift

1. Informasjon
2. Fellesutgift

Ad 1: Informasjon

Eksempel 1: Siste protokoll som er lagt ut på borettslagets hjemmeside er datert 02.11.2022

Spørsmål: Hvorfor er ikke protokoller lagt ut i 2023, 2024 og 2025?

Finner heller ingen aktive oppslag på «Min side», som eventuelt skal erstatte utlegging av protokoller.

Eksempel 2: Sms 08.01 om etterkontroll loft, der hver enkelt skulle bli kontakta. Ikke hørt noe, er vi den eneste som ikke har hørt noe?

Ad 2: Fellesutgift

Vi lever i ei dyrtid. Likevel oppleves fellesutgiftene i Kvam Terrasse som gigantiske. Sammenlignet med vårt nabo borettslag, Meek borettslag, ligger fellesutgiftene i Kvam Terrasse opp til 4000,- NOK over naboen.

Ei sammenligning mellom 4 roms leilighet i Sørstien og Kvam Terrasse 6 a (3 roms) ser slik ut:

- Sørstien: kr 6 300,-
- Kvam Terrasse 6 a: kr 10 163,-

Både Meek og Kvam Terrasse har gjennomført storstilt takreovering. Meek har maktet denne gjennomføringa uten dramatiske økninger i fellesutgift. I Kvam Terrasse medførte reoveringen 40 % økning siste år.

Vedtak:

Punkt 1. Rune Sjøholm orienterte om fremlagt sak. Styret sa seg enig i manglende informasjon ut til beboerne i perioden og fremtidig styre skal se på hvordan dette kan løses bedre fremover.

Vedtak: Fremlagt punkt 1 tas til etterretning.

Punkt 2. Saken ble belyst ved gjennomgang av borettslagets Årsmelding og Årsregnskap.

Vedtak: Fremlagt punkt 2 tas til orientering.

4.2 Leverandør av billadertjenester

Hallgeir Gammelsæter orienterte om fremlagt sak.

Vedtak:

Følgende vedtak ble enstemmig godkjent:

Styret i Kvam terrasse borettslag avslutter avtalen med Movel og går tilbake til MOBO som forretningsfører for lading av el- og hybridbil. Styret gis fullmakt til å finne optimal løsning, og evt. inngå ny avtale.

4.3 Ny leverandør kabel TV og internett

Styret vurderer å bytte leverandør for Kabel-TV og internett. Istad Fiber var tilstede på generalforsamlingen og orienterte om deres løsning.

Vedtak:

Følgende vedtak ble vedtatt mot 5 stemmer: Styret får fullmakt til å arbeide videre med denne saken og evt inngå avtale for dette.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Følgende godtgjørelse for periode 24.04.2024-23.04.2025 ble enstemmig godkjent:

Styreleder: kr 81052
Nestleder: kr 8918
Styremedlemmer x 3 : kr 6766
Varamedlem: kr 6766

Ansvarlig Vaktmester , Kjell Monsen kr 10.250
Ansvarlig Aktivitetshus , Ragnhild Foss kr 6.766
Ansvarlig Dugnader , Bård Misund kr 6.766
Ansvarlig Sosialt miljø , Audhild Moen kr 6.766
Ansvarlig Informasjon , Audhild Moen kr 6.766
Sekretær , Audhild Moen kr 6.766
Ansvarlig vedlikehold, Arnt Rausand kr 40.000

Sum honorar kr 201.114

Møtegodtgjørelser;
Arnt Rausand kr 10.153
Kjell Monsen kr 11.715
Bård Misund kr 10.934
Ragnhild Foss kr 11.715
Audhild Moen kr 10.934
Aage Nortun kr 10.153

Totalt møtehonorar: kr 65.604

Totalt styrehonorar kr 266.718

Byggeledelse takprosjekt 2024-25 Arnt Rausand kr 60.000

Totalt kr 326.718

6. Valg

6.1 Valg av styre for 2025-26

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Bård Misund

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Kjell Monsen

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Ragnhild Haarr Foss

Som styremedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Else Lykkeslett

Som styremedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Åge Nortun

Som varamedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Randi Aske

6.2 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

Styret velger 2 delegater til Mobos generalforsamling.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

Leder Marit Tveikrem Sæter - Valgt for 2 år i 2024 og sitter til 2026.

Hildegunn Herstrøm - Valgt for 3 år i 2024 og sitter til 2027.

Rune Sjøholm - Ny - velges for 3 år og sitter til 2028.

Møtet ble avsluttet kl. 20.25

Protokoll for Kvam Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arnt Rune Rausand (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Hallgeir Gammelsæter (sign.)	24.04.2025



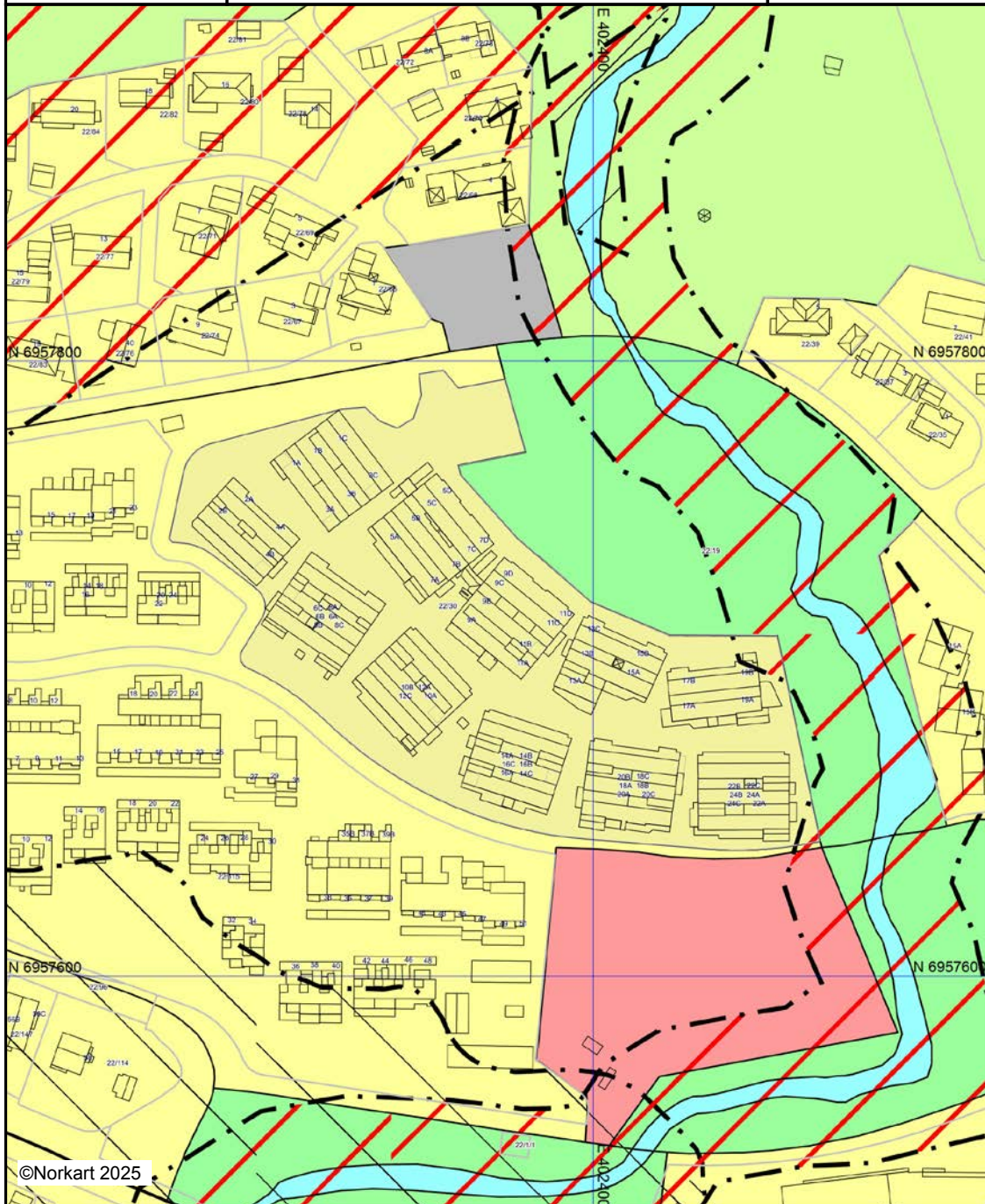
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/30
Adresse: Kvam terrasse 20C
Utskriftsdato: 24.11.2025
Målestokk: 1:2000




UTM-32



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

Tegnforklaring

	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2) Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk Parkering - nåværende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11) Grønnstruktur - nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf LNFR-areal - nåværende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass Naturområde vann - nåværende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-) Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Ander støysoner
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL Faresone grense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Infrastrukturgrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende



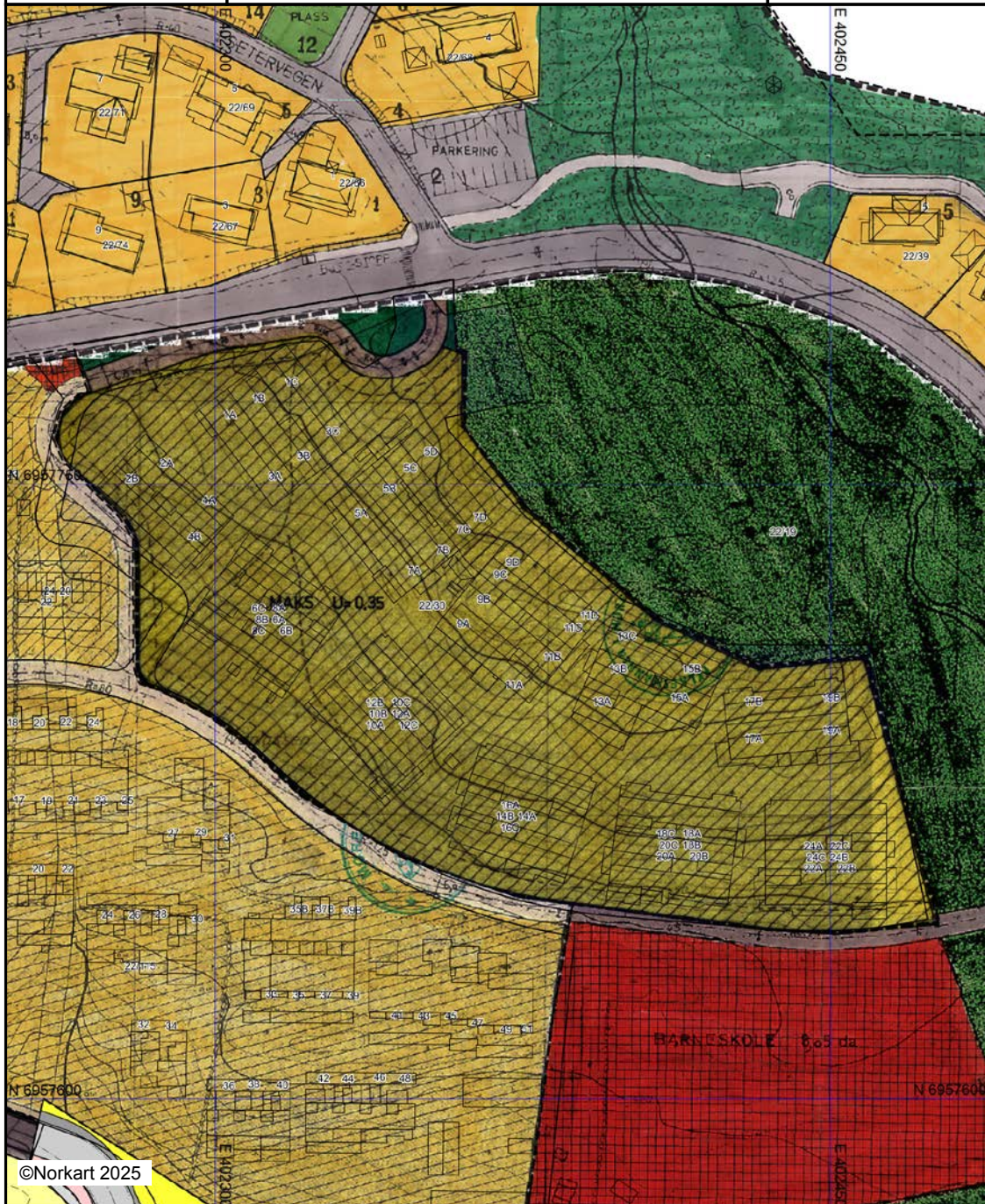
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/30
Adresse: Kvam terrasse 20C
Utskriftsdato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1500



















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
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i> Annen veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i> Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr</i> Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Avkjørsel

REGULERINGSBESTEMMELSER
til reguleringsplan
for

K V A M - O M R Å D E T

=====

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrensener.

§ 2.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

- 1. Villamessig bebyggelse.
- 2. Konsentrert boligbebyggelse.
- 3. Forretningsformål.
- 4. Offentlige formål.

B. Trafikkområder.

- 1. Kjøreveger.
- 2. Gang- og sykkelveger.

C. Friområder.

D. Fareområder.

- 1. Høyspenningsanlegg.

E. Spesialområder.

- 1. Friluftsområder.



§ 3.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. Byggeområder.

§ 4.

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Bebyggelsesplanen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter at fylkesmannen har sagt seg enig i den, må vise bygningenes plassering, tomtedeling, lekeplasser, parkering, adkomst og internt kjøre- og gangvegssystem.

§ 5.

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkel-etasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesisms- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.
- b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
- c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 0,25 bil pr. bolig for besøkende. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m². Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.



Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass skal anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

§ 6.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

- a) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt for oppstilling av minst 0,25 bil pr. bolig for besøkende. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg.

- b) Konsentrert boligbebyggelse skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Områder for forretningsformål.

- a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området omkring innpasses i anlegget.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen tomt, eller på fellesareal innen området, ha plass for egen- og kunde-parkering, samt plass for på- og avlessing.
- d) De offentlige gang- og sykkelvegene som støter inn til forretningsområdet, skal knyttes sammen over dette.

§ 8.

Områder for offentlige formål.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Trafikkområder.

§ 9.

Kjøreveger.

- a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med retningslinjer fra Statens vegvesen.

- b) Boligsamleveg bør ikke ha sterkere stigning enn 30 ‰.
Boligveger kan ha en stigning på inntil 100 ‰.
- c) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg..

§ 10.

Gang og sykkelveger..

- a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafiksikkerhetsmessige hensyn.
- b) Gang- og sykkelveger skal ha stigningsforhold som innbyr til bruk av anlegget, og som muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

C. Friområder.

§ 11.

- a) I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
- b) Bygningsrådet kan, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over friområde dersom dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellesbestemmelser.

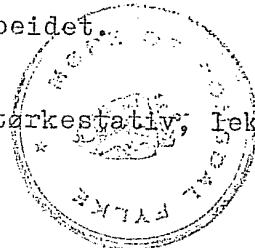
§ 12.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass og atkomst til offentlig veg..

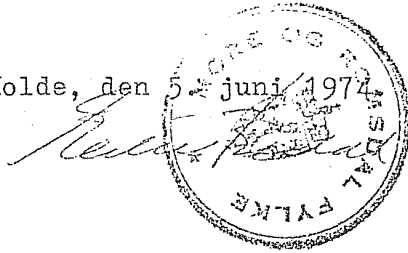
For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomte.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å reduser forstøtningsmurers høyde.



- d) Ingen tomt kan innhegnes uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde kommer til anvendes, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.
- e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.
- f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- g) Ingen tomt på beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- h) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet: Molde, den 5. juni 1974



Nabolagsprofil

Kvam terrasse 20C - Nabolaget Mek/Kvam - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

🚶 Kvam terrasse øvre Linje 701	4 min 🚶 0.3 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	19 min 🚶

Skoler

Kvam skole (1-7 kl.) 201 elever, 14 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Molde friskole (1-10 kl.) 70 elever, 6 klasser	8 min 🚶 3.2 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 24 klasser	10 min 🚶 4.1 km
Molde videregående skole 770 elever	11 min 🚶 5.2 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	14 min 🚶 6.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Høgskolen i Molde	17 min 🚶
---------------------	----------

«Fantastisk gate å bo i. Der er ingen trafikk, gangvei til barnehage, butikk og skole. Alle er hyggelige og hjelpsomme. Vi har fellesfester og vi tar oss av hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

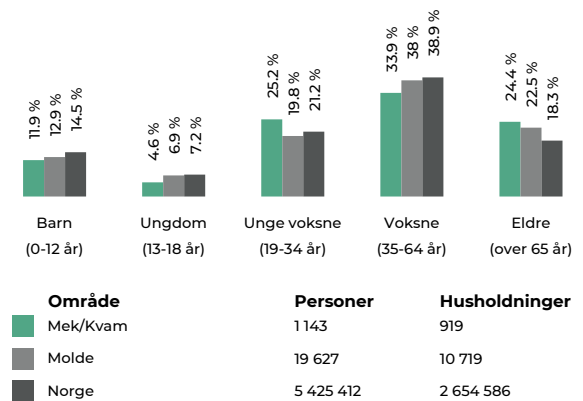
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kvam barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 🚶 0.7 km
Anestua barnehage (0-5 år) 41 barn	13 min 🚶 1.1 km
Bjørset barnehage (0-5 år) 33 barn	24 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Kvam Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.7 km
Rema 1000 Reknes	7 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

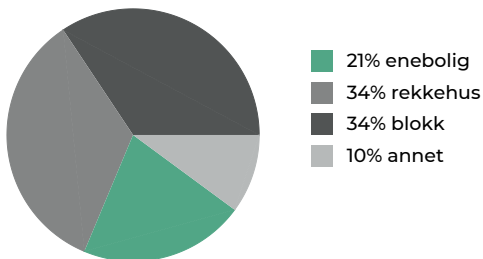
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

📍 Kvam - grusplass mekvn./seterv Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
📍 Kvam - skrenten grusplass Ballspill, fotball	4 min 🚶 0.3 km
🏊 Pro Gym Molde	7 min 🚶
🏊 BRIS Treningssenter	8 min 🚶

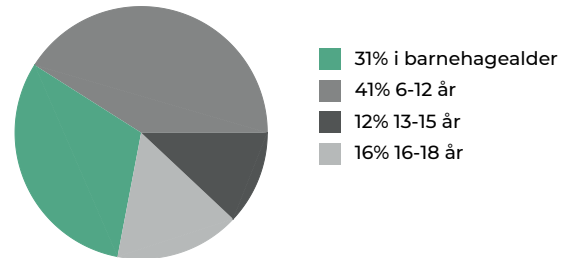
Boligmasse



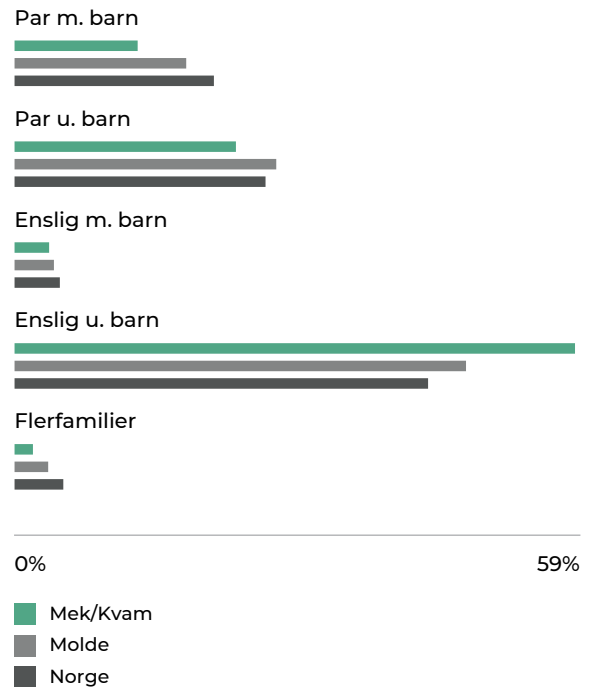
Varer/Tjenester

📍 MoldeTorget	9 min 🚶
📍 Apotek 1 Molde	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

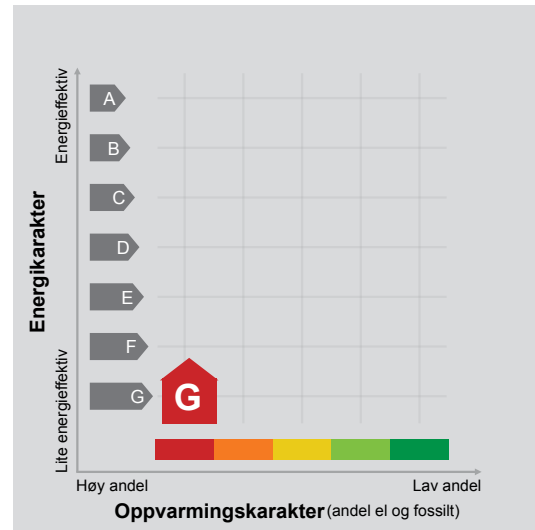
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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	Kvam terrasse 20C
Postnummer	6411
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10099552
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-202924
Dato	10.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk 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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 7: 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 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 varmelementer 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 18: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

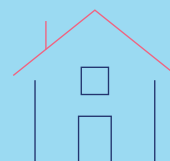
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0159/25

Adresse: Kvam Terrasse 20C, 6411 MOLDE, gnr. 22, bnr. 30,
andelsnr. 59 i Kvam Terrasse Borettslag med
orgnr. 950 798 637 i Molde kommune.

Kontaktperson: Kristian Mordal Syslak

Tlf: 988 43 657

Epost: kristian@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/