

Tellusvegen 7A

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 2 490 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 97/116 kvm
Megler Kristian Mordal Syslak Tlf 988 43 657

NOTAR.NO

notar



Tellusvegen 7A

Sydvendt 4-roms toppleilighet med innglasset balkong, gode sol- og utsiktsforhold!

Adresse	Tellusvegen 7A 6419 MOLDE
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld	Kr 284 392,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 2 784 382,-
Fellesutgifter	Kr 7 842,-
BRA-i/BRA Total	97/116 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1977
Soverom	3
Etasje	4

Notar Molde v/Kristian Mordal Syslak har gleden av å presentere Tellusvegen 7A! Leiligheten ligger i øverste etasjen, og har nydelig utsikt mot sør, stor innglasset balkong og parkering. Romslig leilighet som består av stor stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og bod. Videre fremstår leiligheten som vedlikeholdt, dog med moderniseringbehov. Her foreligger det et stort potensial, slik at kan du skape din drømmebolig! Veldrevet borettslag i fine omgivelser med umiddelbar nærhet til Katthola.

Kort fortalt:

- Ingen dokumentavgift ved kjøp.
- 3 soverom.
- Romslig stue.
- Romslig innglasset veranda.
- Parkering
- Umiddelbar nærhet til rekreasjonsområdet Katthola.
- Bod både inne i leiligheten og i fellesareal.

Velkommen til visning!

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	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	28
Plantegning	29
Budgivning	121

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"

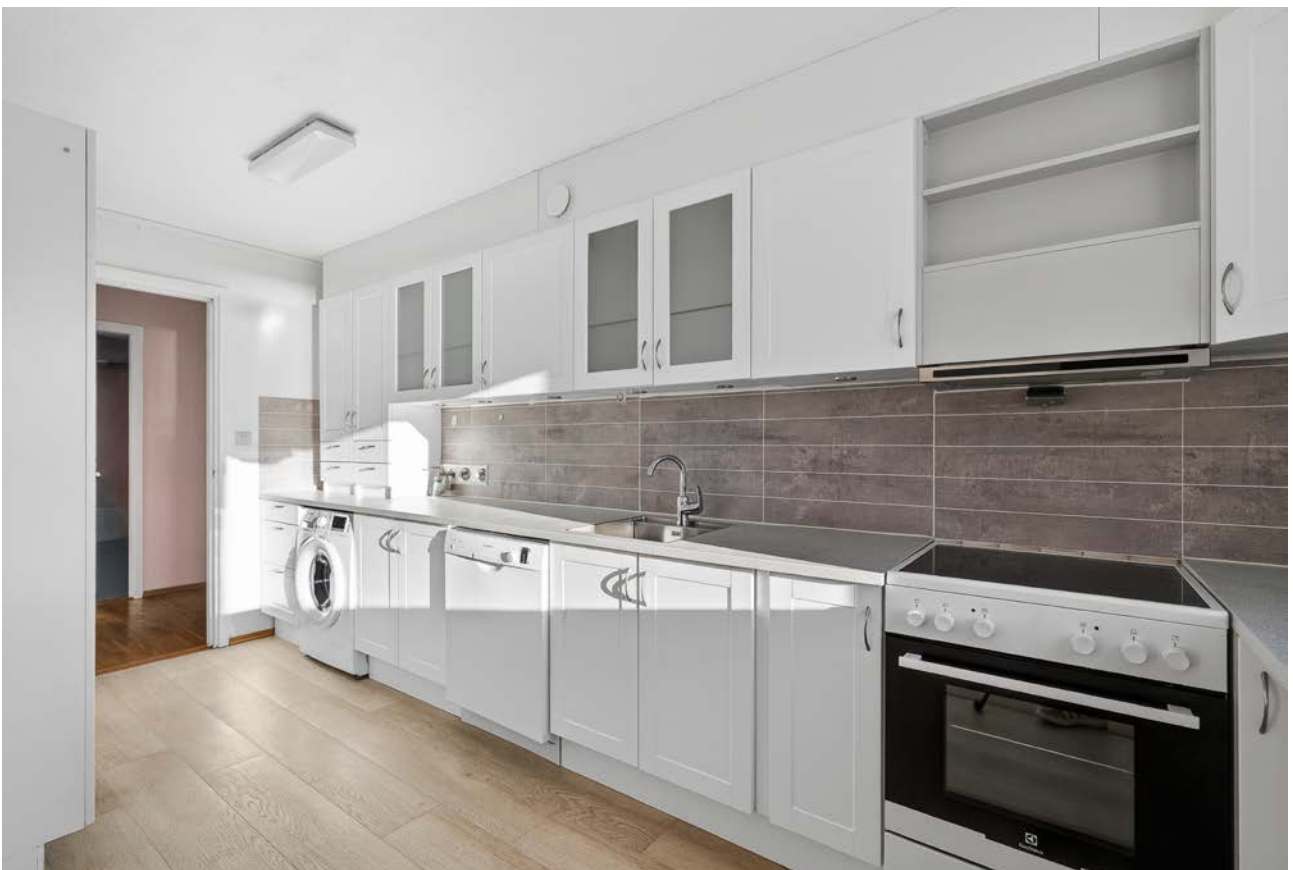
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





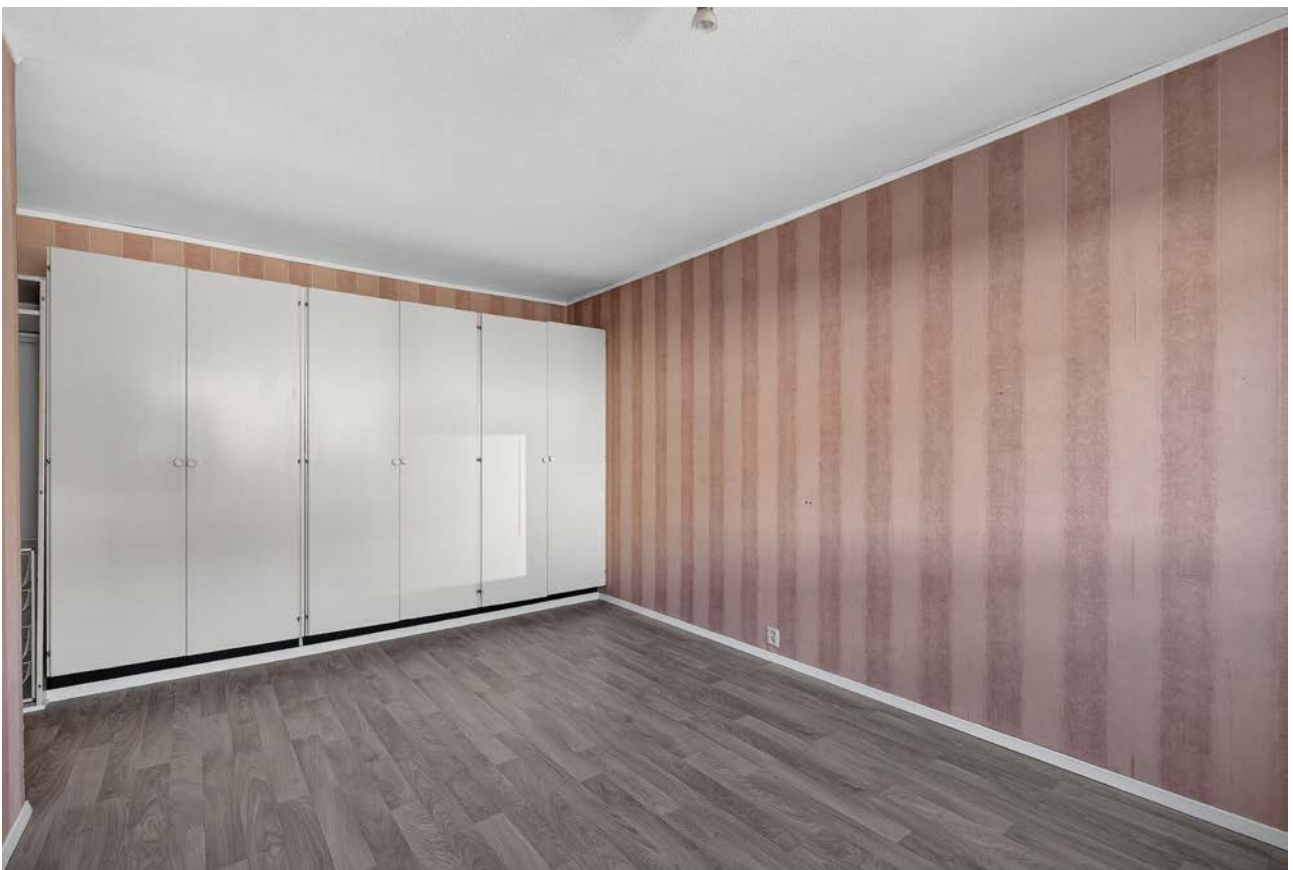
Kjøkken



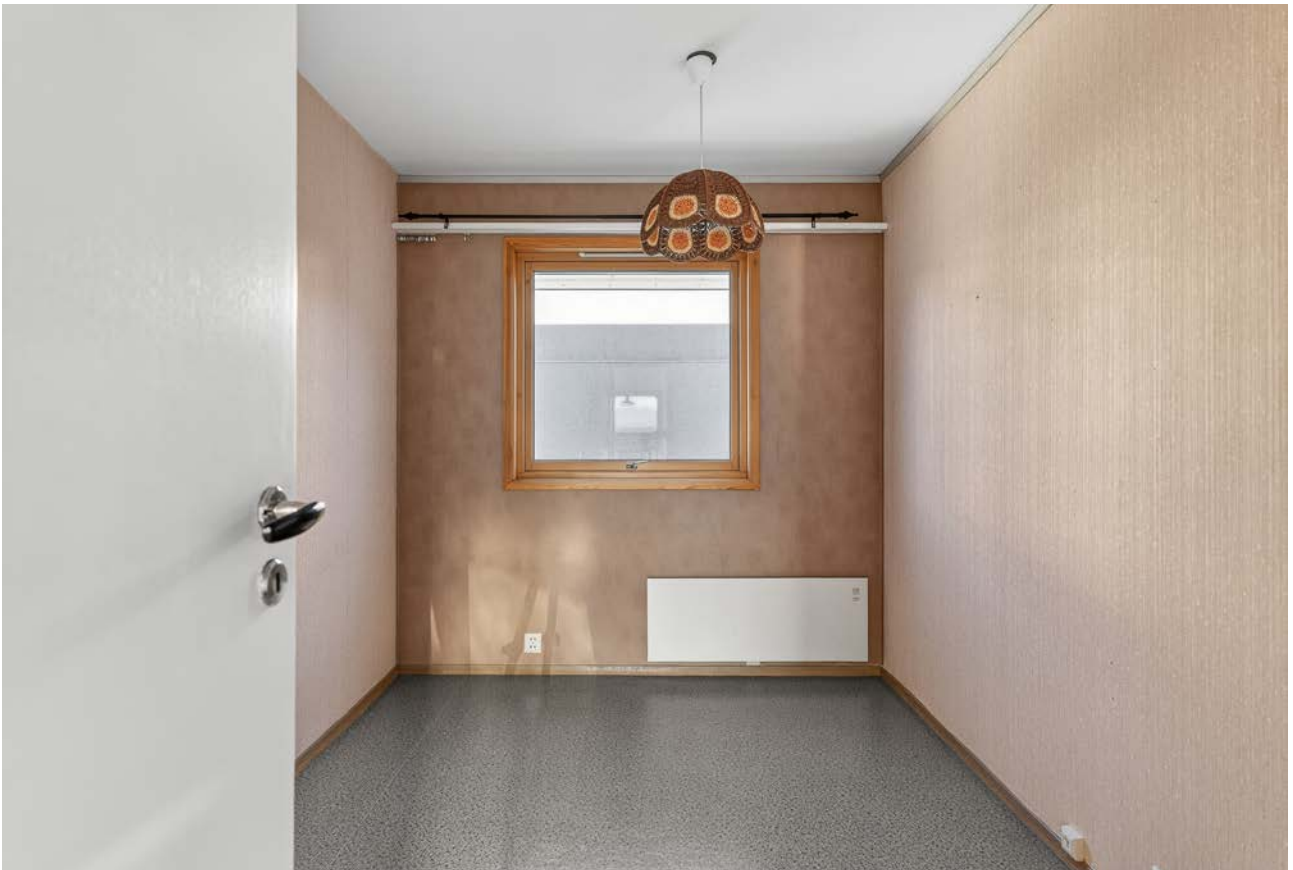
Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



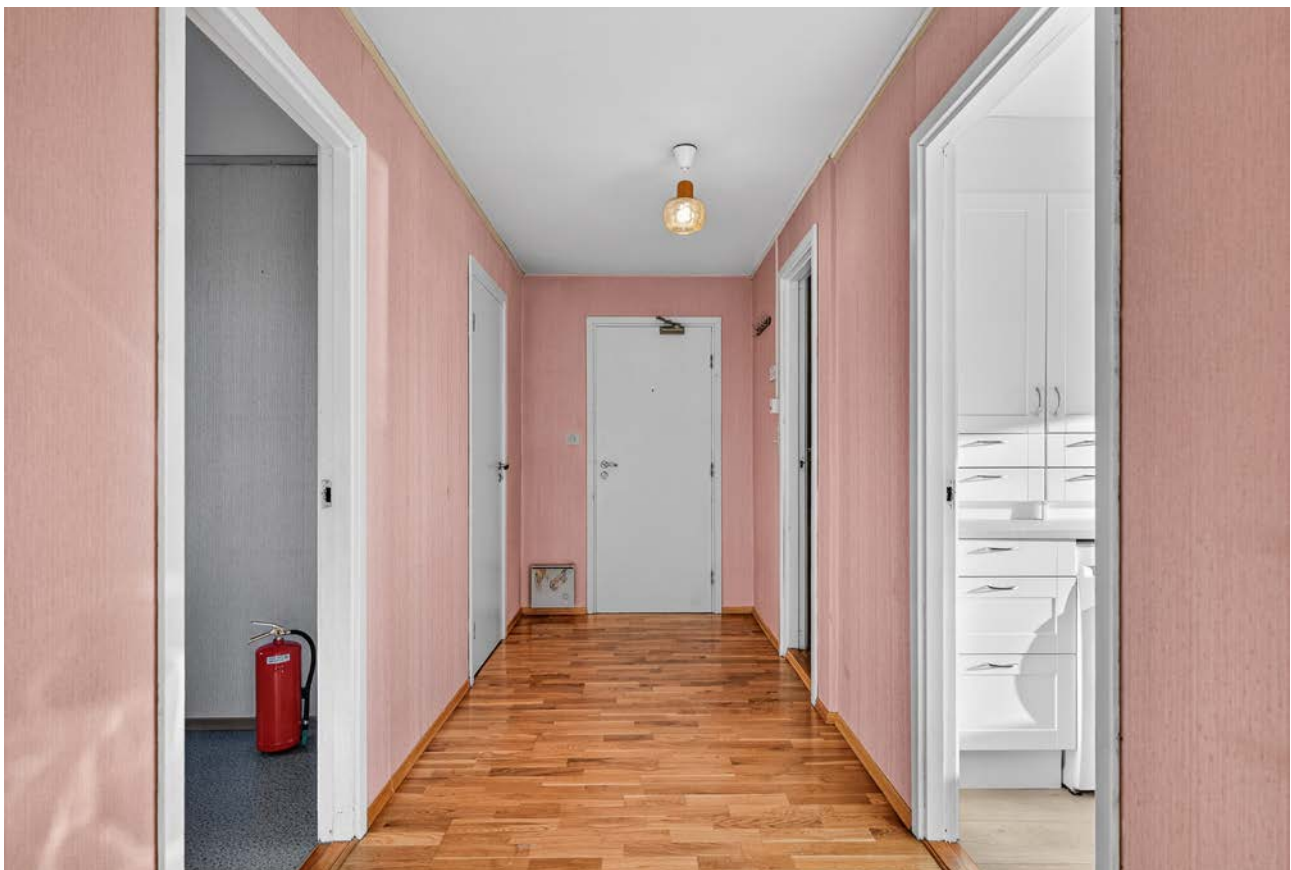
Bad



Bad



Soverom



Entre



Veranda



Veranda

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten er en del av Berg borettslag, som ligger i et attraktivt område med kort avstand til fine fasiliteter. Det er barnehager, skole og aktivitetsområder innen gangavstand, noe som gjør området ideelt for familier med barn.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med et busstopp som ligger like ved leiligheten. Dette gir enkel tilgang til Molde sentrum, som kan nås via gang- og sykkelsti, og gjør det praktisk for både pendlere og de som ønsker å nyte byens tilbud.

ADKOMST

Leiligheten ligger i Berg borettslag i Molde. Det er barnehager og skole innen gangavstand, og busstopp ligger like ved leiligheten.

Det er gang- og sykkelsti inn til Molde sentrum.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0003/26

SELGER

Jorun Brevik

MATRIKKEL

Gårdsnummer 29, bruksnummer 619, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 100 i Berg Borettslag med orgnr.: 948 757 230 i Molde kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter F.

TOMT

Felles eiet tomt på 21.911 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfalterte bilveier plenarealer, biloppstillingsplasser og gangarealer etc.

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.01.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1977

BYGGEMÅTE

Dette er en andelsleilighet i en lavblokkbebyggelse fra 1977, hvor leiligheten er plassert i tredje etasje. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong.

Ytterveggene består av prefabrikkerte fasadeplater.

Bygget har en flat takkonstruksjon.

Etasjeskillerne er konstruert av betongdekke.

Vinduene er fabrikkmalte trevinduer fra 2005, beslått med aluminium på utsiden og utstyrt med 2-lags glass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren, også fra 2005, er laget av tre med 2-lags glass og er utvendig kledd med heldekkende aluminiumsbeslag.

Balkongen er bygget i betong, integrert i bygningskroppen og er innglasset. Gulvet har et teppe- eller beleggsdekke over betongen. Balkongen er lukket med skyvbare glassfelt i aluminiumsprofiler og faste felt nederst. Taket og himlingen består av korrigerende metallplater, og rekkverket er integrert i glassløsningen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker. En langsgående skjøt på parkettgulvet i gangen har stor åpning.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom > 3. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Tapetskjøter er ikke tette

- Våtrom > 3. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

- Våtrom > 3. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvstendig ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlige rensing av sluk anbefales.

- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er ikke montert helt i lodd eller i vater. Dette er godt synlig ved skjevheter i benkeplaten. Det kan se ut til at innredningen er montert med utgangspunkt i gulvets ujevnheter.

- Spesialrom > 3. 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.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon. Utskifting bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 3. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2018:

• Kjøkkeninnredning fra 2018 ifølge fullmektig.

2005:

• Fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside, vinduene har 2-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2005.

• Balkongdør i tre med 2-lags glassm fabrikkert i 2005 som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Konsentrert boligbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Reg.endring for Bergmosenteret (plan-ID 1177) og Reguleringsplan for området Kviltorp (plan-ID 0776).. 21.07.1978 og 02.04.1979

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, med ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 21 738 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone S_130 for sikring, som innebærer byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, og hensynssone S_290_1 for støy.

OPPVARMING

Elektrisitet, panelovner, gulvvarme i badet

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten disponerer parkeringsplass til en bil på fellesarealer ute.

Videre har borettslaget flere gjesteparkeringer på borrettslagets fellesområde.

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 Utleie

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

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "utvidelse og innglassing av balkonger" på Tellusvegen 1, 3, 5 og 7, datert 01.12.2014.

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av 5 bygninger med tilsammen 87 og 28 hybelleiligheter" i Tellusvegen 1, datert 18.09.1980.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 9 leiligheter og 3 hybler i oppgang B, Tellusvegen 7 (blokk E), datert 10.06.1977.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 3 leiligheter i oppgang A, Tellusvegen 7 (blokk E), datert 11.05.1977.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 6 leiligheter og 3 hybelleiligheter i oppgang A, Tellusvegen 7 (blokk E), datert 29.04.1977.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

18.09.1980.

INNHold

Stue, kjøkken, entré, 3 soverom, bad, toalettrom og bod

Kjeller: Bod

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2018 ifølge fullmektig, med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er klikkvinyll på gulv, malt tapet på vegger og malt betongdekke i taket. Over kjøkkenbenken er det kitchen board plater. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og komfyrvakt. Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin for klær og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er originalt fra byggeår og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og malt betongdekke i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er avtrekk fra felles ventilasjonsanlegg i bygget og tilluft via spalte under døren.

Toalettrom

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, gulvstående toalett og panelovn på vegg. Det er naturlig ventilering med ventil i tak.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat, klikkvinyll og belegg.

Vegger: Tapet.

Himling: Malt betongdekke.

Overflatene viser slitasje som følger av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

Tekniske installasjoner

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

Stoppekran er plassert i kjøkkenbenkskap.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Felles mekanisk ventilasjon fra badet. Tilluftspalter i vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 140 liter av eldre årgang, plassert i høyskap i kjøkkenet.

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

Alle hvitevarer som finnes i leiligheten medfølger salget.

AREALER

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 97 m² Stue, kjøkken, entré, 3 soverom, bad, toalettrom og bod

BRA-b: 13 m² Innglasset balkong.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 490 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 7 842,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 7 842 kr i måneden
- Avdrag andel fellesgjeld: 1 207 kr i måneden
- Renter lån vedlikehold: 106 kr i måneden
- Driftskostnader: 4 480 kr i måneden
- Avdrag lån vedlikehold: 124 kr i måneden
- Renter andel fellesgjeld: 623 kr i måneden
- Kabel-TV / Bredbånd: 529 kr i måneden
- Vasking fellesarealer: 77 kr i måneden
- Avdrag lån balkongprosjekt: 376 kr i måneden
- Renter lån balkongprosjekt: 320 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at det påløper en månedlig kostnad forbundet med parkeringsplass; vedlikehold og drift knyttet denne.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 840 705,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 362 818,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER

kr. 2 490 000,- (Prisantydning)

kr. 284 392,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 774 392,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 784 382,- (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:

1506/29/619:

20.07.2022 - Dokumentnr: 804549 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elinett AS

Org.nr: 979 379 455

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

01.09.1975 - Dokumentnr: 906750 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:29 Bnr:259

ANMERKET DATO ER DØDSDATO / DATERINGSDATO

01.01.2020 - Dokumentnr: 75244 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:29 Bnr:619

21.06.2022 - Dokumentnr: 672706 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1506 Gnr:29 Bnr:222

Elektronisk innsendt

GRUNNBOKSDATO

30.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP0002802315

OM BORETTSLAGET

Berg Borettslag, med organisasjonsnummer 948757230, ligger i Molde kommune og består av 115 boenheter.

Forretningsfører for selskapet er Møre og Romsdal Boligbyggelag, og selskapets hjemmeside er www.mobo.no.

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning, og eiendommene er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Borettslaget har et klubblokale for utleie. Der en andelseier også eier en garasje, skal salg av garasjen utlyses med intern forkjøpsrett i borettslaget. Tildeling av garasje foretas av borettslagets styre.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor.
- Generalforsamlingen vedtar følgende tilføyelse i husordensreglene: Det er forbudt å røyke utenfor vindu og inngangsparti i Berg Borettslag.

Pågående saker:

- Utarbeidelse av Bergnytt
- Drift / utleie klubblokalet
- Oppfølging parkering
- Drift garasjeanlegg

- Oppfølging Elbil ladere
- Oppfølging av utbedring uteområder (skråninger)
- Rydding av fellesområder og ganger
- Behandling av informasjonskanaler i borettslaget (Facebook/ MOBO Portal)
- Oppfølging vaktmester
- Oppfølging brøyting
- Oppfølging utløsning av brannalarm (16 aktiverte alarmer 2024)
- Oppfølging av naboklager
- Oppgradering av maskinpark / felles tilhenger.
- Avtale med Istad Fiber og oppsigelse Telenor vedr TV/Internett.
- Styret sjekker ut med Balco AS vedrørende tekniske tiltak på balkonger for å hindre innsig av røyk.

PART. OBL. NR.

100

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 284 392,- pr. 09.01.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 146273644 2, Husbanken
 Serielån, 2 terminer per år.
 Rentesats per 09-01-2026: 4.15% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 21
 Saldo per 09-01-2026: kr 3028520
 Andel av saldo: kr 33645
 (siste termin 30-06-2036)
 Flytende rente rente
 IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 146273644 1, Husbanken
 Serielån, 2 terminer per år.
 Rentesats per 09-01-2026: 4.15% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 19
 Saldo per 09-01-2026: kr 3235586
 Andel av saldo: kr 35945
 (siste termin 31-05-2035)
 Flytende rente rente
 IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 14634788, Husbanken
 Serielån, 2 terminer per år.
 Rentesats per 09-01-2026: 4.15% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 40
 Saldo per 09-01-2026: kr 2688522
 Andel av saldo: kr 29868
 (siste termin 31-12-2045)
 Flytende rente rente
 IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 14634788 5, Husbanken
 Serielån, 2 terminer per år.
 Rentesats per 09-01-2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 09-01-2026: kr 7443278
Andel av saldo: kr 90227
(siste termin 31-12-2045)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 29319, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09-01-2026: 4.83% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 09-01-2026: kr 4400000
Andel av saldo: kr 48881
(siste termin 31-12-2036)
Flytende rente 3mnd Nibor+0,75% rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 36331, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09-01-2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 09-01-2026: kr 4125000
Andel av saldo: kr 45826
(siste termin 31-12-2040)
Flytende rente 3mnd Nibor + 0,75% rente
IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 17 426,- pr. 31.12.2024

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 (1 920 566,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (2 384 886,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Innkommen sak fra Kjersti Tveiekrem vedrørende røyking

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 f.eks. 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. 8 436,-

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

I henhold til boligopplysningene er husdyrhold ikke tillatt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater, vedlikehold av bryter og termostat på varmekabler.

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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, og ytterdør til leilighet.

Ved fornyelse av vannrør og elektriske installasjoner stilles det krav at fagfolk utfører jobben.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

(7) Forsikringsskader skal alltid rapporteres til styret/vaktmester omgående.

I tilfelle borettslager har handlet etter eget tiltak og tilsidesetter informasjonsplikten over for styret, bortfaller borettslagets betalingsforpliktelser.

Egenandel av forsikring kan bli krevd dersom beboer har vist uaktsomhet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.01.2026

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 2.5% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr.	24 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Gebyr utlegg takst og foto	kr.	1 000,- (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 bygnings sakkyndig 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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble det ikke lenger 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.

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

TELLUSVEGEN 7A

Plantegning dagens innredning/bruk
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling til generalforsamling
Protokoll
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0003/26	
Selger 1 navn	
Arve Brevik	
Gateadresse	
Tellusvegen 7A	
Poststed	Postnr
MOLDE	6419
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jorun Brevik f 230841	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 15-0003/26

Initialer selger: AB

1

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtakelse. 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 nedstigenede 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
Arve Brevik	9f14be1c2137e5fdd03ff18 ae0718e00cd3399d5	09.01.2026 10:13:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0003/26

- 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



Leilighet



Tellusvegen 7A , 6419 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 29, bnr. 619



Andelsnummer 100

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 21039-2269

Referansenummer: AF9338

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler og etiske retningslinjer for taksering og etterutdanning. Selskapet drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev som tømrer, mesterbrev og videre utdanning som byggingeniør ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Denne kombinasjonen av praktisk erfaring og teoretisk kompetanse gir et solid grunnlag for grundige og pålitelige vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et stort antall tilstandsrapporter og utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Vårt mål er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med kunden i tydelig fokus. Vi legger stor vekt på god dialog, tilgjengelighet og forståelige rapporter, slik at kundens trygghet og beslutningsgrunnlag ivaretas i alle faser av oppdraget.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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:

Andelsleilighet i lavblokkbebyggelse hvor den aktuelle leiligheten ligger i 3. etasje mot syd, med bod i kjelleretasje på ca 6 kvm. Blokken er oppført i 1977. Bygningen er oppført som et leilighetsbygg med bærende konstruksjoner i betong og etasjeskillere i betong. Yttervegger er utført med prefabrikkerte fasadeplater. Bygget har flatt tak og balkonger integrert i bygningskroppen. Bygningsmassen fremstår som funksjonell med normal standard for oppføringsåret. Det er ikke registrert forhold som indikerer vesentlige avvik i byggemåte eller konstruksjon ved befaringen.

Leilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer:

Fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside, vinduene har 2-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2005.

Ytterdører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør i tre med 2-lags glassm fabrikkert i 2005 som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag.

Balkong:

Balkongen er oppført i betong og er innglasset. Gulv har teppe -/beleggsdekke over betong. Balkongen er lukket med skyvbare glassfelt i aluminiumsprofiler mot fasade, samt faste felt nederst. Tak/Himling mer korrigerende metallplater. Balkongen har adkomst fra stue via dør. Rakkverk er integrert i glassløsningen. Balkongen er sydvendt med gode sol- og utsiktsforhold. Innvendig solskjerming/rullegardiner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, klikkvinyll og beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak er malt betongdekke.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere er av betongdekke.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk fra felles ventilasjonsanlegg i bygget, det er tilluft spalte under døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Klikkvinyll på gulv, malt tapet på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2018 ifølge fullmektig. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin for

klær og kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert under oppvaskmaskin eller vaskemaskinen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. 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 kjøkkenbenkskap. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk kan ikke lokaliseres i denne type bygg, trolig ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Det er felles mekanisk ventilasjon i fra badet. Tilluftspalter i vinduer

Varmtvannsbereider:

Det er en varmtvannstank på ca. 140 liter av eldre årgang, plassert i høyskap i kjøkkenet. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning fra lekkasjevann. Bereideren er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, en nyere jordfeilautomat. Sikringsskap plassert i felles trappegang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

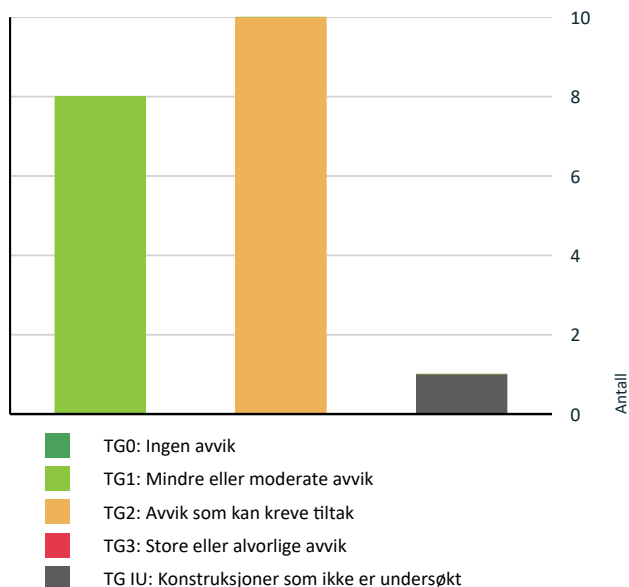
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er utfylt blankt, eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten bærer preg av manglende oppgraderinger siste tiårene. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside, vinduene har 2-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2005.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør i tre med 2-lags glassm fabrikkert i 2005 som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er oppført i betong og er innglasset. Gulv har teppe -/beleggsdekke over betong. Balkongen er lukket med skyvbare glassfelt i aluminiumsprofiler mot fasade, samt faste felt nederst. Tak/Himling mer korrigerende metallplater. Balkongen har adkomst fra stue via dør. Rekkeverk er integrert i glassløsningen. Balkongen er sydvendt med gode sol- og utsiktsforhold. Innvendig solskjerming/rullegardiner.

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Ukjent om det foreligger i det hele tatt, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendige tiltak på felles bygningsdeler ikke blir utført i tide, noe som kan gi økt risiko for skader, forkortet levetid på konstruksjoner og uforutsette kostnader. Om det ikke foreligger en vedlikeholdsplan anbefales det at en vedlikeholdsplan utarbeides for fellesdeler, herunder tak, fasader, vinduer, ytterdører, trapperom, tekniske anlegg og uteområder. En slik plan vil bidra til forutsigbarhet, bedre økonomistyring og sikrere forvaltning av bygningsmassen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, klikkvinyll og beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak er malt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker. En langsgående skjøt på parkettgulvet i gangen har stor åpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke straks tiltak. Det vil være naturlig ved utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.



Stor åpning i parkettgulvet i gangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverommet lengst vest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca 11 mm høydeforskjell. 18 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ujevnheter i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning, men kan også gi redusert komfort og opplevelse av skjevheter. Det utgjør normalt ingen akutt risiko for konstruksjonens bæreevne.

Tilstandsrapport



I stuen er det søkk i gulvet midt i rommet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

MERK:

Døren inn til det midterste soverommet kniper litt i karm/terskel, bør justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk fra felles ventilasjonsanlegg i bygget, det er tilluft spalte under døren.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Malt betongdekke som innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Vinylbelegg har oppbrett langs vegger og ved dørterskel. Det er avvik på lokalfall rundt sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Fungerer som dette ved fortsatt bruk av dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve kunne tiltak med lokalfall.

3. ETASJE > BAD

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.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selv sagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid og badet må påberegnes oppgraderes.



Sluk under dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk fra felles ventilasjonsanlegg i bygget, det er tilluft spalte under døren.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av mur/betong, hulltaking kan ikke gjennomføres. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Klikkvinyll på gulv, malt tapet på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2018 ifølge fullmektig. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin for klær og kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert under oppvaskmaskin eller vaskemaskinen.

MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er ikke montert helt i lodd eller i vater. Dette er godt synlig ved skjevheter i benkeplaten. Det kan se ut til at innredningen er montert med utgangspunkt i gulvets ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan påvirke funksjon og inntrykk. Justering eller ommontering av innredningen kan vurderes dersom et rettere uttrykk og bedre funksjon ønskes.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. 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.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran plassert i kjøkkenbenkskap.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk kan ikke lokaliseres i denne type bygg, trolig ført ut og over tak.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

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 rørinspeksjon. Utskifting bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk ventilasjon i fra badet. Tilluftspalter i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er en varmtvannstank på ca. 140 liter av eldre årgang, plassert i høyskap i kjøkkenet. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning fra lekkasjevann. Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tv/internett

Det er innlagt fiber i leiligheten.

Oppvarming

Oppvarming med panelovner. Gulvvarme i badet.

Ikke tilstandsvurdert, kun til opplysning.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

El-anlegg med krusikringer fra byggeår, en nyere jordfeilautomat. Sikringsskap plassert i felles trappegang. Ukjent om det foreligger eltilsynsrapport de siste 5 årene.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg. Fullmektig har ikke kjennskap til eiendommen.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg. Fullmektig har ikke kjennskap til eiendommen.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg. Fullmektig har ikke kjennskap til eiendommen.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg. Fullmektig har ikke kjennskap til eiendommen.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg. Fullmektig har ikke kjennskap til eiendommen.
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg. Fullmektig har ikke kjennskap til eiendommen.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personsikader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

Tilstandsrapport



Sikringsskap plassert i felles trappegang

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

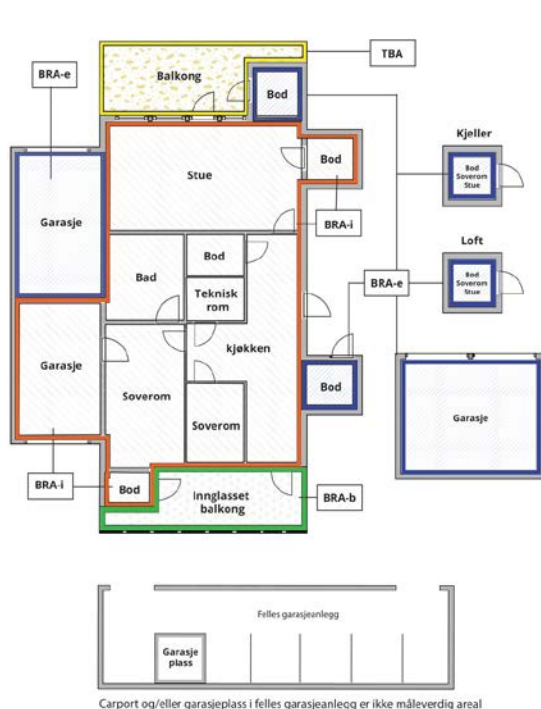
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	97		13	110	
Kjeller		6		6	
SUM	97	6	13		
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue, kjøkken, entré, 3 soverom, bad, toalettrom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	619		0	21759.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tellusvegen 7A

Hjemmelshaver

Berg Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948757230			Brevik Jorun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Berg borettslag. Det er barnehager og skole innen gangavstand, busstopp ligger like ved leiligheten. Inn til Molde sentrum er det gang- og sykkelsti

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte bilveier plenarealer, biloppstillingsplasser og gangarealer etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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."
- 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](#)

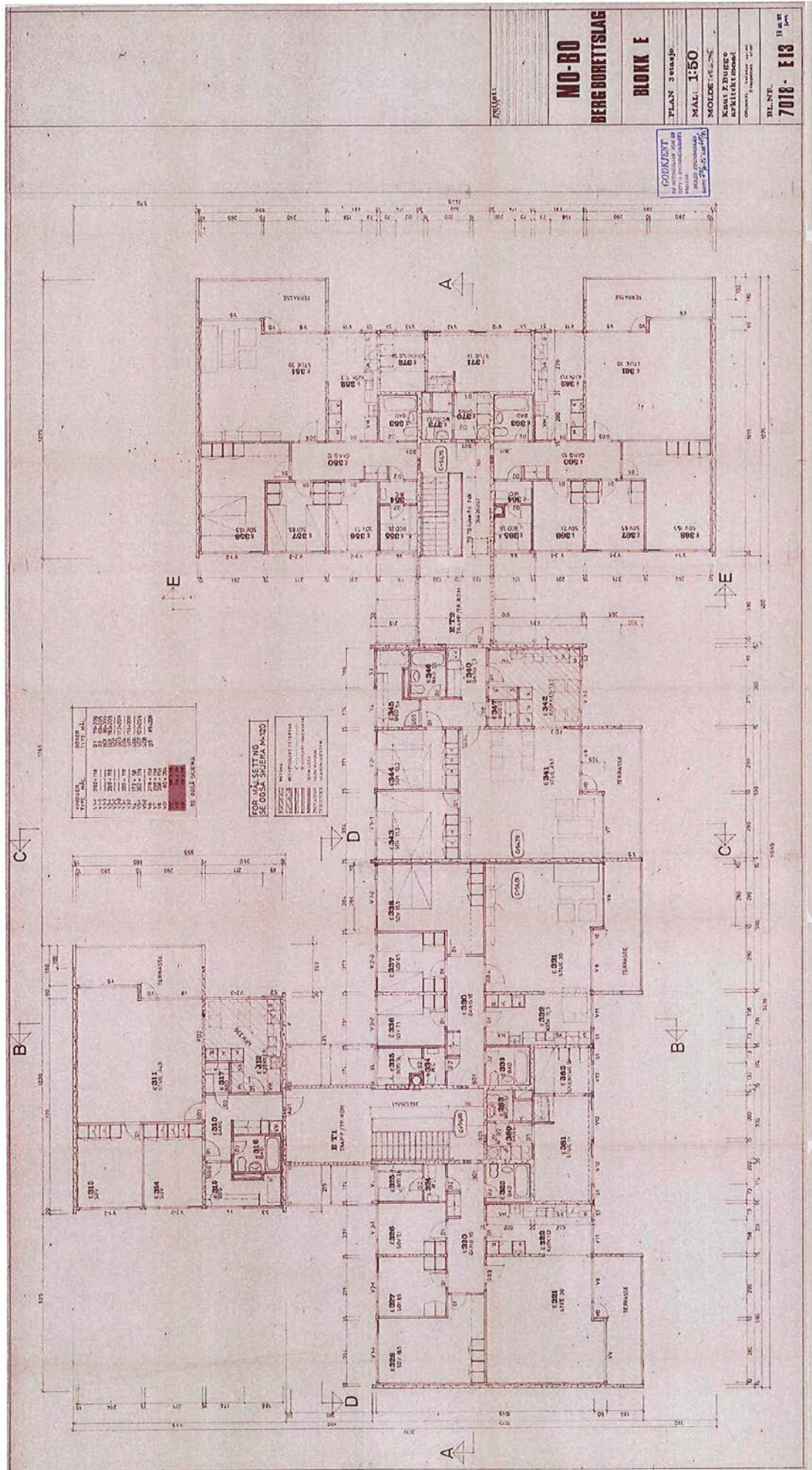
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

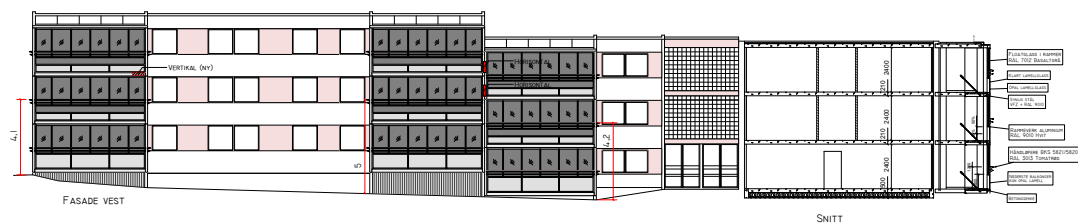
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF9338>

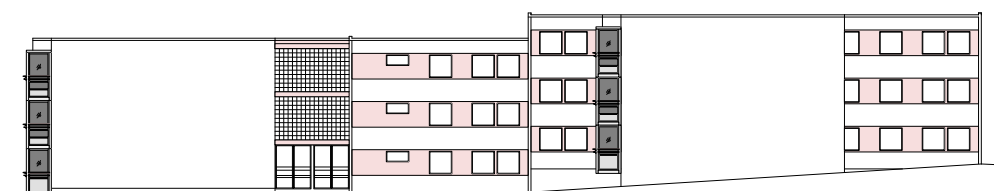
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

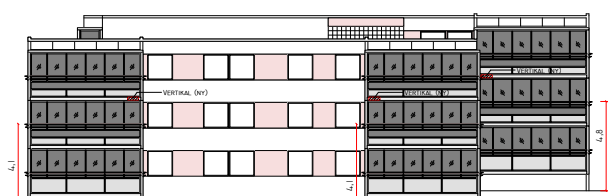


RØNNINGSLUKER PÅTEGNET 12.3.2013,
NYE OG EKSISTERENDE

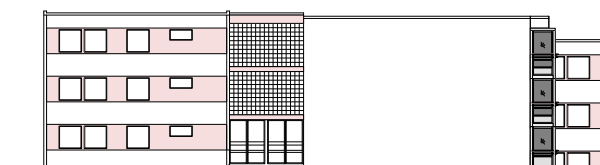
-  HORIZONTAL
-  VERTIKAL
-  VERTIKAL (NY)
- LUKE FINNES MED NÅ
OPPRADERES/BOPETES TIL EI 30
- LUKE FINNES MED NÅ
OPPRADERES/BOPETES TIL EI 30
- NY LUKE MONTERES I MULL SOM
LAGES I EXISTERENDE BETONG-
DEKKE, STØBE MONTERES PÅ



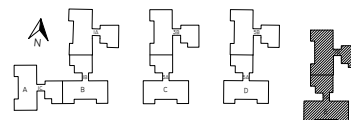
FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE NORD



A	Wander spådan		23.12.2019		81
81	ANDERSGÅRD KIRKE				

SØKNAD OM TILTAK

BERG BORETTSLAG
TELLUSVEIEN 7
6419 MOLDE
GNR/BNR 29/619



BALCO
 AS
 20-0918 A
 Sævi 10, Slag
 Sævi
 Tel. +46 07-30300
 Fax +46 07-30300

2019/2020 2020/2021 2021/2022	2019/2020 2020/2021 2021/2022	2019/2020 2020/2021 2021/2022
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

STEFAN ÅRSTEN

TEKST
 UTVEDSEL AV BALINGKOR OG INNVÅLSSING
 BÅLINGKOR, BALINGKOR
 F. SÆVI 10, SLAG
 F. SÆVI 10, SLAG - NY SÆVI 10

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fj. § 99 nr. 1

SB/OJB

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Tellusvegen 1				
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	5 bygninger med 87 og 28 hybelleil.	13/12-74	22/9-75	1019/74 613-617/75
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Berg borettslag A/L	v/Tellusvegen 3A, 6400 Molde			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Knut P. Bugge	Bekkevollvegen 18, 6400 Molde			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Odd Jahn Pettersen	Christie & Opsahl A/S, 6400 Molde			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

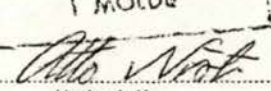
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Midlertidig brukstillatelse er gitt.

Det gjenstår å isolere bakvegg i brannskap hvor disse bryter gjennom trapperomsvegg (se pålegg i brukstillatelsen).

Yttervegg i de anmeldte banklokaler i blokk A, må istandsettes!

Gjenstående arbeid må være utført innen utgangen av 1981.

Sted og dato	Stempel
Molde	BYGNINGSJEFFEN I MOLDE  Underskrift
18/9-80	

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvernmyndighet	☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/RL MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 9 leiligheter
og 3 hybler i opp-
gang B.

Byggherre: Berg borettslag A/L

Eiendom: Tellusvegen 1 g.nr. b.nr.

Arbeidssted: Tellusvegen 7 (blokk E).

Ansvarshavende: Siviling. Odd Jan Pettersen, Christie & Opsahl A/S, 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 1977.
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: Straks

Molde, den 10/6-77

Odd Jan Pettersen

Følgende arbeide gjenstår:

- ✓ 1. Det må monteres rekkverk/håndlist i trapp i kjellerrom (etasje forskyvning).
- ÷ 2. Hvor trapperomsvegg (brannvegg) gjennombrytes av brannskap/elektr. skap e.l., må veggens bak skapet være minst A-60.
- ✓ 3. Fullføring av taktekning og fasadebehandling.
- ✓ 4. Fullføring av terrengbehandling.



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/RL MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 3 leiligh.
i oppgang A.

Byggherre: Berg borettslag A/L.

Eiendom: Tellusvegen 1 g.nr. b.nr.

Arbeidssted: Tellusvegen 7 (blokk E)

Ansvarshavende: Siv.ing. Odd Jan Pettersen, Christie & Opsahl A/S, 6400
Mölde.

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 1977.

slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

~~Elektr. oppvarming.~~ Elektr. oppvarming.

innflytting kan skje den: Er foretatt.

Molde, den 11/5-77

Følgende arbeide gjenstår:

Fullføring av utvendige beslags- og fuge-
arbeider.



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/RL MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 6 leiligh.
og 3 hybelleiligh.
i oppgang A.

Byggherre: Berg borettslag A/L

Eiendom: Tellusvegen 1 g.nr. b.nr.

Arbeidssted: Tellusvegen 7 (blokk E).

Ansvarshavende: Siv.ing.Odd Jan Pettersen, Christie & Opsahl A/S, 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 1977.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

~~Elektrisk oppvarming~~ Elektrisk oppvarming.

innflytting kan skje den: Straks

Molde, den 29/4-77

Atle West

Følgende arbeide gjenstår:

1. Montering av overkarmventiler.
2. Alle branndører må være selvlukkende.
3. Hvor trapperomsvegg (brannvegg) gjennombrytes av brannskap/elekt.skap e.l., må veggen bak skapet være minst A-60.
4. Fullføring av kjellerinnredning.
5. Takoverbygg v/inngang.
6. Fullføring av taktekning og fasadebehandling.
7. Fullføring av terrengbehandling.

 MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata Saksbehandler: GUDRUNH	Ferdigattest Etter plan- og bygningslovens § 21-10			
	Vår ref 2013/1505		Løpenr 47445/2014	
	Byggested Tellusvegen 1,3,5 og 7, 6419 MOLDE			
	Gnr 29	Bnr 619	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Balco AB Sandstuveien 60A 1184 OSLO	Tiltakshaver (navn og adresse) Berg Borettslag v/MOBO Postboks 2036 6402 MOLDE
--	---

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	29.01.14	DS 14/30

Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art	
Utvidelse og innglassing av balkonger	
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 27.11.14. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift		
Sted Molde	Dato 01.12.2014	Stempel/underskrift

Kopi til	
Eiendomsskattekontoret.-	
Brann- og redningstjenesten.-	

Vedtekter

for **Berg borettslag** org nr 948 757 230

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. juli 1975, endret 16. april 1980, 10. juni 1986, 12. mai 2004 gjeldende fra 15. august 2005 og sist endret 13. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) 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) Nekte 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. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, og ytterdør til leilighet. Ved fornyelse av vannrør og elektriske installasjoner stilles det krav at fagfolk utfører jobben.

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

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

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

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

(7) Forsikringsskader skal alltid rapporteres til styret/vaktmester omgående. I tilfelle borettslaver handler etter eget tiltak og tilsidesetter informasjonsplikten over for styret, bortfaller borettslagets betalingsforpliktelser. Egenandel av forsikring kan bli krevd dersom beboer har vist uaktsomhet.

(8) 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og dører i hovedinngang og i fellesrom, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, varmekabler i bad, og varmekabler i stue og kjøkken i sokkelleiligheter.

(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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer 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 besluttet 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.

Berg Borettslag HUSORDENSREGLER

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 09.04.2025

Paragraf 1

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

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges.

Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også tjene til å sikre borettsshaverne ro og hygge i hjemmet. Men en bør også kunne vise litt toleranse for hverandre – vi er ikke helt like selv om vi bor i et borettslag!

Paragraf 2

Inngangsparti, ganger og trapper må til en hver tid være ryddige og rene. Sko, sykler, sportsutstyr og lignende må ikke plasseres på ovennevnte steder. Barnevogner kan settes i oppgangene.

Det er forbudt å røyke utenfor vindu og inngangsparti i Berg Borettslag.

Det er ikke tillatt med lufting eller risting av sengetøy, tepper og lignende fra balkongen med unntak av de som bor i nederste etasje.

Det er montert feste til flagg på alle balkongene.

Blomsterkasser montert utvendig på balkong er ikke tillatt.

Paragraf 3

En skal vise hensyn mellom kl 23.00 og 07.00.

Ellers må lydkilder dempes så øvrige borettsshavere ikke forstyrres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter samtykke av blokkens borettsshavere og må godkjennes av styret.

Men en bør kunne spille instrumenter så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

Husk – det bor kanskje noen barn (og andre) som må øve litt av og til!

Det er ikke tillatt å utføre arbeid som forstyrrer andre borettsshavere i leilighetene på søn- og helligdager og andre offentlige høytidsdager.

Paragraf 4

Støy ved oppussing:

Alt arbeid som strekker seg over flere dager skal varsles naboer og med spesiell angivelse av støyende perioder. Dette varselet skal også gis til styret på e-post.

Varselet skal inneholde type arbeid, fra og til dato, angivelse av tider for støyende arbeid samt en kontaktmulighet.

Det vil ikke være tillatt med støyende arbeid før kl 08.00 og etter kl 18.00 på hverdager, før kl 10.00 og etter kl 16.00 på lørdager. Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Ved arbeid som strekker seg over lang tid er det nødvendig med oppdatert status til naboene. Spesielt støyende arbeid som boring/pigging og lignende i mur og betong skal ha egne varslere med tidsangivelse på nabovarselet.

Ganger og trapper skal vaskes etter endt arbeid hver dag om det er tilgriset av pussestøv og rusk.

Paragraf 5

Ytterdørene skal være låst hele døgnet. Dørene i hver oppgang har sin egen kode. Disse kodene skal ikke oppgis til uvedkommende. Kodene blir skiftet med jevne mellomrom.

Lyset i oppgangene skal stå på hele døgnet.

Lek og unødig opphold i gangene er ikke tillatt.

Renhold i oppgangene utføres av rengjøringsbyrå.

Pyntegjenstander/småmøbler ol. som står i oppgangene blir ikke flyttet på av renholderne. Den enkelte beboer må selv sørge for at det holdes rent under/rundt disse.

Paragraf 6

Det er et eget vaskerom i 5B som er forbeholdt hybelboere.

Brukerne av dette vaskerommet har ansvar for å holde det rent og ryddig til en hver tid.

Paragraf 7

Alt avfall bæres ned i søppelrom og sorteres i:

- restavfall
- matavfall (kun egne poser for matavfall skal brukes)
- plast
- papir (esker og lignende skal presses sammen)

Glass og metall skal leveres i egne containere.

Det er 2 slike containere på borettslagets område, en ved ladestasjonen og en øst for 7-blokka.

Styret har fullmakt til å endre paragraf 7 for eventuell tilpasning av kommunal renovasjon.

Paragraf 8

Motorkjøretøy parkeres i garasje eller på oppmerkede plasser for parkering. Kjøring/parkering i innkjørsel og på veier innenfor boligområdet og ved inngangspartier er tillatt kun for av- og påstiging samt varetransport.

Kjøring til innganger er ikke tillatt mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl 23.00 og 09.00 på helgedager.

Eierne av motorkjøretøy skal plassere disse mest mulig hensiktsmessig for snøbrøyting, samt følge styrets anvisning.

Beboere som har garasje skal bruke denne til parkering. Gjeste plassene er for gjester.

Avskiltede motorkjøretøy/tilhengere skal ikke hensettes på borettslagets område. Dette gjelder også garasjer og merkede parkeringsplasser.

All skilting skal respekteres.

Styret kan gi dispensasjon for parkering på indre områder for 1 år av gangen dersom det foreligger særskilte behov.

Paragraf 9

Framleie må godkjennes av styret. Borettslaverne har det fulle ansvar for mulige skader og ulemper som fremleie eventuelt kan påføres laget eller de andre borettslaverne.

Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter og husordensregler må følges.

Paragraf 10

Borettslagets redskaper som snøskuffer, hageredskap og lignende skal settes tilbake på henvist plass etter bruk. Redskap som er defekt skal leveres til vaktmester for reparasjon eller utskifting.

Paragraf 11

Husk at alle borettslaverne er medeiere i eiendommen og at det derfor må være i alles interesse at alt som eiendommen omfatter må vernes om og at godt naboskap til en hver tid er tilstede. Det vises også til vedtekter og husleiekontrakt for Berg Borettslag.

Paragraf 12

Dyrehold skal godkjennes av styret.

Før styret kan ta stilling til dyrehold må det sendes en skriftlig søknad.

Søkeren må få en skriftlig bekreftelse fra de øvrige andelseierne i oppgangen om at de aksepterer dyreholdet. Disse bekreftelsene skal legges ved søknaden til styret.

Paragraf 13

Mulig tvist i forbindelse med vedtektene eller husordensreglene eller forståelse av disse avgjøres med bindende virkning av borettslagets styre.

Brudd på vedtektene eller husordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Berg Borettslag

Tid: Onsdag 09.04.2025, kl 17:00

Sted: Klubblokalet

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.4 Valg av møtesekretær**
- 1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkommen sak fra Kjersti Tveeikrem vedrørende røyking

Se vedlegg.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

Se vedlegg fra valgkomiteen.

- 6.1 Valg av styreleder for 1 år**
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**
- 6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år**

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**6.5 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling
10.06.2025**

6.6 Valg av valgkomité for 1 år

Saksdokumenter følger vedlagt.

Berg Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Christian Borgestrand

Styremedlem, Elin Kirsti Oterhals Berg

Styremedlem, Aase Johanne Halkjelsvik

Styremedlem, Hanne Sofie Sommerhaug Olsen

Styremedlem, Nils Harald Oterhals

Varamedlem uten tilgang til Portal, Stine Cecilia Nerland

Varamedlem uten tilgang til Portal, Steinar Gudmund Gujord

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. SP0002802315. .

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

Berg Borettslag består av 115 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948757230.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 10 styremøter, hvor 33 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Utarbeidelse av Bergnytt
- Regnskap 2024
- Budsjett 2025
- Drift / utleie klubblokalet
- Oppfølging parkering
- Drift garasjeanlegg
- Oppfølging ELbil ladere
- Oppfølging av utbedring uteområder (skråninger)
- Rydding av fellesområder og ganger
- Behandling av informasjonskanaler i borettslaget (Facebook/ MOBO Portal)
- Oppfølging vaktmester
- Oppfølging brøyting
- Oppfølging utløsning av brannalarm (16 aktiverte alarmer 2024)
- Oppfølging av naboklager
- Oppgradering av maskinpark / felles tilhenger.
- Avtale med Istad Fiber og oppsigelse Telenor vedr TV/Internett.

Styremedlemmer har løpende kontakt gjennom året via egen chatgruppe der saker som ikke protokollføres blir diskutert. Daglig drift av borettslaget protokollføres ikke.

4. ØKONOMI

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Resultatregnskap 2024 Berg Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		7 752 360	6 943 344	7 753 300	7 753 300
Kabel TV avgift		826 620	732 780	826 600	880 400
Andre driftsinntekter		430 813	413 141	411 600	196 600
Sum inntekter		9 009 793	8 089 265	8 991 500	8 830 300
Kostnader					
Personalkostnader	2	33 135	33 135	33 100	33 100
Styrehonorar		235 000	235 000	235 000	235 000
Energi og strøm		139 908	143 245	140 000	150 000
Vedlikehold	3	763 190	983 642	1 000 000	1 000 000
Avskrivninger	6, 7	90 773	61 319	58 300	103 700
Revisjonshonorar		13 955	12 675	12 700	14 000
Forretningsførerhonorar		276 753	267 047	276 700	289 200
Andre konsulenttjenester		19 444	83 463	40 000	40 000
Kabel-TV		823 054	770 157	833 800	888 100
Kontingent boligbyggelag		34 500	34 500	34 500	34 500
Forsikringer		605 174	526 426	605 200	663 200
Kommunale avgifter	4	1 772 351	1 670 008	1 803 600	1 917 900
Snøbrøyting		145 367	155 545	160 000	160 000
Andre driftskostnader	5	351 884	579 179	500 600	283 300
Sum kostnader		5 304 488	5 555 340	5 733 500	5 812 000
Driftsresultat		3 705 305	2 533 925	3 258 000	3 018 300
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		64 653	71 746	40 000	40 000
Rentekostnad	9	1 385 072	1 123 416	1 545 700	1 302 600
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-1 320 419	-1 051 669	-1 505 700	-1 262 600
Årsresultat	1	2 384 886	1 482 256	1 752 300	1 755 700
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	2 384 886	1 482 256	1 752 300	1 755 700
Sum overføringer og disponeringer		2 384 886	1 482 256	1 752 300	1 755 700

Balanse pr. 31.12.24 Berg Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	45 197 899	45 256 166
Andre driftsmidler	7	292 557	0
Langsiktige fordringer		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		45 510 455	45 276 166
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 321	7 870
Andre fordringer		239 691	248 010
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 130 947	954 238
Sum omløpsmidler		1 396 958	1 210 118
SUM EIENDELER		46 907 413	46 486 284

Balanse pr. 31.12.24 Berg Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 500	11 500
Opptjent egenkapital		14 551 830	12 166 944
Sum egenkapital	8	14 563 330	12 178 444
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	26 731 516	28 542 126
Borettsinnskudd	10	5 300 100	5 300 100
Garasje innskudd		171 500	171 500
Sum langsiktig gjeld		32 203 116	34 013 726
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 107	25 791
Leverandørgjeld		128 861	266 608
Annen kortsiktig gjeld		0	1 715
Sum kortsiktig gjeld		140 968	294 114
Sum gjeld		32 344 084	34 307 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 907 413	46 486 284

Molde 31.12.24

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

Christian Borgestrand
Styreleder

Aase Johanne Halkjelsvik
Styremedlem

Nils Harald Oterhals
Styremedlem

Elin Kirsti Oterhals Berg
Styremedlem

Hanne Sofie Sommerhaug Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	916 004	1 851 660
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 384 886	1 482 256
Avskrivninger	90 773	61 319
Kjøp / salg anleggsmidler	-325 063	-668 621
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-1 810 610	-1 810 610
B. Årets endring disponible midler	339 987	-935 656
C. Disponible midler 31.12	1 255 990	916 004

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

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	33 135	33 135
Sum	33 135	33 135

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	126 783	148 769
6602 Vedlikehold vvs	12 625	71 140
6603 Vedlikehold elektro	36 258	9 633
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	24 992	160 345
6607 Vedlikehold garasjer	1 858	0
6610 Leie vaktmester	570 594	548 482
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	80	5 273
6630 Egenandel forsikringsskader	-10 000	40 000
Sum	763 190	983 642

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	1 075 733	1 001 931
7761 Eiendomsskatt	696 618	668 077
Sum	1 772 351	1 670 008

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	30 965	22 992
6360 Renhold, sanitærartikler	152 647	351 314
6390 Klubblokalet	17 000	11 617
6400 Leie maskiner	0	2 810
6440 Leie av container, transportmidler	5 060	27 865
6500 Verktøy og redskaper	1 519	6 988
6550 Driftsmaterialer	3 993	3 212
6800 Kontorrekvisita	684	6 545
6825 Kopiering	0	7 313
6890 Andre kontorkostnader	3 500	12 899
6905 Mobiltelefon	8 548	8 533
6940 Porto	67	76
6990 Andre kostnader tele/post	109 094	100 476
7000 Drivstoff	2 385	2 095
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	4 345	850
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 020	3 379
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	171	473
7720 Generalforsamling	3 913	3 194
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 974	6 548
Sum	351 884	579 179

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Innglassing balkonger	Parkeringsplass	Lekestativ	GSM porttelefon	Ladeanlegg for El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 857 048	16 875 312	843 075	34 467	106 138	130 314
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 857 048	16 875 312	843 075	34 467	106 138	130 314
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	34 467	55 722	130 314
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 857 048	16 875 312	843 075	0	50 416	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	10 614	19 547
Anskaffelsesår :	1977	2013	2006	2003	2019	2019
Antatt levetid i år :				3	10	5

	Klubblokale Brannvarslingsa Fibex porttelefon 4 G				Fibex porttelefon 4G
Anskaffelseskost pr.01.01 :	110 088	2 238 526	73 228		207 838
Årets tilgang :	0	0	0		0
Årets avgang :	0	0	0		0
Anskaffelseskost pr.31.12:	110 088	2 238 526	73 228		207 838
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	19 527		38 103
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0		0
Bokført verdi pr.31.12:	110 088	2 238 526	53 700		169 734
Årets avskrivninger :	0	0	7 323		20 784
Anskaffelsesår :	2019	2020	2022		2023
Antatt levetid i år :			10		10

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Snøfreser	Traktorklipper	Samsung TV	Parkmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 900	77 400	15 500	0
Årets tilgang :	0	0	0	325 063
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 900	77 400	15 500	325 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 900	77 400	15 500	32 506
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	292 557
Årets avskrivninger :	0	0	0	32 506
Anskaffelsesår :	2010	2011	2019	2024
Antatt levetid i år :	5	5	3	5

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

	2024	
	Antall	Pr. andel
Andeler i borettslaget	115	100
		Sum
		11 500

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	12 166 944
+/- Årets resultat	2 384 886
Opptjent egenkapital pr. 31.12	14 551 830
Sum egenkapital pr. 31.12	14 563 330

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold balkonger			Innglassing balkonger	Prosjekt tak	Brannvarslingsanl glassbyggerstein
Lånenummer:	14634788	146273644 1	146273644 2	14634788 5	29319	36331
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2015	2005	2006	2015	2016	2021
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.705 %	4.705 %	5.45 %	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2045	30.06.2035	30.06.2036	31.12.2045	31.12.2036	31.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	8 685 000	7 355 000	11 351 000	8 000 000	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 957 374	3 916 762	3 605 384	8 187 606	5 200 000	4 675 000
Avdrag i perioden:	134 426	340 588	288 432	372 164	400 000	275 000
Lånesaldo 31.12:	2 822 948	3 576 174	3 316 952	7 815 442	4 800 000	4 400 000
Saldo 5 år frem i tid:	2 150 818	1 873 213	1 874 799	5 954 623	2 800 000	3 025 000

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 32.031.616,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 45.490.455,-.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	5 300 100
Sum	5 300 100

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Garasjedrift

	2024	2023	2022
Garasjeleie	56 105	58 000	58 400
Sum inntekter	56 105	58 000	58 400
Vedlikehold/Brøyting	16 395	15 555	20 870
Forsikring	8 774	7 629	5 870
Strøm	Ikke avlest	Ikke avlest	Ikke avlest
Renter lån	0	0	0
Sum utgifter	25 169	23 184	26 740
Resultat	30 936	34 186	31 660
Disponible midler 01.01	558 250	524 064	492 404
Opptak av lån			
Årets resultat	30 936	34 186	31 660
Avdrag på lån			
Disponible midler 31.12	589 186	558 250	524 064

Resultat og balanse med noter for Berg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Berg Borettslag

Styreleder	Christian Borgestrand (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Hanne Sofie Sommerhaug Olsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Nils Harald Oterhals (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Elin Kirsti Oterhals Berg (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Aase Johanne Halkjelsvik (sign.)	24.02.2025

Til generalforsamlingen i Berg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berg 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.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Molde, 24. februar 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Fra: Kjersti Cecilie Endresen Tveeikrem

Sendt: fre. 28 februar 2025 22:08

Til: Berg Borettslag

Emne: Sak til generalforsamlingen i Berg Borettslag 09.04.2025

Sak til generalforsamlingen i Berg Borettslag 09.04.2025.

Jeg ber generalforsamlingen stemme over forslag til tiltak mot tobakksrøyk, som trekker inn i leilighetene gjennom vindu, dører og innglasset balkong.

Forslag til tiltak:

1. Installere ventilasjonsanlegg og/eller tette igjen for innsig gjennom balkong og dører.
2. Forby røyking utenfor vinduer, inngangspartier og på balkonger.

Vi har barn i hus og er sterkt plaget av tobakksrøyk både på balkong og fra vindu.

Barn har i paragraf 28 i tobakkskadeloven rett på et røykfritt miljø.

Det må nevnes at det ikke er klaging på røyking i seg selv eller i egen leilighet, men at røyk trekker inn i felles oppganger og andres leiligheter.

Jeg ser også positivt på at borettslaget har satt ut benker under tak der det tilrettelegges for røykere, noe som kan utvides til flere områder ved behov.

Med vennlig hilsen

Kjersti Cecilie Tveeikrem

Tellusvegen 1c

Til styret i Berg borettslag

Valgkomiteens forslag til valg av styre til generalforsamling 2025

Valgkomiteen består av:

Kjersti Cecilie Tveeikrem

Ingvild Leah Randle

Stine Småge

Styret velges inn etter kjønnskvolterung:

Styreleder: Nils Harald Oterhals	Velges for 1 år til 2026
----------------------------------	--------------------------

Medlem: Christian Borgestrand	Velges for 1 år til 2026
-------------------------------	--------------------------

Medlem: Aase Halkjelsvik	Velges for 2 år til 2027
--------------------------	--------------------------

Medlem: Hanne Olsen	Ikke på valg
---------------------	--------------

Medlem: Elin Oterhals Berg	Ikke på valg
----------------------------	--------------

Vara velges for 1 år.

1. vara Lena Nordahl

2. vara Steinar Gujord

Kjersti Cecilie Tveeikrem

Ingvild Leah Randle

Stine Småge

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Berg Borettslag
mandag 08.12.2025, fra klokken 08:00 til tirsdag 09.12.2025 klokken 12:00
Møtet avholdes digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

1.5 Valg av andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder/møtesekretær

MOBO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som MOBO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Molde – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

MOBO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må Berg Borettslag velge nytt revisjonsselskap på ekstraordinær generalforsamling. Revisjonsselskapet vil i en mellomperiode hete KPMG Carve-out AS.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Berg Borettslag sin nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Berg Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuation), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Berg Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Klubblokalet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Oddveig Anita Valle

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

21 fremmøtte med 4 fullmakter hvorav 21 stemmeberettigede. Fra sak 4 var det totalt 22 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Oddveig Anita Valle

1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Nils Harald Oterhals

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. Innkommen sak fra Kjersti Tveekrem vedrørende røyking

Saken ble grundig diskutert før det ble foretatt avstemming på to ulike tilføyelser i husordensreglene vedrørende røyking.

Det ble først avstemming på forslaget til Kjersti Tveekrem om å forby røyking utenfor vindu, inngangsparti og på balkong. 5 stemte for dette forslaget og dermed falt dette forslaget.

Deretter ble det foretatt avstemming på benkeforslaget til Geir Hammerø om å forby røyking utenfor vindu og inngangsparti. 17 stemte for dette forslaget og dette ble da vedtatt.

I tillegg ble det vedtatt at styret sjekker ut med Balco AS vedrørende tekniske tiltak på balkonger for å hindre innsig av røyk.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende tilføyelse i husordensreglene:

Det er forbudt å røyke utenfor vindu og inngangsparti i Berg Borettslag.

5. Godtgjørelse til styret

Det kom to forslag på honorar til styret. Det ene var å videreføre honoraret som ble vedtatt i fjor. Det andre forslaget var kr 116.000 til styreleder og totalt kr 131.500 til resten av styret. Det ble foretatt avstemming og 14 stemte for forslaget om kr 116.000/131.500.

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 116.000,- (kr 110.000 i fjor)
- Honorar til styremedlemmer/varamedlem/garasjeansvarlig: Totalt kr 131.500 (kr 125.000 i fjor). Styret fordeler honoraret blant medlemmene i henhold til arbeidsmengde.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Nils Harald Oterhals

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Aase Johanne Halkjelsvik

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Som styremedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Christian Borgstrand

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

1. Lena Nordahl Ellingseter
2. Steinar Gudmund Gujord (gjenvolgt)

6.5 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Nils Harald Oterhals, Elin Kirsti Oterhals Berg og Hanne Sofie Sommerhaug Olsen med Christian Borgestrand som vara.

6.6 Valg av valgkomité for 1 år

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

- Ann Iren Sommervold
- Nina Helen Bævre
- Sissel Lill Lange
- Kjersti Cecilie Endresen Tveikrem (gjenvolgt)

Protokoll for Berg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	22.04.2025
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Nils Harald Oterhals (sign.)	10.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Berg Borettslag mandag 08.12.2025 kl. 08:00 - tirsdag 09.12.2025 kl. 12.00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 17 stemmer

Blankt: 2 stemmer

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 19 stemmer

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

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

For: 14 stemmer

Mot: 1 stemme

Blankt: 2 stemmer

Ikke avgitt: 2 stemmer

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 13 stemmer

Mot: 1 stemme

Blankt: 2 stemmer

Ikke avgitt: 3 stemmer

1.5 Valg av andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder/møtesekretær

MOBO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Nils Harald Oterhals

For: 14 stemmer

Blankt: 2 stemmer

Ikke avgitt: 3 stemmer

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som MOBO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Molde – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

MOBO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må Berg Borettslag velge nytt revisjonsselskap på ekstraordinær generalforsamling. Revisjonsselskapet vil i en mellomperiode hete KPMG Carve-out AS.

Forslag til vedtak ble vedtatt med 15 stemmer for, 1 stemme blank og 3 stemmer som ikke ble avgitt.

Vedtak:

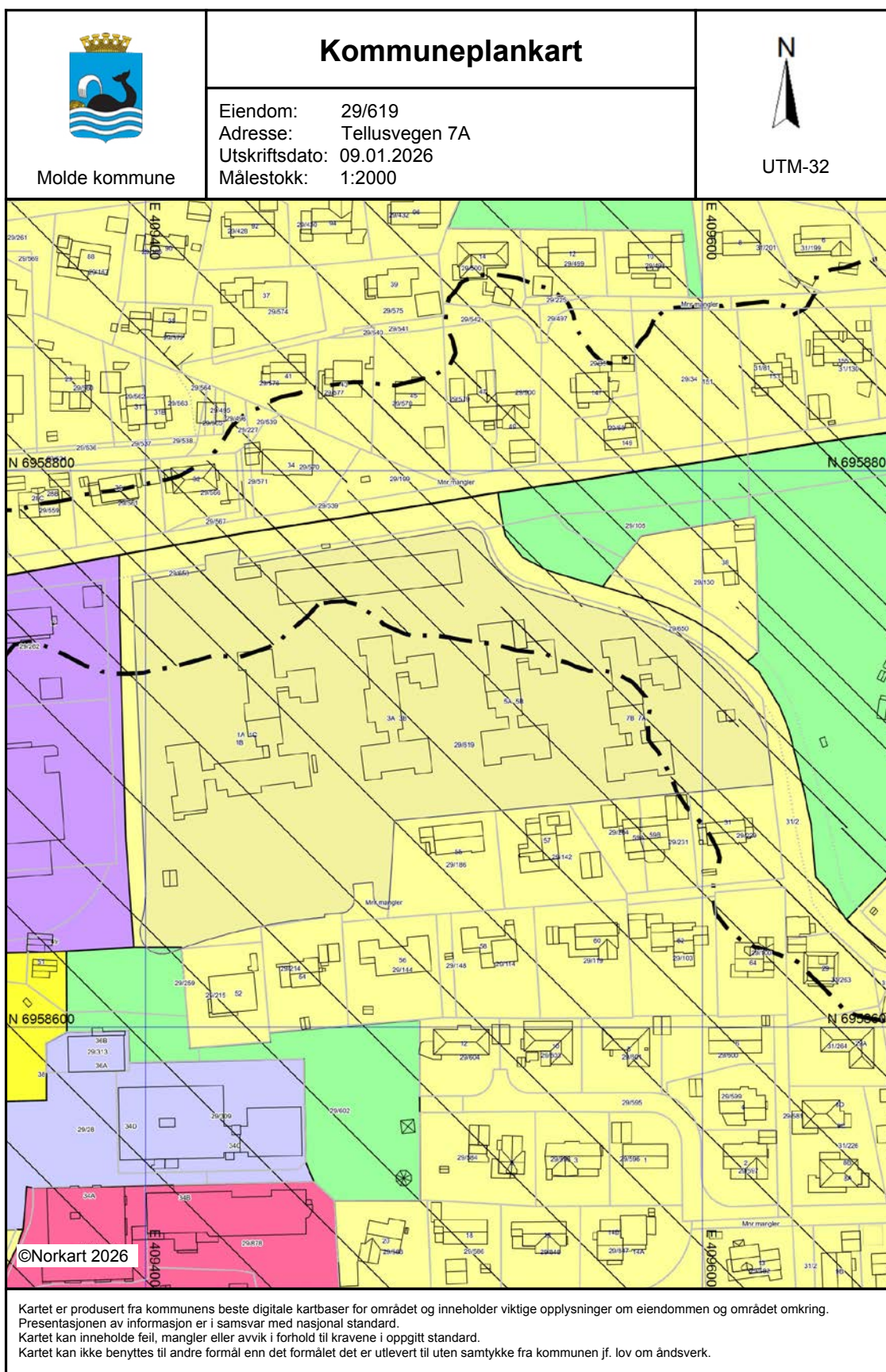
Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Berg Borettslag sin nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Berg Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Protokoll ekstraordinært møte for Berg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Protokollvitne	Nils Harald Oterhals (sign.)	09.12.2025



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting- fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

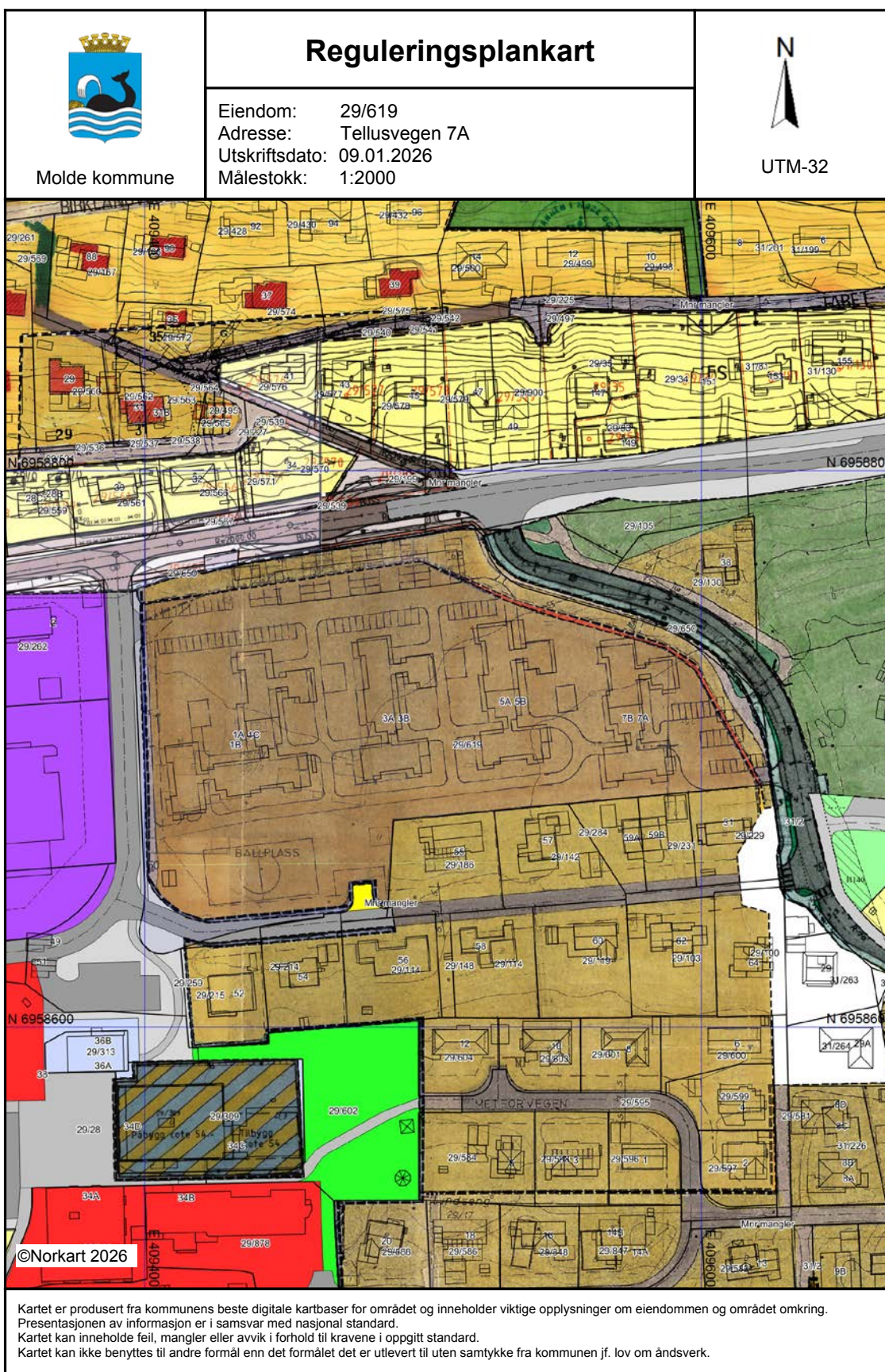
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysone - Andre støysoner
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

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

-  Faresone grense
-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Torg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

1177

Forslag
til
REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
BERGMOSENTRET

§ 1

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

§ 2

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

A. Byggeområder.

§ 3

Områder for villamessig boligbebyggelse.

- 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. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.
- b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates oppført av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U = 0.10$.
- d) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. 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.

§ 4

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

- a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene. Utnyttelsesgrad maks. $U = 0.40$, med max etasjetall på 3 pluss sokkel.

Reguleringsbestemmelser - Bergmosentret - side 2.

- b) Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget på den aktuelle tomt når det gjelder avtrappinger, høyder, inngangsforhold, garasjeplassering o.l.
- c) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil pr. 2 leiligheter. 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.

§ 5

Områder for forretningsformål.

- a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Kiosk for betjening av området må innpasses i arealet for forretningsformål.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent detaljert bebyggelsesplan for området som viser anleggets art og utforming, avkjørsel, parkeringsplasser m.v.

- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sje-nerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen tomt ha plass for på- og avlessing. Kunde-parkering og egen parkering skal foregå på offentlig parkeringsplass.
- d) Opplagsplasser og skjennende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler e.l. etter bygningsråd-ets bestemmelse.

§ 6

Områder for industriformål.

- a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte be-drifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal god-kjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regel-messig form.
- b) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering, samt av-kjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville med-føre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til bolig-områder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sje-nerende for de tilgrensende boligstrøk.
- c) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder, skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

Reguleringsbestemmelser - Bergmosentret - side 3.

- d) Utnyttelsesgraden for utbygging på de forskjellige industriarealer godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bebyggelsens høyde skal vanligvis ikke overstige 1 etasje eller 8 meter.
- e) I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.
Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.
- f) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.
- g) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 7

Område for offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 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 før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Trafikkområder.

§ 8

Kjøreveger.

- a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.
- b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.
- c) Mindre forskyvninger (justeringer) av atkomstvegernes plassering kan godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafiksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen(e).

§ 9

Gang/sykkelveger.

- a) Gang- og sykkelveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde. Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle tillate kjørende atkomst for enkelttomter, bygninger på gang- og sykkelveg, dersom dette ikke virker uforsvarlig ut fra trafiksikkerhetsmessige hensyn. Bygningsrådet kan tillate at buss i rute trafikkerer over gangvegen mellom Nøisomhedvegen - Plutovegen.

§ 10

Torg.

- a) På torget er det ikke tillatt parkering eller kjøring med motor-kjøretøy. Bygningsrådet kan tillate tjenestekjøring over torget til og fra kirken, eldresentret og forretningsområdet.

C. Friområder.

§ 11

- a) I friområde/park kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde/park.

§ 12

Fellesbestemmelser.

- a) Luftfartsdirektoratets støysoner er vist på reguleringsplanen.

Ved bygging innenfor støysonene kan det kreves lydisolering av visse bygningsdeler og andre støyreducerende tiltak i de tilfelle dette er hensiktsmessig.

- b) 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. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 13

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

§ 14

- a) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

REGULERINGSJEFEN I MOLDE, 13. september 1977

Otto Nøst
Otto Nøst

Oddvar Sævi
Oddvar Sævi



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEF., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
KVILTORPOMRÅDET, NEDRE LINJE I MOLDE KOMMUNE

§ 1.

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

§ 2.

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

A. Byggeområder.

§ 3.

Områder for villamessig boligbebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn
ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor ram-
men av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkel-
høyde kan fastsettes av bygningsrådet.
- b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan til-
lates oppført av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg
dele.
- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U = 0.10$.
- d) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass
for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Ga-
rasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over
50 m². Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til mate-
rialvalg, 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.

§ 4.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

- a) Før byggemeldinger i områder for konsentrert bebyggelse kan
godkjennes, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for
de enkelte feltene. Utnyttelsesgrad maks. $U = 0.55$.
- b) Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget
på den aktuelle tomt når det gjelder avtrappinger, høyder,
inngangsforhold, garasjeplassering o.l.

- c) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil pr. 2 leiligheter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

§ 5.

Områder for forretningsformål.

- a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Kiosk for betjening av området innpasses i arealet for forretningsformål.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for området som viser anleggets art og utforming, avkjørsel, parkeringsplasser m.v.

- 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, ha plass for egen- og kunde-parkering, samt plass for på- og avlessing, etter bygningsrådets skjønn.

§ 6.

Områder for industriformål.

- a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som vil lukte, røyke eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- c) Bebyggelsen skal vanligvis ikke overstige 1 etasje. I særlige tilfelle kan bygningsrådet tillate bebyggelsen oppført i 2 etasjer.
- d) I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.
- e) Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.
- f) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

- g) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt for Molde kommune til bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 7.

Område for offentlig formål.

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 før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Landbruksområder.

§ 8.

- a) Landbruksområder som vist på planen skal nyttes til jordbruk, skogbruk, planteskole og/eller gartnervirksomhet.
- b) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbygninger) som er nødvendige for næringsvirksomheten.
- c) I landbruksområdet ved sjøen kan bygningsrådet tillate at det blir bygd felles naust på dertil høvelige steder, der disse ikke er til hinder for områdets bruk som landbruksområde.

C. Trafikkområder.

§ 9.

Kjøreveger.

- a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.
- b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

§ 10.

Kaiområde.

- a) Kaiområdet opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet i samråd med havnemyndighetene.

§ 11.

Småbåtanlegg.

- a) Anlegg for småbåter med molo, flytebrygger, bøyeplasser og båt opplagsplasser samt bilparkeringsplasser opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet i samråd med havnemyndighetene.

- b) Det tillates oppført naust i forbindelse med anleggene. Bygningsrådet skal godkjenne naustenes utforming og plassering i samråd med havnemyndighetene.

D. Friområder.

§ 12.

- a) I friområde/park 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/park.

E. Spesialområde.

§ 13.

Kommunaltekniske anlegg.

- a) Kommunaltekniske anlegg opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet.

F. Fellesområder.

§ 14.

Felles atkomstveg.

- a) Mindre vesentlige forskyvninger (justeringer) av fellesatkomstvegernes plassering kan innenfor Molde kommunes vedtekt til bygningslovens § 28 nr. 3, godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen (e).

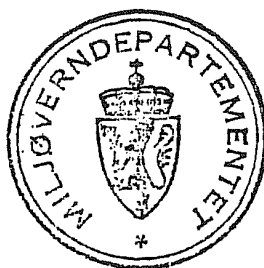
§ 15.

Fellesbestemmelser.

- a) Innenfor området ved siden av og til enden av flyplassen hvor Luftfartsdirektoratets linjer (koter) for maksimal byggehøyde er vist på reguleringsplanen, er det ikke tillatt å føre opp bygninger med større høyde enn høydebegrensningene angir.
- b) Luftfartsdirektoratets støysoner er vist på reguleringsplanen. Ved bygging innenfor støysonene bør den enkelte byggherre gjøres oppmerksom på støyforholdene og mulighetene for å isolere mot sjenerende støy.
- c) 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. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert og opparbeidet. Planen

skal vise plassering av atkomst til offentlig veg. Atkomsten skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Terrengnivåforskjeller bør søkes utjevnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta og kan påby at planeringslinjer endres for f.eks. å redusere forstøtningsmurers høyde.

- e) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.
- h) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.



Utfærdiget den 24 19. 79

etter fullmakt

Jens Peter Kvalheim

Nabolagsprofil

Tellusvegen 7A - Nabolaget Kviltorp - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

 Kviltorpsvingen Linje 420, 701	1 min  0.1 km
 Molde Lufthavn, Årø	5 min 

Skoler

Kviltorp skole (1-7 kl.) 169 elever, 12 klasser	7 min  0.6 km
Langmyra skole (1-7 kl.) 427 elever, 31 klasser	5 min  2.8 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 24 klasser	11 min  1 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	5 min  2.7 km
Molde videregående skole 770 elever	7 min  3.8 km

Ladepunkt for el-bil

 Kviltorp	9 min 
 Kviltorp Camping	11 min 

«Kviltorp er et fint og sentralt nabolag som passer for dem fleste å bosette seg på. Hyggelige naboer og med nærhet til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

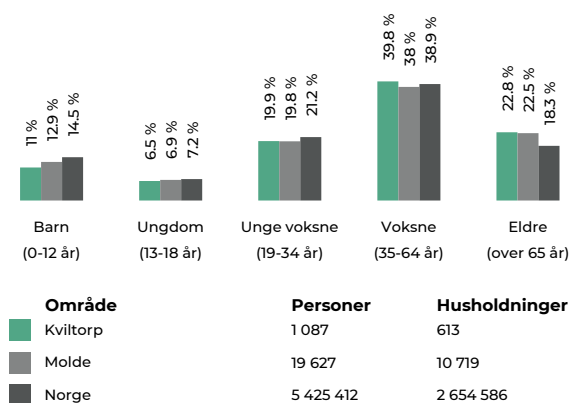
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 20 barn	6 min  0.5 km
Mobarn Øverland barnehage (0-5 år) 109 barn	12 min  1.1 km
Mobarn Nordbyen barnehage (0-5 år) 49 barn	21 min  1.6 km

Dagligvare

Bunnpris Kviltorp Post i butikk, PostNord	11 min  0.9 km
Kiwi Bergmo PostNord	12 min  1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering

Lett 88/100

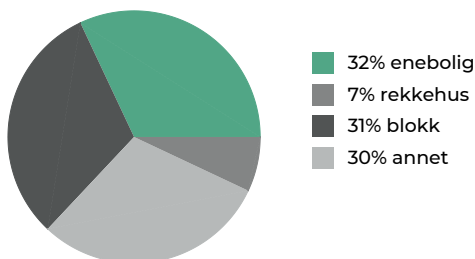
Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Katthola - grusbane Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽	Kviltorp skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 🚶 0.7 km
🏊	Pro Gym Eikremsvingen	19 min 🚶
🏊	Aktiv trening Moldehallen	6 min 🚶

Boligmasse



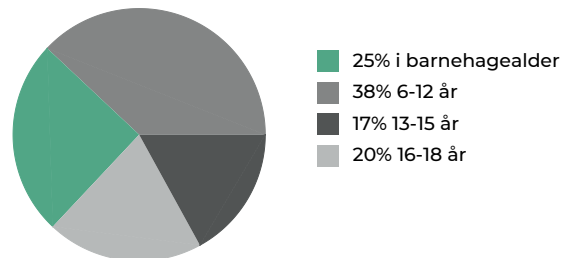
«Kort avstand til fjord, fjell, barnehager, skole, matbutikker, byen. Mange koselige engasjerte mennesker som bor her.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪	AMFI Roseby	6 min 🚶
🏪	Apotek 1 Roseby	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

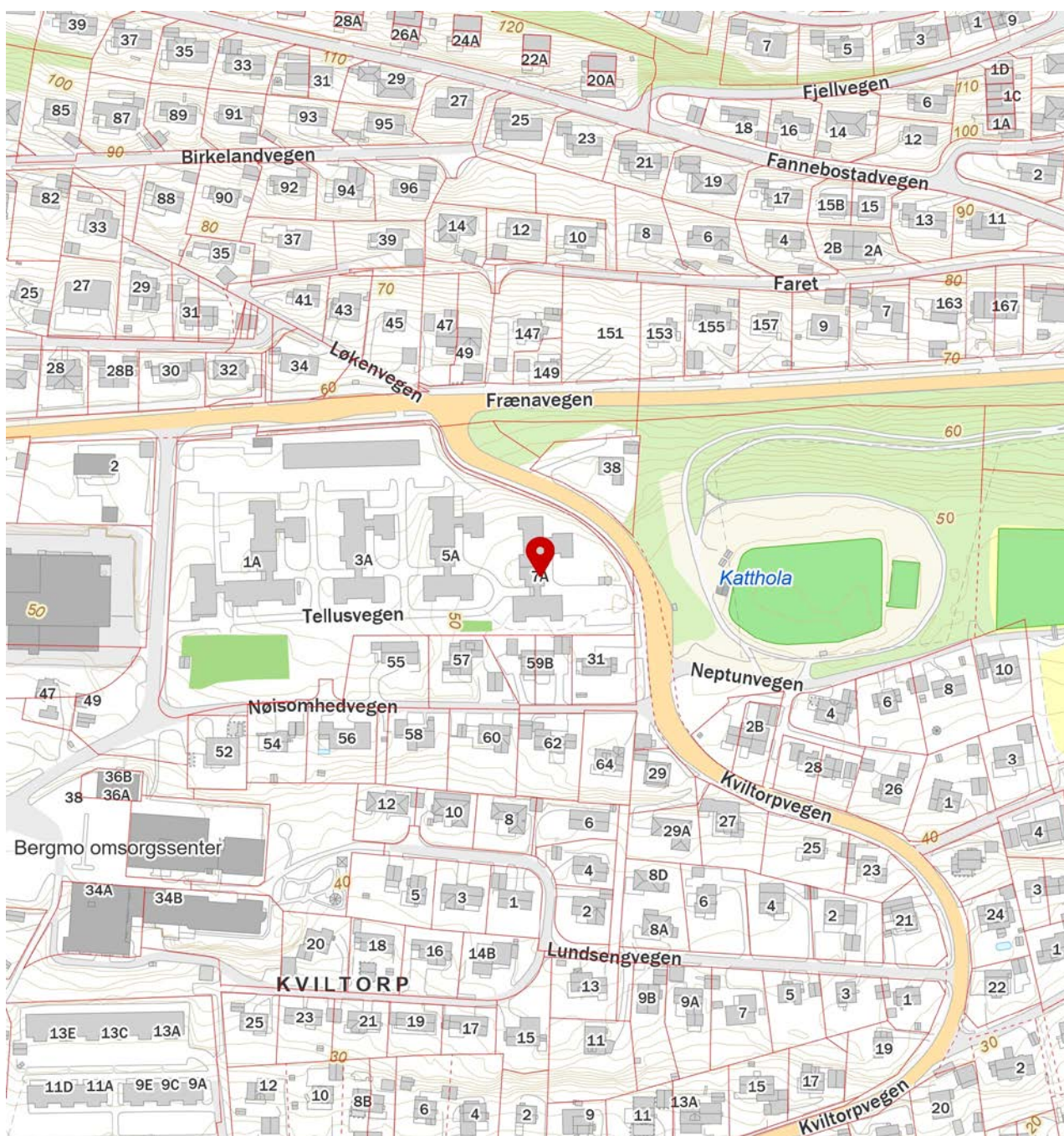
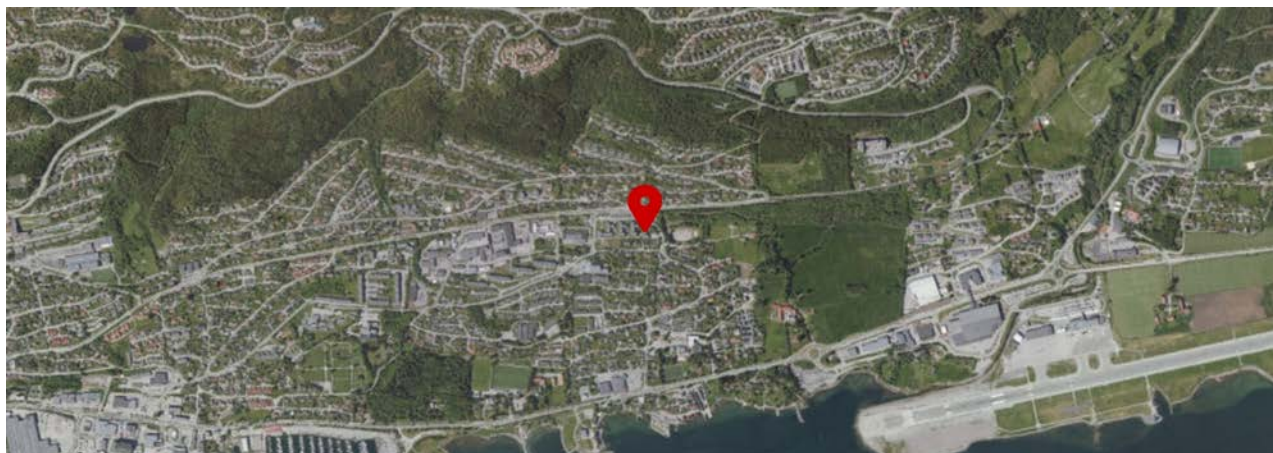
Kviltorp
Molde
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 2026



Adresse

Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE

Dato for energimerking

29.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-252856

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

13493359

Gårdsnummer

29

Bruksnummer

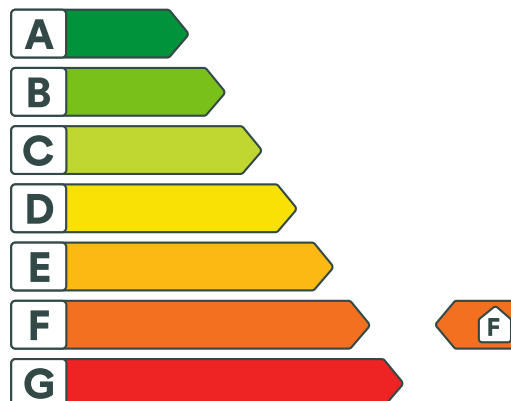
619

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0303



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1977

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet bruksareal

97,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

263,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

266,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år

25 896 kWh



Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

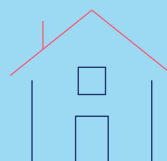
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 15-0003/26

Adresse: Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE, gnr. 29, bnr. 619,
andelsnr. 100 i Berg Borettslag med orgnr. 948
757 230 i Molde kommune.

Kontaktperson: Kristian Mordal Syslak

Tlf: 988 43 657

Epost: kristian@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.01.2026

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/