

Grandfjæra 12

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 6 950 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 89/94 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Grandfjæra 12

Grand Fjære- Vestvendt 3-roms med stor balkong og garasjeplass med elbillader. Nydelig utsikt!

Adresse	Grandfjæra 12 6415 MOLDE
Prisantydning	Kr 6 950 000,-
Omkostninger	Kr 198 740,-
Totalpris	Kr 7 148 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 905,-
BRA-i/BRA Total	89/94 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2026
Soverom	2
Etasje	2

Notar v /Frank Fylling har nå på vegne av kunde for salg denne lekke 3-roms selveierleiligheten! Klar til overtakelse. Leiligheten ligger i høy første etasje med utsikt mot vest, gode solforhold og dag/kveldssol. Seksjonen inneholder; Gang med skyvedørsgarderobe, pent flislagt bad, toalettrom, 2 soverom, bod, stue og kjøkken. Utgang til romslig balkong fra stuen. Kjøkkeninnredning fra HTH med flere fine oppgraderinger, vinskap, hvitevarer fra Siemens, ventilator fra Rørshetta mm. Skyvedørsgarderobe i gang fra HTH. Lyse og lette fargevalg og god planløsning. Flott opparbeidet fellesareal om nordøst mellom blokkene. Heis fra garasjeanlegget. Ladeboks for elbil er installert. Her har du muligheten til å sikre deg en flott, ubrukt leilighet med umiddelbar innflytting!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	29
Plantegning	30
Budgivning	132

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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



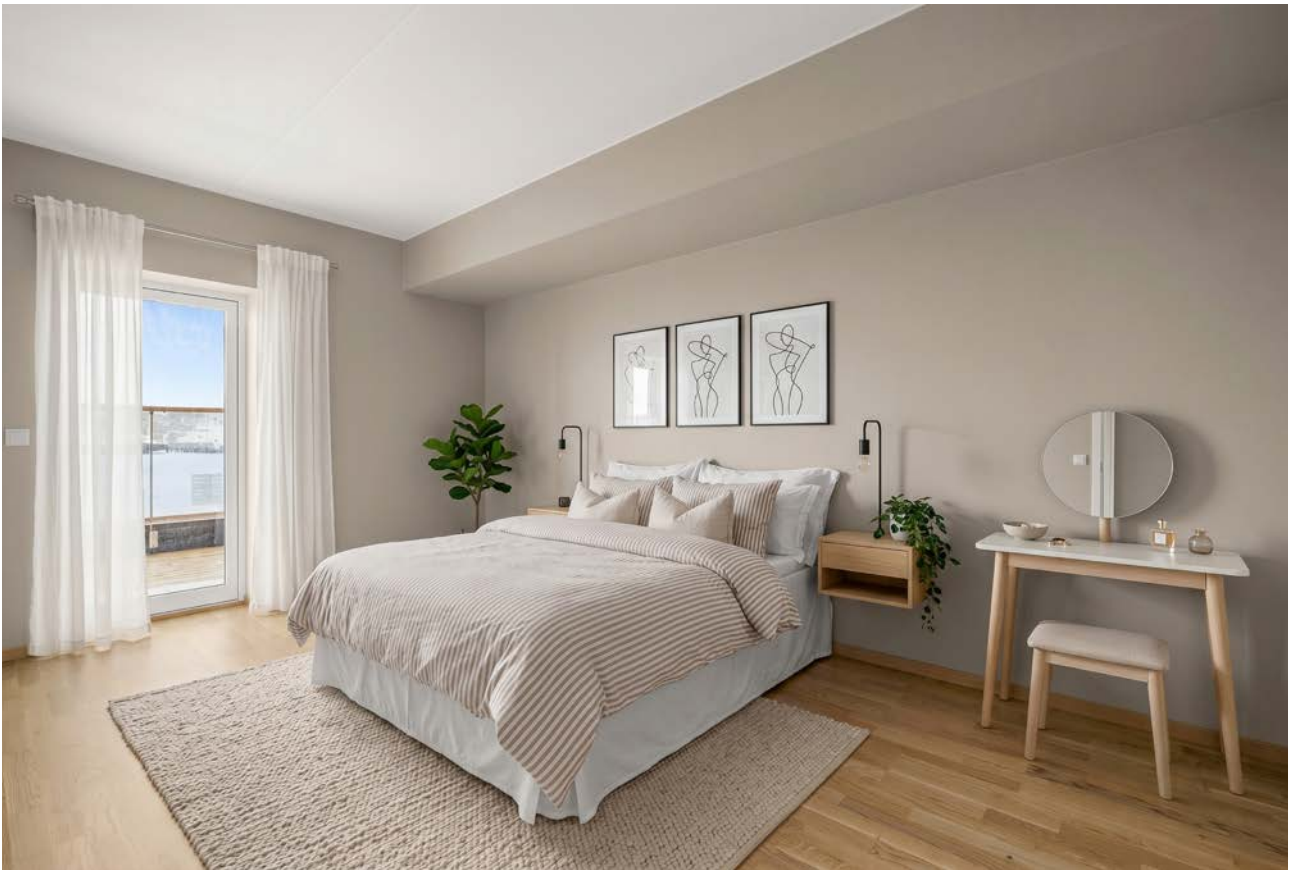






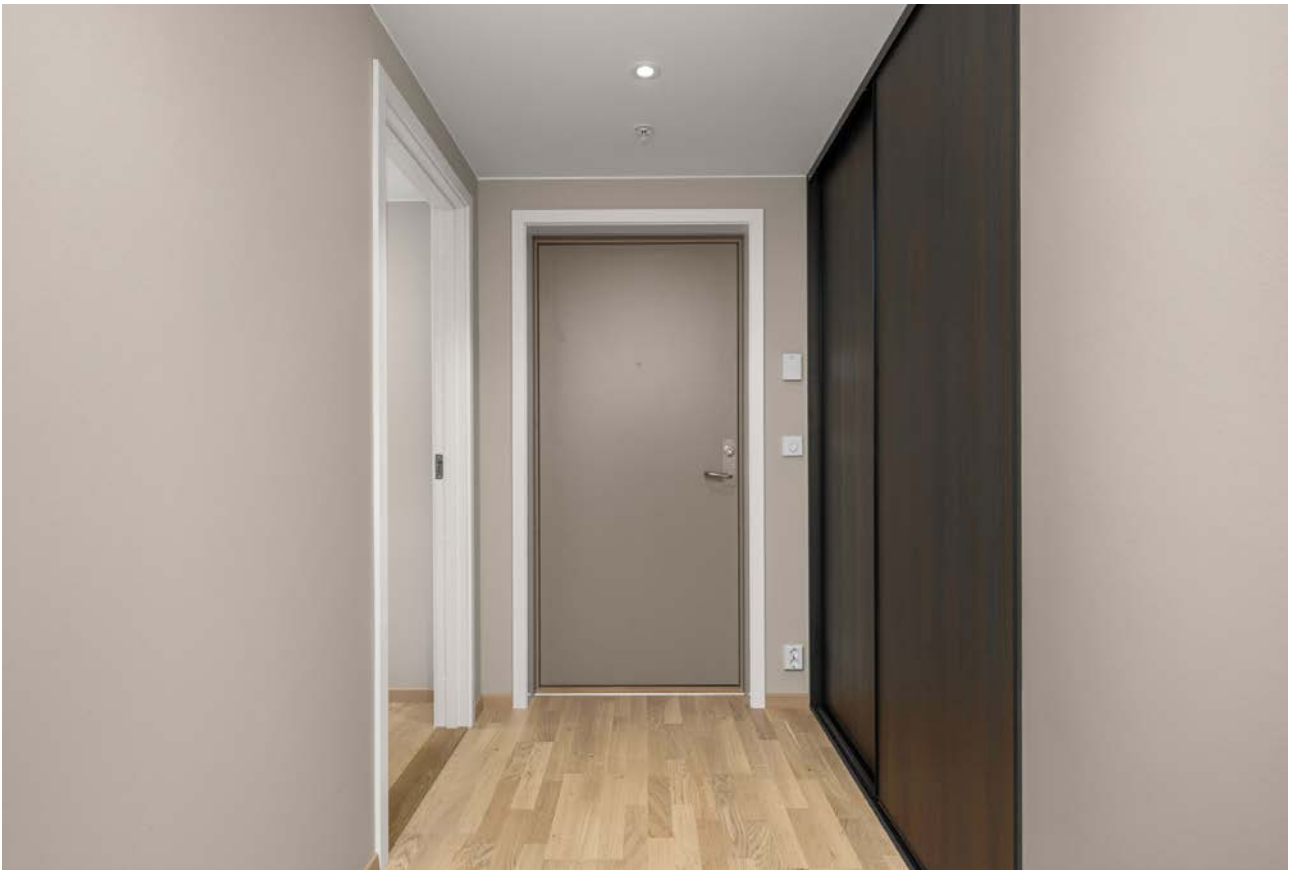
bildene er digitalt møblert- endrer ikke egenskapen til boligen.



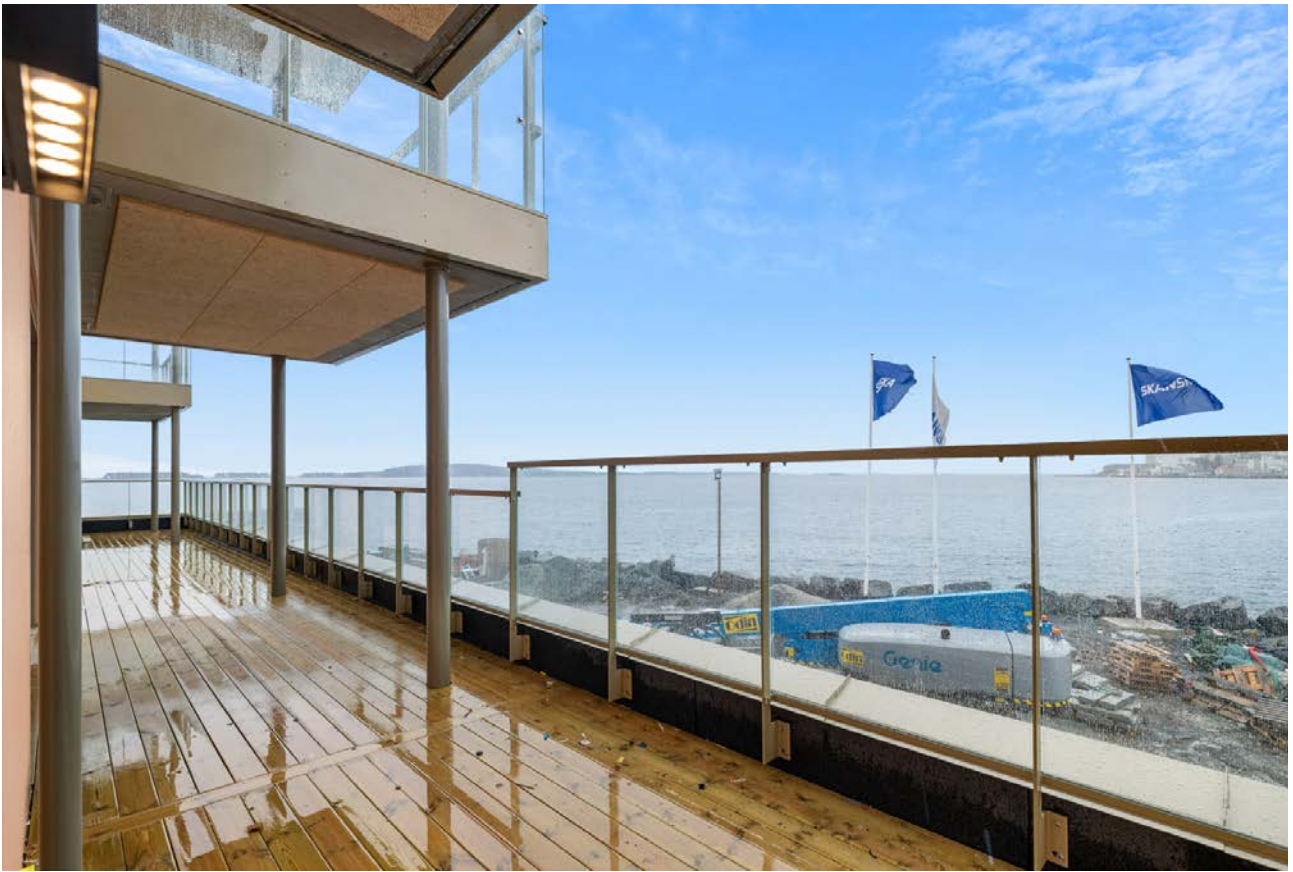


bildene er digitalt møblert- endrer ikke egenskapen til boligen.









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten er beliggende i Grandfjæra-området i Molde kommune, som er regulert til bolig- og sentrumsformål. Området er under utvikling og tilbyr en kombinasjon av bolig-, nærings- og sentrumsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Eiendommen har gangavstand til byens sentrumsfasiliteter, handlesenter og dagligvarebutikker, noe som gir enkel tilgang til nødvendige tjenester og shoppingmuligheter.

Blokken ligger lengst mot vest i prosjektet. Leiligheten ligger mot vest, midt i bygget. Gangavstand til alle byens sentrumsfasiliteter, handlesenter og dagligvarebutikker.

ADKOMST

Blokken ligger som første bygg etter Molde fergekai.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Grandfjæra 12, 6415 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0104/26

SELGER

Ole Bjørn Sundgot
Siv Åse Sundgot

MATRIKSEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 1700, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
i Molde kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

A

TOMT

Felles eiet tomt på 4.337 kvm.

SAMEIEBRØK

87,8/5235

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.05.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2026

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av et leilighetsbygg fra 2026. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong, og yttervegger er oppført med betongelementer. Etasjeskiller er av hulldekke av betong. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og balkongdørene er fabrikkmalte tredører i tre med 2-lags glass som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag. Leiligheten har en syd- og vestvendt veranda som er oppført med en bærende konstruksjon i betong. Gulvet er utført med terrassebord i impregneret treverk, og rekkverket er utført i en metall- og glasskonstruksjon.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

· Leiligheten har oppgradert bad, toalettrom og kjøkken ut over normal standard leveranse ifølge selger.

- Glassdør mellom stue og gang.
- Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår som er oppgradert ut over normal leveranse.
- Kjøkkenet er utstyrt med integrert ventilator av typen RørosHetta Diskret Sense 80 med resirkulasjonsløsning og kullfilter.

OPPVARMING

Vannbåren varme fra væske-til-vann varmepumpe basert på jordvarme. Oppvarming skjer via gulvvarme i stue/kjøkken og gang, styrt av termostater. Elektrisk gulvvarme er installert på bad og toalettrom.

Vannbåren varme i gulv på stue/kjøkken/gang fra jordvarmeanlegg.

PARKERINGSFORHOLD

Seksjonen har egen garasje plass i felles garasjeanlegg.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

INNHold

Entré, gang, stue/kjøkken, bod, bad og toalettrom.

Bod.

STANDARD

Fra tilstandsrapport:

Kjøkken

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er fuktbestandig plate over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med en integrert ventilator av typen RørosHetta med resirkulasjonsløsning og kullfilter. Komfyrvakt er integrert i kjøkkenventilatoren, og lekkasjesikring/vannstopp er montert under oppvaskmaskin. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og vinskapp er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Rommet er levert som baderomskabin og har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flis på vegger og foliekledd panel i tak med innfelte spotlights. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dør.

Toalettrom

Toalettrommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og nedsenket himling med folierte metallplater og innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er sluk i gulvet. Ventilasjon skjer via avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater

Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte slette veggflater.

Himling: Malte hulldekke elementer. I toalettrom, bad og bod er det nedsenket himlinger.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i himling på bad/vaskerom. Hovedstoppekran for kaldt og varmt vann er plassert i fordelerskapet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
- Vannbåren varme: Det er væske til vann varmepumpe fra jordvarme. Det er vannbåren varme i gulv i stue/kjøkken og gang, som styres via termostat på vegg.
- Elektrisk anlegg: Skjult anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikringssskap er plassert i bod/tekniskrom.

Fra prosjektets leveransebeskrivelse:

2. GENERELLE FORUTSETNINGER

Denne leveransebeskrivelse beskriver hvilken teknisk standard som inngår i leveransen og omfatter komplett leveranse opp til beskrevet kvalitet. Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

Dersom det ikke er beskrevet spesifikke bestemmelser i kontrakt, gjelder følgende:

- Offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk.
- Generelt gjelder Byggteknisk forskrift (TEK17) av 01.07.2017.

Byggherre betinger seg retten til å foreta mindre endringer i materialvalg og/eller løsninger på konstruksjoner e.l. som er nødvendig etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, herunder ekstra bærevegger eller søyler i kjeller. Endringer som følge av nye offentlig rettslige krav, kan gi utbygger rett til å kreve prisøkning.

Dersom byggherre er nødt til å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter byggherre å gi kjøper umiddelbar beskjed.

Offentlige forhold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer/refusjonskrav som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet.

3. LEVERANSE FELLESANLEGG

3.01 GENERELT

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer. Terrasse / balkong og sportsbod til hver leilighet defineres som tilleggsareal.

Fellesarealer:

- Trapper og heis
- Korridorer, svalganger
- Fellesboder
- Hobbyrom
- Sykkelparkering
- Tekniske rom
- Utvendige tak og fasader
- Utvendig fellesanlegg

3.02 TRAPPER OG HEISER

Trapper av stål eller betong med betong, flis eller gulvbelegg som overflate.

Byggene får normal personheis med båretørrelse.

- Postkasseanlegg medfølger
- Belysning på vegger og tak for å gi tilfredsstillende lys i felles trapper og gangsoner

3.03 FELLES GANGER OG KORRIDORER

Leilighetene har adkomst fra felles trapperom i hvert bygg.

Parkeringsgarasje er belagt med betong eller belegningsstein/p-stein.

Trapperom har betong, flis eller gulvbelegg på gulv.

Rekkverk i gangsoner og trapper er av stål eller aluminium.

3.04 PARKERING

De fleste av leilighetskjøperne vil få mulighet til å kjøpe egen parkering i garasjeanlegget. Det leveres infrastruktur til elbil ladesystem med effektutjevning, noe som blant annet betyr at tilført effekt til hver bil er avhengig av hvor mange som lader samtidig.

Ladestasjon for elbiler på den enkelte parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalg. Garasjeanlegget vil bli egen seksjon og blir organisert som en næringsseksjon.

Sykler parkeres i utvendig sykkelstativ, sykkelparkering i garasjeanlegg eller i egen sportsbod.

3.05 BODER

Hver leilighet har egen sportsbod i kjeller. Skillevegger leveres som nettingvegger av stål, tett front opp til ca. 2m.

Gulv av betong.

3.06 FELLESBODER / HOBBYROM

Sameiet vil disponere flere rom for felles bruk. Det vil være en felles bod forberedt for lagring av bl.a. kajakk.

3.07 AVFALLSHÅNTERING

Det blir etablert avfallsløsning med nedgravde kummer tilrettelagt for kildesortering.

3.08 FELLES UTEAREALER

Utearealene leveres opparbeidet med plen og noe beplantning. Se også situasjonsplan vedrørende plassering av lekeplasser etc. Endringer kan forekomme.

Sameiet overtar ansvaret for drift og vedlikehold av utomhusanlegget ved overlevering. Gangvei/ sjøpromenade mot sør vil bli offentlig gatetun og trolig overtas av Molde kommune. Molo og båthavn vil ikke være ferdigstilt ved overlevering av første byggetrinn.

3.09 FELLES GJESTELEILIGHET

Sameierne vil kunne korttids disponere en av leilighetene som er ment for intern leie til venner og familie som kommer på besøk. Det vil bli utarbeidet egne regler for dette.

4. LEVERANSE LEILIGHETER

4.01 UTVENDIGE VEGGER

Yttervegger av betong eller stendere av tre eller stål.

Ytterveggene isoleres iht energikrav i TEK17. Utvendig overflate er i hovedsak malt betong. Noen mindre veggfelt vil bli trekledning eller plateledning.

4.02 INNVENDIGE VEGGER

Innvendige vegger er av betong eller bindingsverksvegger av tre eller stål.

Bindingsverksvegger er kledd med gipsplate.

Overflater sparkles og males. Soveromsvegger og baderomsvegger isoleres.

Lydskillevegger mellom leilighetene utføres iht byggeforskrift i betong, mur eller bindingsverk.

4.03 GULV - ETASJESKILLERE

Etasjeskiller er av betong, kompakt eller hulldekker. På dekkene legges nødvendig trinnlyddemping og parkett, flis eller gulvbelegg iht overflateskjema.

Himling er av betong med synlige v-fuger i skjøt mellom hulldekkeelementer. Tak høyde vil normalt være 2,6 m. I gang, bad/vaskerom og bod vil tak høyden normalt være lavere, da det er nødvendig å senke hele eller deler av himling for å få ført frem tekniske anlegg.

Nedforet himling leveres som hvitmalt gips. Himling på bad er en del av prefabrikkert badekabin og vil være i lakkert/foliert stål med himlingshøyde ca 2,2m.

For å få frem føringer for tekniske anlegg vil det være aktuelt å etablere vertikale/horisontale innkassinger eller påføringer på vegg eller i himling i rom som stue og soverom selv om de ikke er vist på tegningene.

4.04 VINDUER

Vinduer med 2-3 lags energiglass som tilfredsstiller byggeforskriftene. Vindusrammer i tre leveres ferdig behandlet fra fabrikk utvendig og innvendig. Utvendig er vindusrammene belagt med lakkert aluminium.

4.05 DØRER

Ytterdører er ferdig behandlet fra fabrikk, dørvrider i stål eller tilsv. Nøkkelsystem er utformet slik at alle dører som leilighetseier har adgang til kan åpnes med en nøkkel. Dette gjelder inngangsdør til leilighet, trapperomsdør, evt dører i korridorer, garasjeanlegg og postkaseanlegg.

Balkong-/ terrassedør med energiglass leveres ferdig behandlet fra fabrikk utvendig og innvendig.

Innvendige dører er hvit glatt med vrider av stål eller tilsvarende. Farge: NCS S 0500 N klassisk hvit.

Alle innvendige dører leveres med luftespalte pga ventilasjonsanlegg.

4.06 KJØKKEN, BAD, GARDEROBER, VASKEROM

Kjøkkeninnredning er fra HTH. Selger har gjort flere tilvalg, se vedlagte tilvalgsversikt.

Bad leveres med vegghengt wc, dusj, dusjvegger og flis på vegger og gulv. Rørskap til vannfordeling vil bli innfelt i vegg med synlig hvit front mot baderomsside. Det blir tilkobling for vann, avløp og strøm til vaskemaskin og kondensørkettrommel i minimum et bad, evt. i vaskerom om leiligheten har det. Alle bad kommer som ferdigproduserte baderomsmoduler. Det leveres elektrisk gulvvarme i badekabiner.

Baderomsinnredning, bredde som vist på plantegning.

Med innredningen leveres speil, heldekkende vask og ett greps blandebatteri (Viser til egen tegning av den enkelte innredning). I tillegg leveres alle bad med toaletttrullholder og knagger for håndduk og dusjhåndkle. På separat toalettrom leveres servant m/skap, speil og vegghengt WC.

Endringer og tilvalg på bad og baderomsinnredning vil kun være mulig tidlig i prosjektet.

Vaskerom får egnet gulvbelegg med oppbrett mot vegg og utslagsvask med svingbar armatur.

Garderobeskap leveres som 1m kombiskap i hvit glatt utførelse og har en del med hyller og en del med garderobestang. Det leveres 1 stk 1m skap pr. inntegnet sengeplass.

Det leveres skyvedører med speilfront i entre. Eventuelle hyller og oppheng i disse må bestilles som tillegg.

4.07 LISTVERK

Listverk leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Foringer og gerikter hvitmalt. Gulvlister leveres i materiale og farge tilpasset standard parkettutvalg. Spiker/skruer vil være synlig. Vinduer og overgang vegg / tak i leiligheter leveres listefritt.

4.08 ELEKTRISK INSTALLASJON

Elektrisk anlegg leveres komplett og iht forskrifter.

Sikringskap med automatsikringer. Anlegget monteres for det meste skjult. Åpent anlegg kan forekomme på betongvegger, betongtak og lydskillevegger.

Stikkontakter

Stikkontakter vil bli planlagt iht NEK400.

Belysning

Følgende belysning inngår i leveransen:

Utvendig vegglampe på terrasse/balkong.

Gang og bad har LED downlight.

Taklampe i innvendig bod, WC og vaskerom. Styres med bevegelsessensor.
Taklampe i sportsbod. Styres med bevegelsessensor.
I soverom, stue og kjøkken blir det montert strømuttak ved tak for uttak til lamper.

Varmeovner
Inngår ikke i leveransen.

Elbil-lading
Leveres med el-billadeboks.

Svakstrømsanlegg
Det blir levert porttelefonanlegg med kamera og fjernåpning av hovedinngangsdør. I tillegg blir det ringeknapp ved hver leilighetsdør.
Det blir levert brannalarmanlegg med opplegg for mulig direkte varsling til brannvesenet.
Det blir lagt fiberoptisk datanett med uttak for TV og internett til hver leilighet.

Felles el-anlegg
For felles utelys, korridorer, oppganger, heis, garasjeanlegg mv leveres eget elektrisk opplegg med sikringsskap. Sikringsskap for fellesanlegget plasseres i teknisk rom.

4.09 VARMEANLEGG

Boligene blir tilknyttet væske-vann varmepumpe med energikilde fra energibrønner i bakken. Det blir etablert en varmesentral i teknisk rom og varmtvann blir fordelt internt til boligene.
Boligene blir oppvarmet med vannbåren varme i gulv i stue / kjøkken og gang.
Bad vil få gulvvarme i form av elektriske varmekabler.
Varmt tappevann vil bli oppvarmet av varmepumpe.
Kostnadene med forbruk til oppvarming og tappevann vil bli fordelt på boligene og fakturert av sameiet.

4.10 SANITÆRANLEGG

Røranlegget legges skjult med vannledninger i "rør i rør system".
Hver leilighet har egen stoppekran.

4.11 VENTILASJONSANLEGG

Ventilasjonsanlegg leveres som balansert anlegg med roterende varmegjenvinner. Ett anlegg for hver leilighet.
Aggregat monteres i bod eller vaskerom. Kanaler føres fram i vegger, nedforet himling, evt. innkledd i kasse under himling.
Kjøkkenavkast blir løst på ulike måter:
Noen blir koblet til ventilasjonsaggregat og går deretter ut av bygget.
Noen vil få kanal direkte ut gjennom yttervegg eller over tak.
Noen vil bli utstyrt med kullfilter og vil blåse ut rensert luft i rommet. I tilfellene med kullfilter vil det ordinære ventilasjonsanlegget bli justert med større luftmengde.

4.12 PIPE FOR OVN

Pipe leveres ikke.

4.13 OVERFLATEBEHANDLING - MALERARBEIDER

Utvendig kledning leveres ferdigbehandlet. Utvendig betong leveres enten ubehandlet, impregneret eller malt.
Innvendige malerarbeider og byggtapetser-arbeider iht rombehandlings skjema.
Malte overflater i oppholdsrom leveres etter NS 3420-T med estetisk klasse K3. Forhøyninger over plateskjøter, hjørneforsterkninger og lignende vil kunne være synlig i slepelys. Boder, wc og vaskerom får estetisk klasse K2.
Standard farge i himling er NCS S 0500 N Klassisk hvit.
Veggfarge vil kunne velges mellom 3 farger av de som skriver kontrakt tidlig.
Standard veggfarge der det ikke velges noe annet, vil være NCS S1002-Y Tidløs.

4.14 BALKONGER / TERRASSER - UTMOHUS

Balkonger / terrasser leveres med godkjent rekkverk i stål/aluminium/glass. Gulv av 28 x 120mm trykkimpregnerte terrassebord. Terrasse på terreng leveres med 28 x 120mm trykkimpregnerte terrassebord uten rekkverk.

Terrassebordene leveres uten overflatebehandling.

Utomhusplanen er av illustrativ karakter, og selger forbeholder seg retten til endringer av utomhusplanen.

Skille mellom offentlige og private uteområder fremgår av reguleringsplan. Molo kan ikke forventes ferdigstilt til overlevering av leilighetene. Private felles uteområder ferdigstilles i takt med utbyggingen for øvrig, og i den grad årstiden tillater ferdigstilling. Utomhusarealer blir opparbeidet etter normal standard. Lekeplasser leveres med lekeapparater. Fallunderlag ifm lekeapparater ihht forskrift. Endringer i felles uteområder kan bli innarbeidet i den videre detaljprosjekteringen. Det understrekes at det tar tid før planter, trær og busker vokser seg til. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå skjøtselsavtale på vegne av sameiet.

4.15 BRANNVERN

Røykdetektorer monteres i hver leilighet i henhold til prosjektert anlegg. Røykdetektorene for alle leilighetene tilknyttes felles alarmanlegg som er koblet opp mot brannvesenet. Alarm vil kunne avbrytes fra hver leilighet slik at falske alarmer unngås.

Alle byggene leveres med sprinkleranlegg.

Det leveres ett brannslukkingsapparat til hver leilighet.

4.16 GENERELT

Det som er stiplet på tegning, leveres ikke.

Følgende er ikke inkludert i leveransen:

- Hvitevarer ut over det som er med i leveringsbeskrivelsen.
- Lamper og lysarmaturer ut over det som er med i leveringsbeskrivelsen
- Møbler
- Garderober ut over det som er i leveringsbeskrivelsen

4.17 DIVERSE FORBEHOLD

Det blir balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene som skal være kontinuerlig i drift. Ventilasjonsanlegget vil kunne høres.

Oppgitte areal på rom kan variere + - 5%, vertikale sjakter må regnes med i enkelte rom selv om de ikke er vist på tegning.

Leveringsbeskrivelsen er generell, avvik mellom leiligheter vil forekomme.

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, bærende konstruksjoner, nødvendig plass for tekniske installasjoner, uten at den generelle standarden forringes. Slike mindre endringer i utforming og areal, materialvalg eller konstruksjoner kan foretas uten forhåndsvarsel.

Det tas forbehold om skrivefeil/trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner og tegninger, digitale og trykte, benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme.

Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

HVITEVARER

Inkludert i kjøkkeninnredning.

AREALER

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, gang, stue/kjøkken, bod, bad og toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet

Leiligheten er oppmålt til 89,3 kvm, avrundet til 89 kvm.

Veranda er oppmålt til 23,56 kvm, avrundet til 24 kvm.

Bod i underetasje tilhørende seksjonen er på ca 5 kvm.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringsanlegg med klargjort for elbilader, elbilader er ikke montert. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Sameiet vil disponere flere rom for felles bruk. Det vil være en felles bod forberedt for lagring av bl.a. kajakk.

Det er målt takhøyde på ca. 2,27 meter i gang/entré. På bad og toalettrom er det målt takhøyde på ca. 2,20

meter som følge av nedsenket himling for tekniske føringer og ventilasjon. I stue, kjøkken og soverom er det målt

takhøyde på ca. 2,64 meter. Leiligheten fremstår med moderne romhøyder og åpen romfølelse i

hovedoppholdsrommene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 950 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Molde kommune har foreløpig ikke beregnet kommunale avgifter for seksjonen. Det vil imidlertid påløpe kommunale avgifter etter ferdigstillelse av bebyggelse.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 905,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon, ved at utgifter relatert til fellesarealer og utomhusarealer som seksjonene disponerer, skal dekkes av de respektive seksjoner.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement TV/internett, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader.

Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader til ev. velforening/realsameie er ikke hensyntatt i budsjettet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av selger basert på opplysninger om eiendommen og normtall fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameie.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 950 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 173 750,- (Dokumentavgift)

kr. 10 000,- (Startkapital)

kr. 2 000,- (Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 198 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 148 740,- (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:

1506/25/1700/3:

10.02.2026 - Dokumentnr: 155897 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Org.nr: 936 159 419

Overført fra: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:1700

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

12.03.2026 - Dokumentnr: 285490 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:1496

Gjelder også fremtidig utskilte parseller fra gnr. 25 bnr. 1496

Overført fra: Knr:1506 Gnr:25 Bnr:1700

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2026 - Dokumentnr: 313670 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/5237

GRUNNBOKSDATO

13.04.2026

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.

Enkelte bilder er digitalt møblert, men endrer ikke egenskapen til boligen.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse 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

22.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: frank@notar.no
Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.1% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Stor markeds pakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke 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.

Ved salg av ny bolig eller fritidsbolig som blir solgt innen seks måneder etter fullføringen av boligen, skal selger stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såfremt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

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

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

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

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

GRANDFJÆRA 12

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Tilvalg

Bygningstegninger

Vedtekter

Stipulert budsjett

Seksjonering

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest





Plantegning dagens innredning/bruk



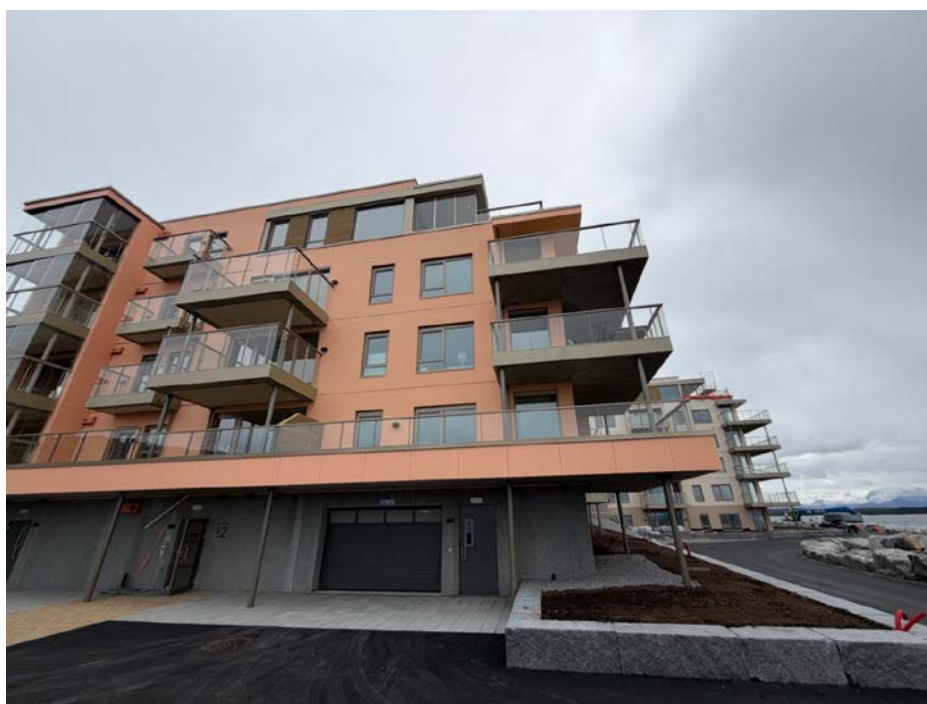
Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Tilstandsrapport

 Leilighet
 Grandfjæra 12, 6415 MOLDE
 MOLDE kommune
 # gnr. 25, bnr. 1700, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21039-2386

Eiendomsverdi ref nr: QK3185

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 **RIKSFJORD
TAKSERING AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Leiligheten ligger i et nyere leilighetsbygg fra 2026. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong, og leiligheten har etasjeskiller av hulldekke i betong. Yttervegger er oppført med betongelementer. Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags glass. Balkongdører er fabrikkmalte tredører med glass og utvendig aluminiumsbeslag. Leiligheten har syd- og vestvendt veranda/balkong med betongkonstruksjon, terrassebord i impregnert treverk og rekkverk i metall og glass.

Leilighet - Byggeår: 2026

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et nyere leilighetsbygg oppført i betongkonstruksjoner. Utvendige bygningsdeler som er vurdert for seksjonen omfatter vinduer, dører og tilhørende veranda/balkong. Fasader og felles bygningsdeler tilhører sameiets ansvarsområde, men fremstår som del av et moderne og helhetlig boligprosjekt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig har leiligheten moderne overflater fra byggeår. Gulv er i hovedsak utført med 3-stavs parkett, vegger har malte slette flater, og himlinger består i hovedsak av malte hulldekkeelementer. Leiligheten har en tidsmessig planløsning med stue/kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom, bod og gangarealer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er levert som baderomskabin med flislagte overflater, gulvvarme, dusjsone, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er integrert i stue/kjøkken og har HTH-innredning fra byggeår. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og fuktbestandig plate over benk. Kjøkkenventilator er utført som resirkulasjonsløsning med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og nedsenket himling utført med folierte metallplater med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er etablert sluk i gulvet. Ventilering skjer via avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har moderne tekniske installasjoner fra byggeår. Det er rør-i-rør-system med fordelerskap, plast avløpsrør, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, skjult elektrisk anlegg og vannbåren varme i gulv i stue/kjøkken og gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er opparbeidet med asfalterte kjørearealer, gangarealer med belegningsstein, støttemurer, plantefelt og grøntarealer. Området ligger sjønært og er del av et nyere boligprosjekt med felles uteområder. Det opplyses at uteområdene

skal ferdigstilles ytterligere med blant annet lekeplasser og felles oppholdsarealer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

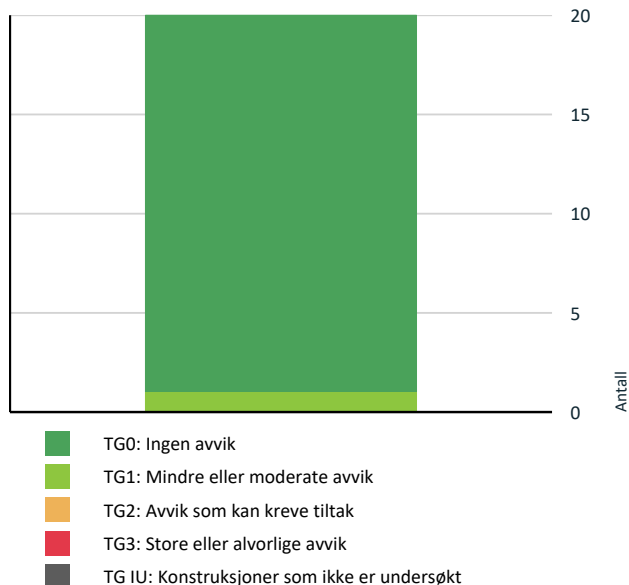
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et sameie, 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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2026

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Leiligheten har gjennomgående moderne standard fra byggeår. Innvendige overflater består av 3-stavs parkett på gulv, malte slette vegger og malte hulldekkeelementer som himling. Bad og toalettrom har flislagte overflater og nedsenket himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredningen er fra HTH og fremstår oppgradert utover normal leveranse, med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og gang.

Leiligheten har oppgradert bad, toalettrom og kjøkken ut over normal standard leveranse ifølge selger.

UTVENDIG

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført med elementer i betongkonstruksjon.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 3-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. Det er fabrikkmalte balkongdører i tre med 2-lags glass som er utvendig bekledd med heldekkende aluminiumsbeslag med utgang fra det ene soverommet og stue/kjøkken.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Syd og vest vendt veranda oppført i betong på ca. 23,5 kvm med utgang fra stue og soverom. Rekkverk av metall og glass, rekkverkshøyde målt fra ca 121-141 cm.

Boligen har syd- og vestvendt veranda/balkong med adkomst fra stue og soverom. Verandaen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og har et areal på ca. 23,5 kvm. Gulv er utført med terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk er utført i metall- og glasskonstruksjon med håndløper og stolper i pulverlakkert metall. Målt rekkverkshøyde varierer fra ca. 121-141 cm. Deler av verandaen er overdekket av balkong/dekke over, underside av overliggende balkonger er delvis kledd med himlingsplater.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av 3-stavs parkett, det er malte slette veggflater, innvendig tak av malte hulldekke elementer som er hvitmalt. I toalettrom, bad og bod er det nedsenket himlinger.

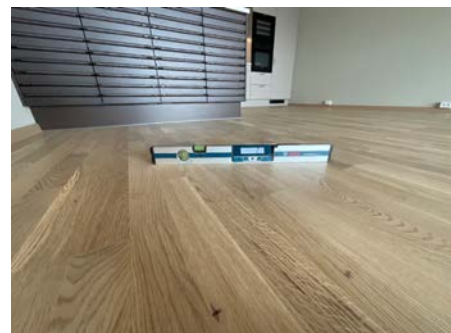
TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av hulldekke av betong.

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 1 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca 1 mm høydeforskjell. 3 mm i stue/kjøkken. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1/0. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2-3 mm per 2 meter.



Målingen viser 2 mm planhetsavvik på 1 m, tilsvarende på 2 meter. Måling utført i stue/kjøkken. Dette er godt innenfor toleransekrav.

Tilstandsrapport



Målingen viser 1 mm planhetsavvik på 1 m, tilsvarende på 2 meter. Måling utført i hoved soverom. Dette er godt innenfor toleransekrav.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte fyllingsdører. Glassdør mellom stue og gang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er levert som baderomskabin. Dokumentasjon er ikke gjennomgått eller forelagt. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flis på vegger og foliekledd panel i innvendig tak med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og foliekledd panel i innvendig tak med innfelte spotlights.

Vegg- og gulvflisene er utført i samme flisformat/bredde, men fugelinjene er ikke koordinert eller symmetrisk tilpasset hverandre. Flisene fremstår uten gjennomgående flukt mellom vegg- og gulvflater, til tross for at formatet tilsier at dette normalt kunne vært oppnådd ved planlagt oppdeling. Utførelsen gir et visuelt usymmetrisk og noe urolig uttrykk. Forholdet vurderes som et estetisk utførelsesavvik og påvirker ikke den tekniske funksjonen ved flisarbeidet.



Flisarbeidet fremstår uten symmetrisk oppdeling mellom vegg- og gulvfliser.



Flisarbeidet fremstår uten symmetrisk oppdeling mellom vegg- og gulvfliser.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjgrube og gulvvarme. Det er målt over 1:100 fallforhold i nedsenket dusjgrube, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke påvist tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).



Fall i henhold til krav i nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har plastsluk med membran av ukjent type. Synlig slukmansjett/membran klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk. Det er påvist membran som er korrekt klemt under klemring i sluken.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Leiligheten er helt ny og ikke brukt. Våtrommet er oppført uten synlige tegn til fuktskader. På bakgrunn av alder er hulltaking vurdert som unødvendig, jf. forskrift § 2-2 fjerde ledd.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

3-stavs parkett på gulv, malte slette vegger og malte hulldekke elementer som innvendig tak/himling. Kjøkkeninnredning fra HTH fra byggeår som er oppgradert ut over normal leveranse. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og vinskaf. Fuktbestandig plate over kjøkkenbenk. Komfyrvakt integrert i kjøkkenventilator. Lekkasjesikring/vannstopp er montert under oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med integrert ventilator av typen RørosHetta Diskret Sense 80 med resirkulasjonsløsning og kullfilter. Ventilatoren er montert skjult i overskap over koketopp og har automatisk regulering via Sense-teknologi. Avtrekket er utført som intern resirkulasjon uten kanal til friluft, hvor matos og lukt filtreres gjennom kullfilter før luften tilbakeføres til rommet. Ventilatoren har integrert LED-belysning og fremstår som en moderne og plassbesparende løsning for kjøkkenventilasjon. Det er også avtrekk fra balansert ventilasjon på vegg mot gang.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og nedsenket himling utført med folierte metallplater med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er etablert sluk i gulvet. Ventilering skjer via avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, med tilluft via spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i himling bad/vaskerom. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran for kaldt og varmt vann er plassert i fordelerskapet.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør som keramikk. Ingen avvik registrert.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er væske til vann varmpumpe fra jordvarme som henter energi fra nedgravde slanger i jorda. Det er vannbåren varme i gulv i stue/kjøkken og gang. Kurser styres via termostat på vegg i gang og i stue/kjøkken.

Kommentar:

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg/vannbåren varme, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg.



Sentral plassert i toalettrom.

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.

Beskrivelse

Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i bod/tekniskrom. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

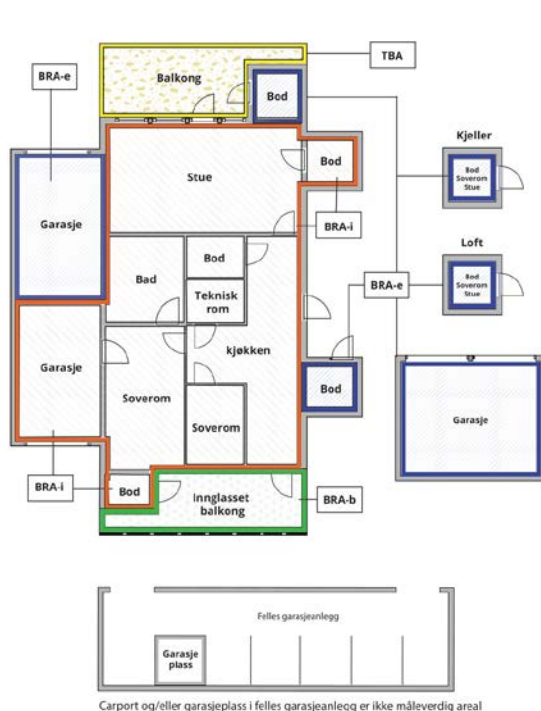
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	89			89	24
Underetasje		5		5	
SUM	89	5			24
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, bod, bad, toalettrom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten er oppmålt til 89,3 kvm, avrundet til 89 kvm.

Veranda er oppmålt til 23,56 kvm, avrundet til 24 kvm.

Bod i underetasje tilhørende seksjonen er på ca 5 kvm.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringsanlegg med klargjort for elbilader, elbilader er ikke montert. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Sameiet vil disponere flere rom for felles bruk. Det vil være en felles bod forberedt for lagring av bl.a. kajakk.

Det er målt takhøyde på ca. 2,27 meter i gang/entré. På bad og toalettrom er det målt takhøyde på ca. 2,20 meter som følge av nedsenket himling for tekniske føringer og ventilasjon. I stue, kjøkken og soverom er det målt takhøyde på ca. 2,64 meter. Leiligheten fremstår med moderne romhøyder og åpen romfølelse i hovedoppholdsrommene.

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

Kommentar: Nybygg. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	1700		3	4336.8 m ²	Seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant

Adresse

Grandfjæra 12

Hjemmelshaver

Grand Fiære Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blokken ligger lengst mot vest i prosjektet. Leiligheten ligger mot vest, midt i bygget. Gangavstand til alle byens sentrumsfasiliteter, handlesenter og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig-/sentrumsformål i henhold til gjeldende reguleringsplan for området Grandfjæra i Molde kommune. Området er under utvikling med kombinert bolig-, nærings- og sentrumsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, gangarealer og oppholdsarealer. Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge pågående eller fremtidige regulerings- og utbyggingsplaner i nærområdet. Interessenter anbefales å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle planforslag hos Molde kommune.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte kjørearealer, gangstier med belegningsstein, støttemurer i stein samt grøntarealer og plantefelt. Eiendommen har attraktiv beliggenhet ved sjøen med tilhørende uteoppholdsarealer og sjønær adkomst. Det er etablert felles uteområder mellom bygningsmassen med tilrettelagte gangsoner og oppholdsarealer.

Området fremstår som moderne og helhetlig opparbeidet i forbindelse med nyere boligprosjekt. Det er montert kantstein, renner for overvannshåndtering og tilrettelagte adkomstforhold rundt bygningsmassen. Fra eiendommen er det utsikt mot sjø og omkringliggende fjellandskap.

Det opplyses at uteområdet skal ferdigstilles ytterligere med blant annet lekeplasser, grøntanlegg og øvrige felles oppholdsarealer i henhold til utomhusplan for prosjektet. Flere arbeider på tomten og fellesarealer er under utførelse på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Seksjonen har egen garasje plass i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 21039-2386

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 16 av 17

- 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 ren 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/personvernerklaering/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/QK3185>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Kunde:Grand Fjære Utvikling AS
Grandfjæra 28

6415 Molde

Kontaktperson: Petter Vågsæter**Ref.:****Leveringsadresse:**Grand Fjære Utvikling AS
Grandfjæra 6 A 2 3
A2-3 Siv & Ole Bjørn Sundgot
6415 Molde**Ordredato:** 13.05.2025**Udskriftsdato** 04.04.2026**Spesifikasjon**

71314109

Tilbudsdato: 23.10.2024

Ved henvendelse opplys vennligst:		Tilbudsnr.:	LO149
Konsulent.: Line Hanche-Olsen	Kontraktnr.	97781	Kundenr.: 892127212
Kan rettes indtil..... 29.12.1899	Ordrenr.:	71314109	Lev.uke.: 26/2025

Kunde tlf.....

Kunde mobil.....995 09 823

Lev.adr.tlf.....90033252

Fax.....

E-mail..... petter@planor.no

Versionsnr.for ordre: 11

Dato for sidste ændring på tegning: 04.04.2026

Miljø: 1 KJØKKEN**28-Stockholm****Total antal skap 16**

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

Spesifikasjon på kjøkkenløsning fra HTH

Modell: 28 Stockholm/Nordic spirit Harmony**Dark**

Fronter:	Dekor Stockholm/Nordic Spirit
Skrog:	Hvit Dekor
Forkant skrog:	Stockholm/Harmony Dark
Synlige v/h sider:	Stockholm
Føringer:	Stockholm
Sokler:	Stockholm

Benkeplate: Laminat m/rett håndpåsatt kant

Tykkelse: 30mm

Farge: 652 Sandstein

Vask: Franke Maris, sort, 1 kum

Montering: Underlimes i benkeplaten

Håndtak: Toniton fra Beslag Design

Tilbehør:

- Bestikkinnlegg
- Skuffematter
- Ledlys grepsprofil innfrest under skap
- Soft-luk på dører og skuffer
- Hvitevarer fra Siemens
- Ventilator fra Røroshetta

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

Tilbudet omfatter ikke:

- Blandebatteri
- Avfallsortering
- Boxsider

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
HØYSKAP					
1	M0	W331064	Tilpasning 2112x124		
1	28	J060758	Skap f/innbyg kjølf/frys	H	
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		K89	Hvitev.B: Slædeboring		
		K20	Sokkelben		
2	00	W775342	Sort ventilasjonsrist		
1	28	J060849	Skap t/ovn & mikroovn	H	V
		K27 F-3	Soft luk		
		K27 F-4	Soft luk		
		K05 --V	Synlige skapsider Stockholm		
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		K20	Sokkelben		
2	00	W820246	Lux: matte t/skuff 47,4x48,3		
UNDERSKAP					
1	28	A080001	Underskap m/1 hylle+2 dører	D	
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		K20	Sokkelben		
1	28	A080333	Gryteskap m/3 lux skuffer		
		K27 F-1	Soft luk		
		K27 F-2	Soft luk		
		K27 F-3	Soft luk		
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		K20	Sokkelben		
3	00	W820248	Lux: matte t/skuff 47,4x68,3 Metallskurt 76,7		
1	28	A080293	Underskap 3 lux skuffer		
		K27 F-1	Soft luk		
		K27 F-2	Soft luk		
		K27 F-3	Soft luk		
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		K20	Sokkelben		
2	00	W820248	Lux: matte t/skuff 47,4x68,3		
1	00	W801688	Lux: Bestikkinnlegg plast 80		
1	28	A060000	Vaskeskap m/innsats	H	
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
		K20	Sokkelben		
1	28	W106016	Dør 70,0x59,6 u/boring til oppvaskmaskin		
1	M0	W322031	70,4x58,5 sidepanel		
1	M0	W592056	Endesokkel t/ben 16,6x50,5 cm		
1	00	W822300	Profil t/sokkel/gavl løsning		
1	M0	W331061	Tilpasning 704*124 m/2		
OVERSKAP					
1	M0	W331061	Tilpasning 704*124 m/2		
1	28	F060003	Overskap m/3 hyller	V	
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		R01	Indbygg LED-grepsprofil		
1	28	F060003	Overskap m/3 hyller	H	
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		R01	Indbygg LED-grepsprofil		
1	28	F080003	Overskap m/3 hyller	D	
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		R01	Indbygg LED-grepsprofil		
1	28	F080003	Overskap m/3 hyller	D	
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
1	28	F080003	Overskap m/3 hyller Til ventilator	D	
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		R01	Indbygg LED-grepsprofil		
BELYSNING					
2	00	W823162	Dæmpbar driver t/LED 1-6 spot		
ØY					
1	28	A080293	Underskap 3 lux skuffer		
		K27 F-1	Soft luk		
		K27 F-2	Soft luk		
		K27 F-3	Soft luk		
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		K20	Sokkelben		
3	00	W820248	Lux: matte t/skuff 47,4x68,3		
1	28	A080293	Underskap 3 lux skuffer		
		K27 F-1	Soft luk		
		K27 F-2	Soft luk		
		K27 F-3	Soft luk		
		K06 --F	Skrogforkant: Stockholm		
		K20	Sokkelben		
3	00	W820248	Lux: matte t/skuff 47,4x68,3		
SOKKEL M/UNDERKANTLIST					

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
4	M0	W592243	Forsokkel t/ben 16,6x243,5 cm		
4	00	W593245	Gulvprofil 240 cm		
12	00	W820174	4 sokkelben t/16,6 cm		
12	00	W820170	4 st. øker t/sokkelben		
TILBEHØR					
19	00	BESLAG DES	Toniton 128 mm sort matt		
		Varenr. 401040-11			
1	00	FRAKT	Frakt		
1	00	W815155	5 Click/push besl.t/107 gr Hgs		
1	00	DIVERSE	Monteringsboks		
1	00	DIVERSE	Diverse		
1	M0	W331061	Tilpasning 704*124 m/2		
1	00	W776126	25 samleskuer, metal		

Miljø: 2 KJØKKEN ØY JC-Nordic Spirit Harmony Dark

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
ØY					
1	LC	W331061	Tilpasning 704*124 m/2		
1	JC	A080291	Underskap D:330	D	
		K06 --F	Skrogforkant: Harmony Dark		
		K20	Sokkelben		
1	JC	A080291	Underskap D:330	D	
		K06 --F	Skrogforkant: Harmony Dark		
		K20	Sokkelben		
GAVL					
1	LC	W322050	Gavl t/kokeø 935x704x16		
1	00	W822300	Profil t/sokkel/gavl løsning		
1	LC	W692243	Fin.forsok.t/ben 16,6x243,5 cm		
1	LC	W692078	Fin.endesokkel 16,6x77,7 cm		

Miljø: 3 VEGGPANEL 00-

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
3700	00	V212652	Delaware Stone Stenpanel		
		L40	Høyde: 513		

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

1	00	DIVERSE	Diverse		
---	----	---------	---------	--	--

Miljø: 5	RØROS METALL AS		00-
----------	-----------------	--	-----

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

1	00	DIVERSE	Diskrèt Sense 74 cm sor		
---	----	---------	-------------------------	--	--

1	00	DIVERSE	Installasjonspakke Ø125-5		
---	----	---------	---------------------------	--	--

Varenr. 403838

1	00	DIVERSE	Komfyrvakt intgr.		
---	----	---------	-------------------	--	--

1	00	FRAKT	Frakt		
---	----	-------	-------	--	--

1	00	DIVERSE	Monoblockfilter		
---	----	---------	-----------------	--	--

Miljø: 6	HVITEVARER	Siemens & Witt	00-
----------	------------	----------------	-----

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

1	00	BSH	Stekeovn HB010FBA1		
---	----	-----	--------------------	--	--

1	00	BSH	Platetopp EX877NVV6E		
---	----	-----	----------------------	--	--

80 CM

1	00	BSH	Oppvaskmaskin SN63H803VE		
---	----	-----	--------------------------	--	--

1	00	BSH	Kjøøl KI81R5SE0		
---	----	-----	-----------------	--	--

1	00	DIVERSE	WITT WI6045T-1B24		
---	----	---------	-------------------	--	--

1 SONE

1	00	FRAKT	Frakt		
---	----	-------	-------	--	--

NORC

5	00	FRAKT	Frakt innbæring		
---	----	-------	-----------------	--	--

1	00	DIVERSE	Diverse		
---	----	---------	---------	--	--

Miljø: 8	GARDEROBE	19-Glat Hvit (S0500-N)
----------	-----------	------------------------

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

Beskrivelse standard garderobeskap fra HTH

Modell: 19 Glat Hvit Dekor

Høyde: 206.8 cm

Bredde: 100 cm

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

Front: 19 Glatt Hvit melamin
 Skrog: Glatt Hvit Dekor
 Sokkel: Glatt Hvit Dekor
 Håndtak: Kurve 140 mm

1	19	I100068	Garderobeskap - usamlet	D	
2	00	W773611	Curve 128 mm håndtak		

Miljø: 9	BENKEPLATE	00-
----------	------------	-----

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

1647	00	S022430	Benkeplate t/håndpåsat		
		S00	Farge 652 Delaware Stone		
		S24	Bredde: 965		
		S93 --V	F32: 652 Delaware Stone		
		S93 --H	F32: 652 Delaware Stone		
		S93 --F	F32: 652 Delaware Stone		
		S93 --B	F32: 652 Delaware Stone		
1	00	W390000	Alum. tape t/forsegl. v/oppv		
3700	00	S022230	Benkeplate t/håndpåsat		
		S00	Farge 652 Delaware Stone		
		S24	Bredde: 600		
		S93 --V	F32: 652 Delaware Stone		
		S93 --H	F32: 652 Delaware Stone		
		S93 --F	F32: 652 Delaware Stone		
		S43	Vask: 2121 Fran.MRG 210-52TL Sort 1h		
			Avstand fra høire side til midt vask: 2700 mm		

Miljø: 10	SKYVEDØRER	Entrè	GC-Dekor
-----------	------------	-------	----------

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

1	00	KA	KA Interiør AS		
---	----	----	----------------	--	--

Miljø: 11	MONTERING	00-
-----------	-----------	-----

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
--------	--------	---------	-----------	---------	---------

1	00	MONT	Montering KJØKKEN		
1	00	MONT	Montering HVITEVARER		

Antall	Modell	Varenr.	Varetekst	Hengsel	Friside
1	00	MONT	Montering innredning ENTRÈ		
1	00	DIVERSE	Diverse		

Tilbudsbetingelser: TILBUDET ER GYLDIG TIL EV.PRISSTIGNING

Leveringsbetingelser: FRITT LEVERT

Betalingsbetingelser: NETTO 30 DAGER

Org.nr:

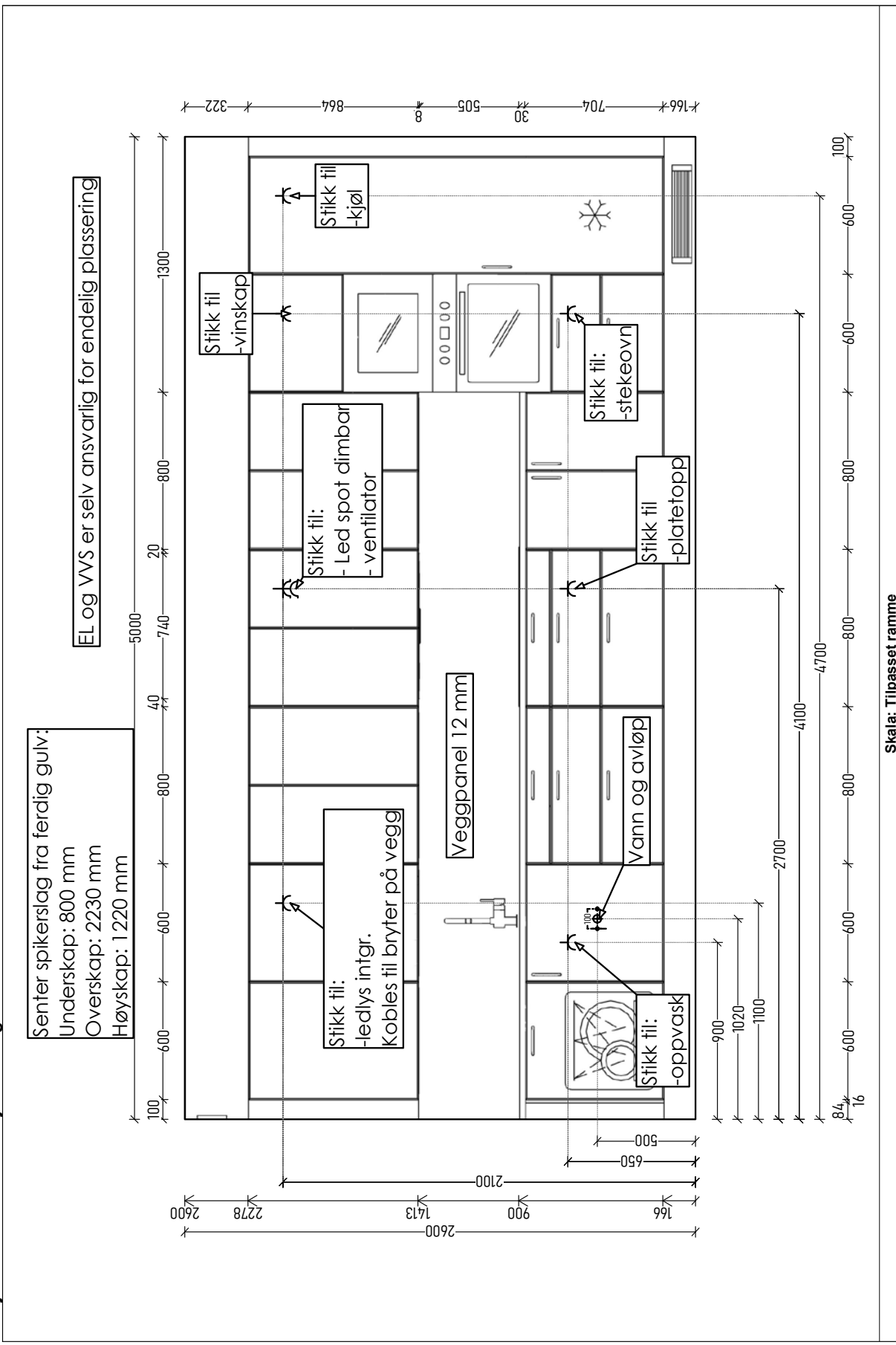
Kontonr.: 123

Med vennlig hilsen

BSN INTERIØR AS/HTH & uno form

Line Hanche-Olsen

Email: lhol@hth.no



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Hanche-Olsen, Line

Side: 1 (1)





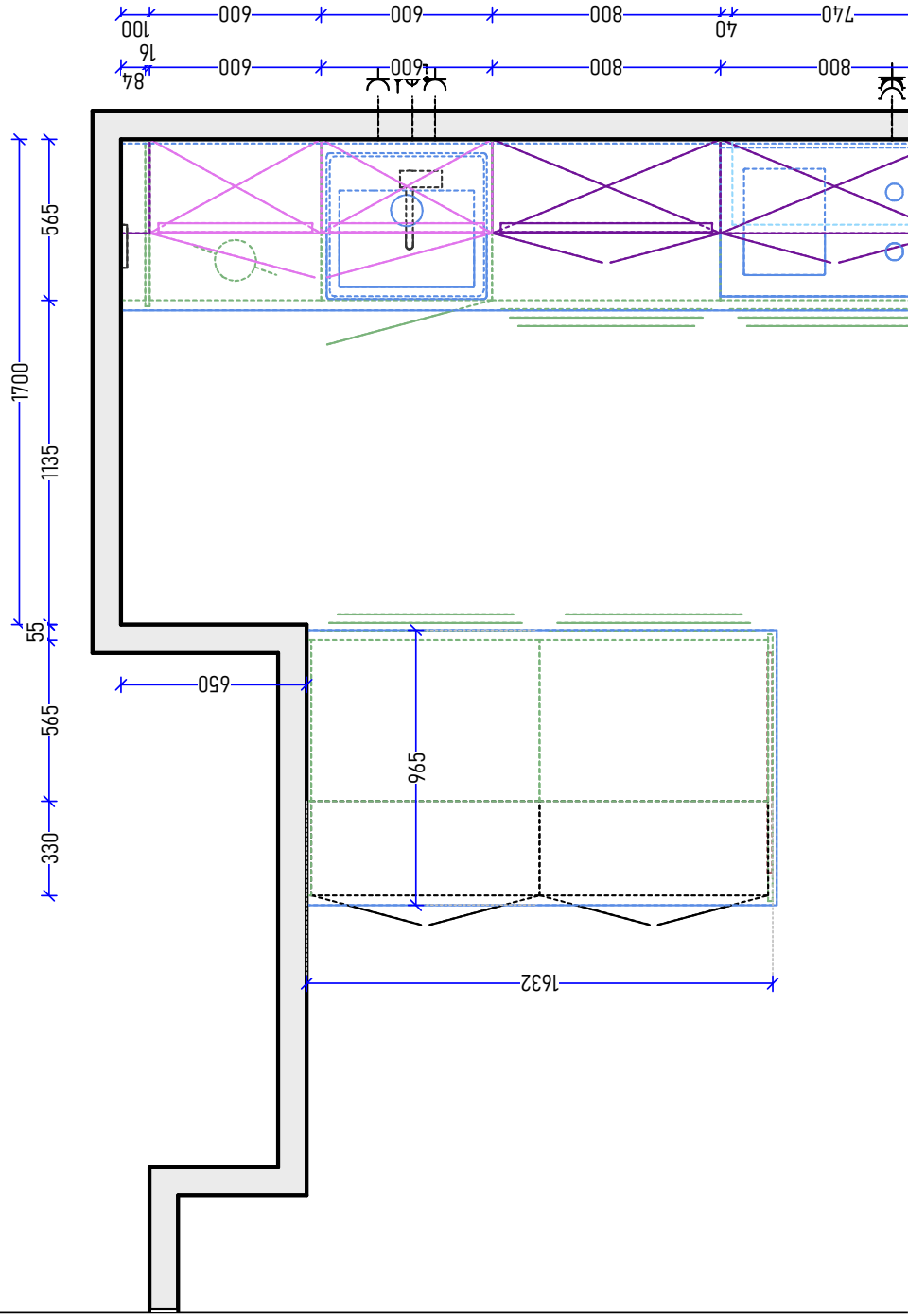


MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Hanche-Olsen, Line

Side:1 (1)







Pos.	Vare nr.	Beskrivelse	Materiale	Dimensjoner	Antall
Løsning 1					
Seksjon 1					
1	6062308	Alu Light, Dør 1	Svart, matt	805x2210x32 mm	1
		Alu Light, Fylling 1-1	Røkt eik	790x2201 mm	1
2	6062308	Alu Light, Dør 2	Svart, matt	805x2210x32 mm	1
		Alu Light, Fylling 2-1	Røkt eik	790x2201 mm	1
3	U15606	2-sporede Takskinne Type A	Svart, matt	1589x40x82 mm	1
4	U16606	2-sporede Gulvskinne Type A	Svart, matt	1589x8x65 mm	1
5	7923	Bunnlist 100 mm	Røkt eik	1589x22x100 mm	1
6	9423	Anslag 100 mm	Røkt eik	22x2750x100 mm	1
7	9423	Anslag 100 mm	Røkt eik	22x2750x100 mm	1
8	650023	Innvendig gavel 505x2080 mm	Røkt eik	22x2080x505 mm	3
9	691123	Flex hylle 769-968 504 mm	Røkt eik	781x22x504 mm	4
10	9608	Garderobestenger svart lm.		781x30x15 mm	2
Felles					
Ekstra produkter					
11	S990	Frakttillegg			1



Løsning 1 - Seksjon 1 - Dører 3D



BSN Interiør AS
6415 Molde
Tlf. : +4771200520
MVA: 987047909

Line Hanche-Olsen
lho@hth.no
Direkte telefon: +4771200520

Løsnings-ID: [317295](#)

Side 2 av 3



Løsning 1 - Seksjon 1 - Innredning / Skrog 3D



BSN Interiør AS
6415 Molde
Tlf. : +4771200520
MVA: 987047909

Line Hanche-Olsen
lho@hth.no
Direkte telefon: +4771200520

Løsnings-ID:[317295](#)

Side 3 av 3



Merknad: Se snittegning for relevant bygg for angivelse av høyder/høydekoter.



C	Rammeseknad	12.03.2024
B	Balkonginnglassing og høyde støyskjermer	05.03.2023
A	Endring til betongelement + diverse.	07.07.2023
NR.	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

GFU - Byggetrinn 1

PROSJEKTNR. **201929**

ADRESSE Grandfjæra 2
6415 Molde GNR/BNR
24/1496

TILTAKSHAVER Grand Fjære Utvikling AS
Grandfjæra 28
6415 Molde

ARKITEKT **Arkitektene bbw as**
ARKITEKTER MNAL NPA
FABRIKKEVEGEN 13 | 6415 MOLDE
Tlf. 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbwno

PROSJEKTFASE Kontrakttegninger / Forprosjekt 2

PROSJEKTNR. 201929	TEGNET AV BJ	KONTROLL BJ
DATO 19.01.2023	MAKSTOR 1:100	MÅL mm

BYGG A

Fasade sør

FAGREF: ARK TEGNING NR. **A 17.01**

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNE MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 FKT-6.



C	Rammeseknad	12.03.2024
B	Balkonginnglassing og høyde støyskjermer	05.03.2023
A	Endring til betongelement + diverse.	07.07.2023
NR.	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

GFU - Byggetrinn 1

PROSJEKTNR. **201929**

ADRESSE	Grandfjæra 2 6415 Molde	GNR/ BNR	24/1496
---------	----------------------------	----------	---------

TILTAKSHAVER	Grand Fjære Utvikling AS Grandfjæra 28 6415 Molde
--------------	---

ARKITEKT	 Arkitektene bbw as ARKITEKTER MNAL NPA FABRIKKEVEGEN 13 6415 MOLDE T.LF 71 24 02 60 post@bbw.no www.bbwno
----------	---

PROSJEKTFASE	Kontrakttegninger / Forprosjekt 2
--------------	-----------------------------------

PROSJEKTNR.	TEGNET AV	KONTROLL
201929	BJ	BJ
DATO	SKALESTOR	MÅL
19.01.2023	1:100	mm

BYGG A

Fasade øst

FAGREF:	TEGNING NR.
ARK	A 17.04

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 FKT-6.



C	Rammeseknad	12.03.2024
B	Balkonginnglassing og høyde støyskjermer	05.03.2023
A	Endring til betongelement + diverse.	07.07.2023
NR.	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

GFU - Byggetrinn 1

PROSJEKTNR. **201929**

ADRESSE Grandfjæra 2
6415 Molde GNR/ BNR
24/1496

TILTAKSHAVER Grand Fjære Utvikling AS
Grandfjæra 28
6415 Molde

ARKITEKT **Arkitektene bbw as**
ARKITEKTER MNAL NPA
FABRIKKEVEGEN 13 | 6415 MOLDE
Tlf. 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbwno

PROSJEKTFASE Kontrakttegninger / Forprosjekt 2

PROSJEKTNR. 201929	TEGNET AV BJ	KONTROLL BJ
DATO 19.01.2023	MAKSTOR 1:100	MÅL mm

BYGG A Fasade vest

FAGREF. ARK	TEGNING NR. A 17.02
----------------	-------------------------------

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNET MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 FKT-6.

Merknad: Se snittegning for relevant bygg for angivelse av høyder/høydekoter.



C	Rammeseknad	12.03.2024
B	Balkonginnglassing og høyde støyskjermer	05.03.2023
A	Endring til betongelement + diverse.	07.07.2023
NR.	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

GFU - Byggetrinn 1

PROSJEKTNR. **201929**

ADRESSE Grandfjæra 2
6415 Molde GNR/BNR
24/1496

TILTAKSHAVER Grand Fjære Utvikling AS
Grandfjæra 28
6415 Molde

ARKITEKT **Arkitektene bbw as**
ARKITEKTER MNAL NPA
FABRIKKEVEGEN 13 | 6415 MOLDE
T.LF 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbwno

PROSJEKTFASE Kontrakttegninger / Forprosjekt 2

PROSJEKTNR. 201929	TEGNET AV BJ	KONTROLL BJ
DATO 19.01.2023	SKALESTOR 1:100	MÅL mm

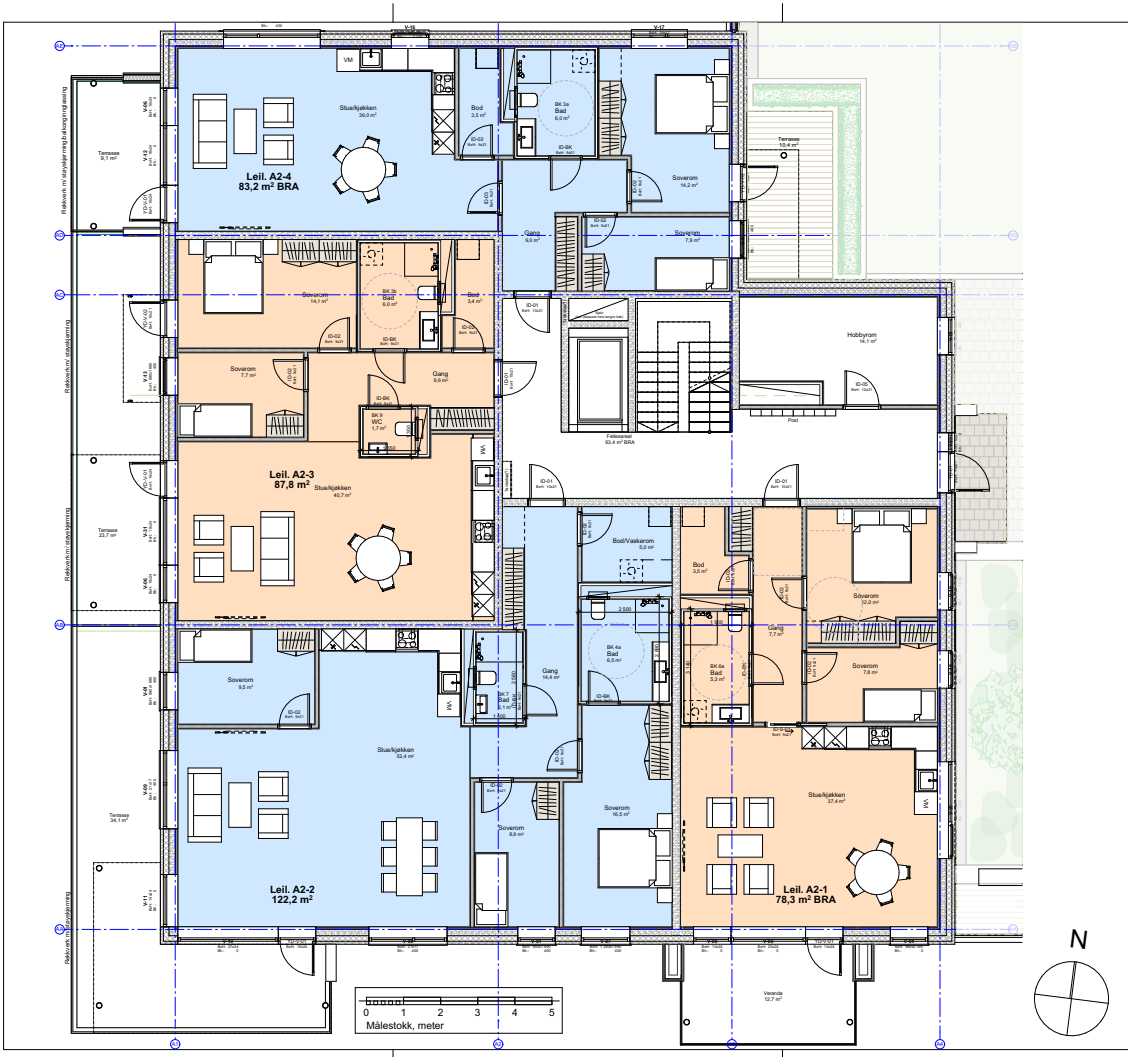
BYGG A

Fasade nord

FAGREF. ARK	TEGNING NR. A 17.03
----------------	-------------------------------

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNET MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PTKT. 6.

Merknad: Se snittegning for relevant bygg for angivelse av høyder/høydekoter.



D	Rammeseknad	12.03.2024
C	Div justeringer baderskabiner.	21.02.2024
B	Endring av kjøkken iht. typer fra HTH	25.08.2023
A	Endring til betongelement + diverse.	07.07.2023
NR.	REV. GJELDER	DATO SIGN

GFU - Byggetrinn 1

PROSJEKTNR. **201929**

ADRESSE **Grandfjæra 2
6415 Molde** GNR/BNR **24/1496**

TILTAKSHAVER **Grand Fjæra Utvikling AS
Grandfjæra 28
6415 Molde**

ARKITEKT **Arkitektene bbw as**
ARKITEKTER MNAL NPA
FABRIKKEVEGEN 13 | 6415 MOLDE
T.L.F. 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbwno

PROSJEKTFASE **Detailprosjektering / Rammeseknad**

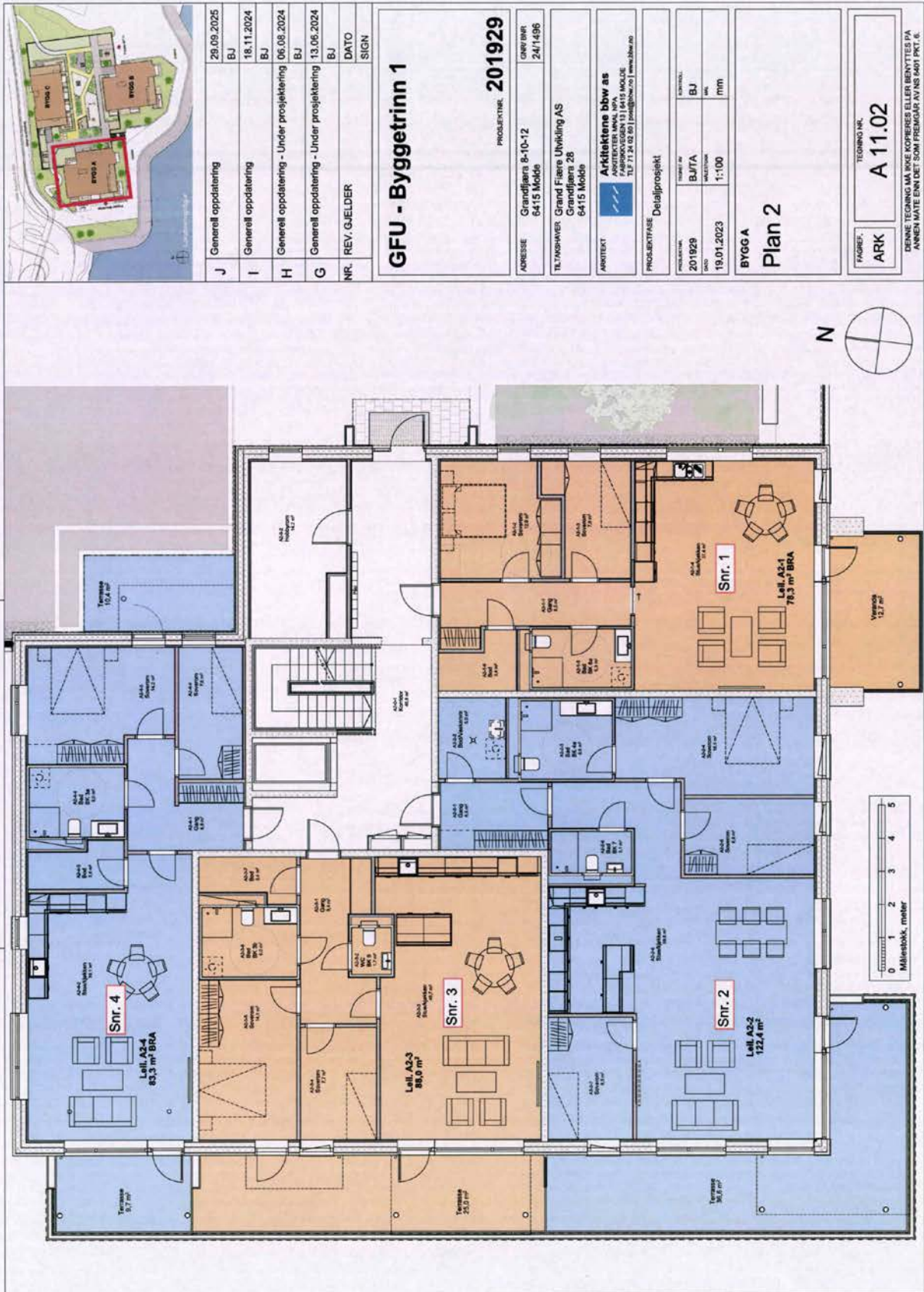
PROSJEKTNR. 201929	TEGNET AV BJ	KONTROLL BJ
DATO 19.01.2023	MÅLSTOKK 1:100	MÅL mm

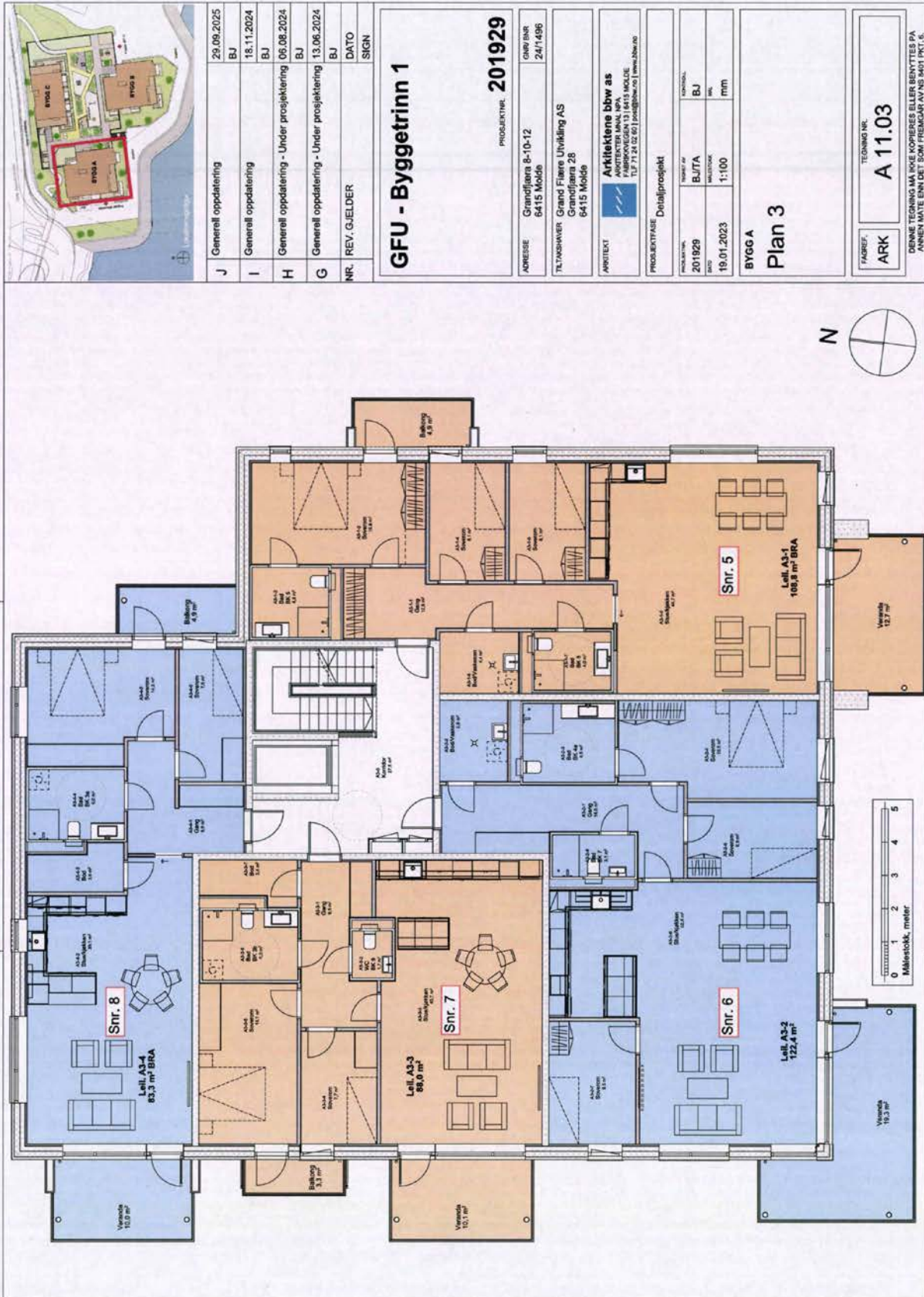
BYGG A
Plan 2

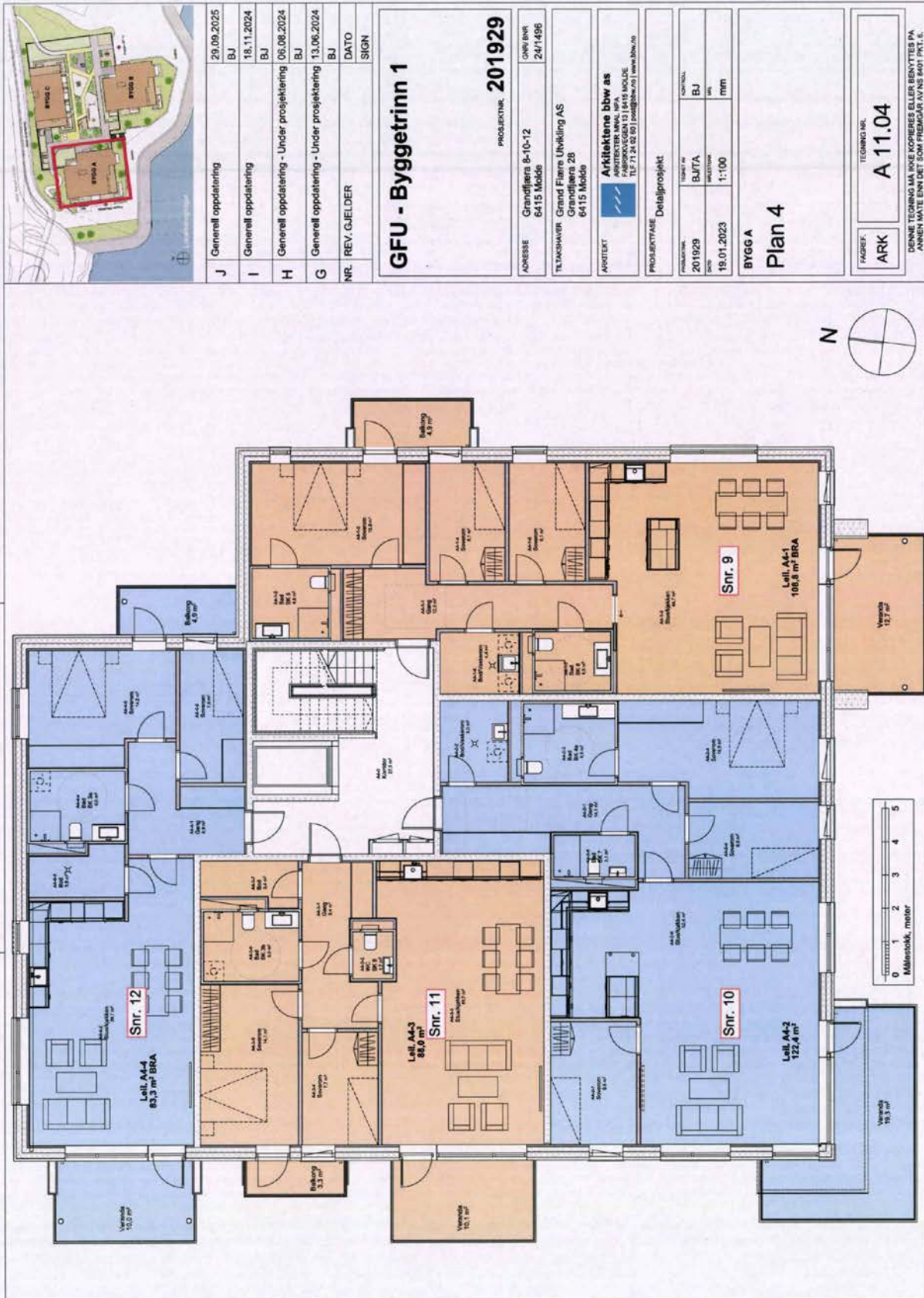
FAGREF: ARK	TEGNING NR. A 11.02
----------------	-------------------------------

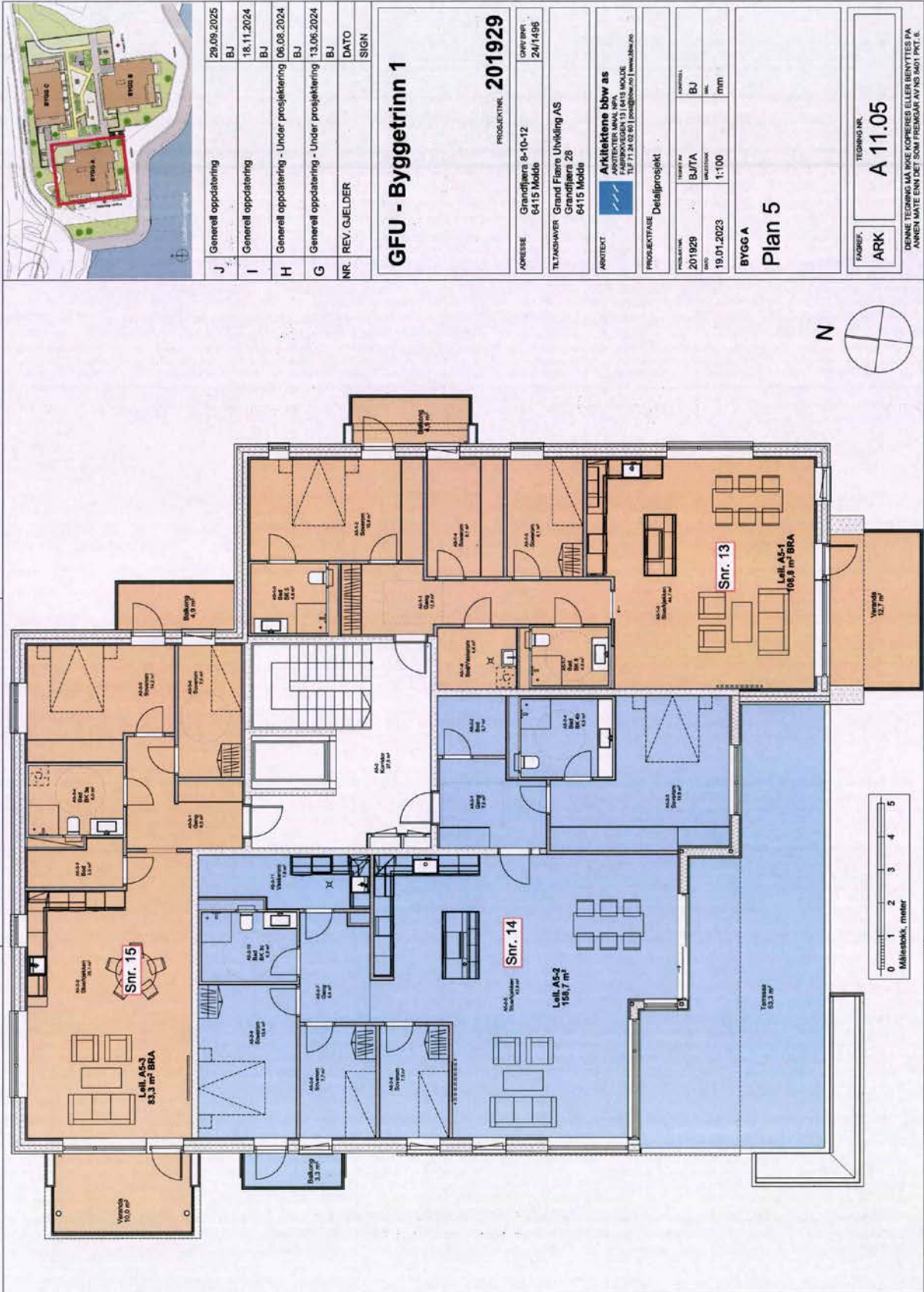
DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 FKT 6.

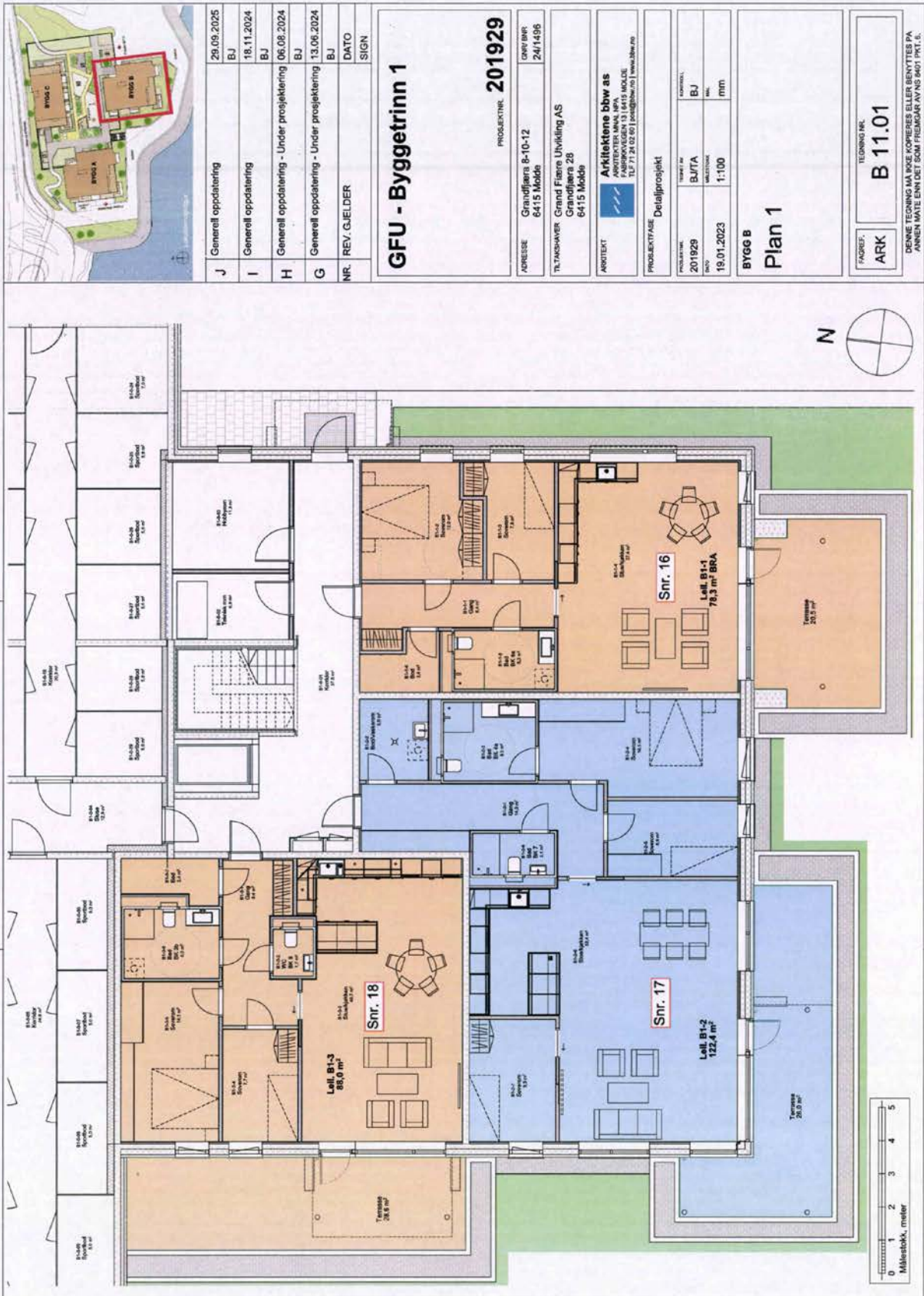


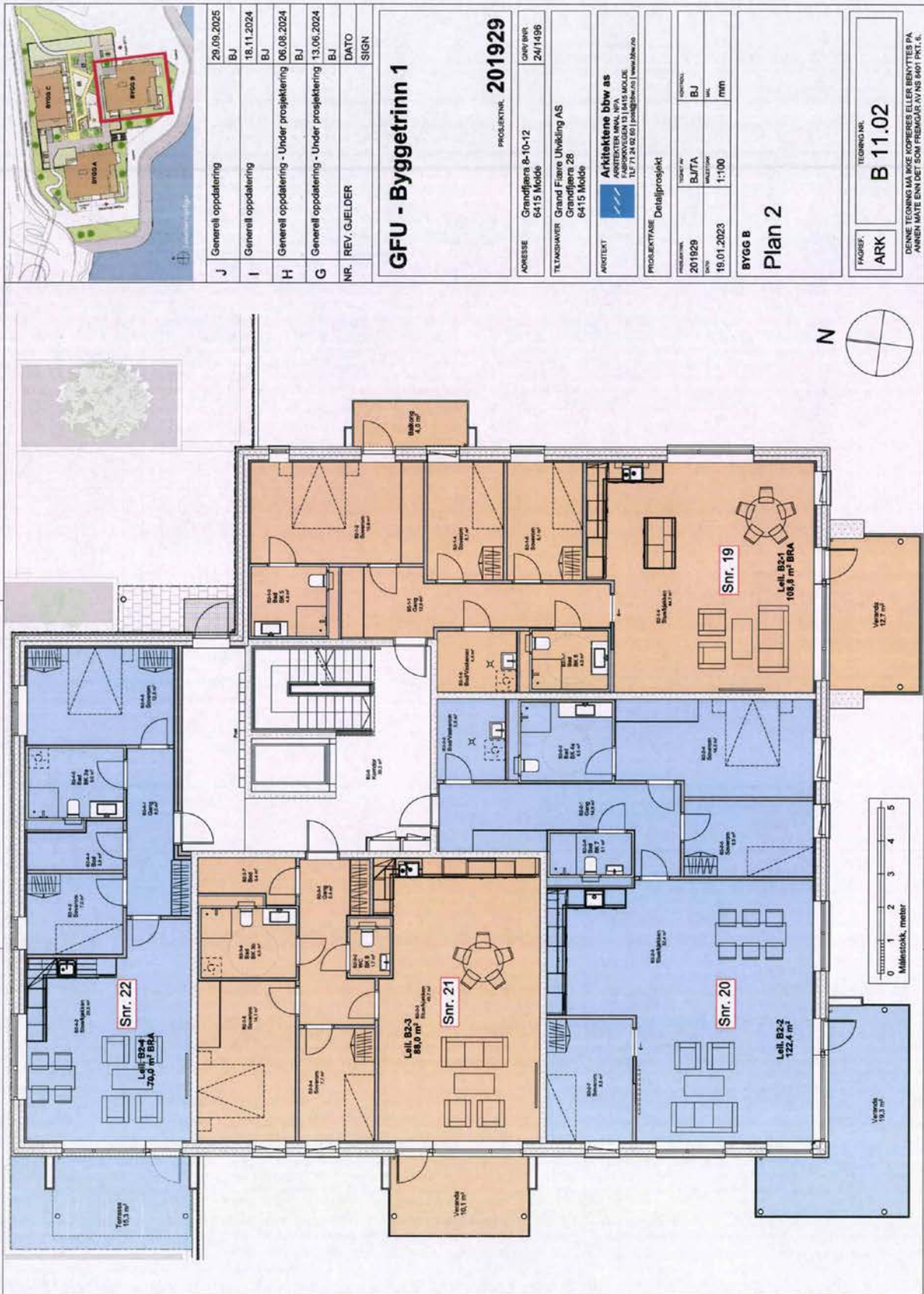


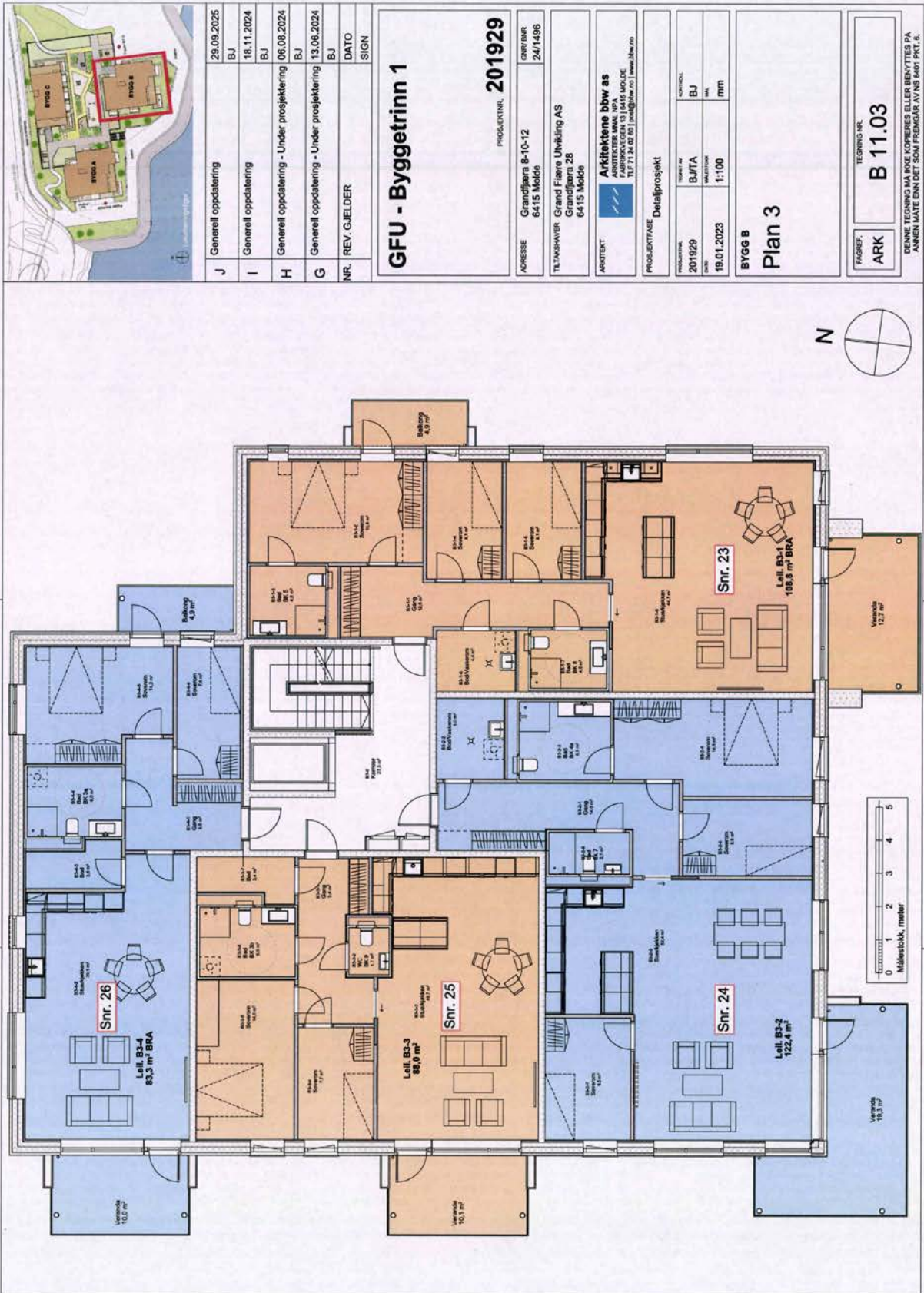


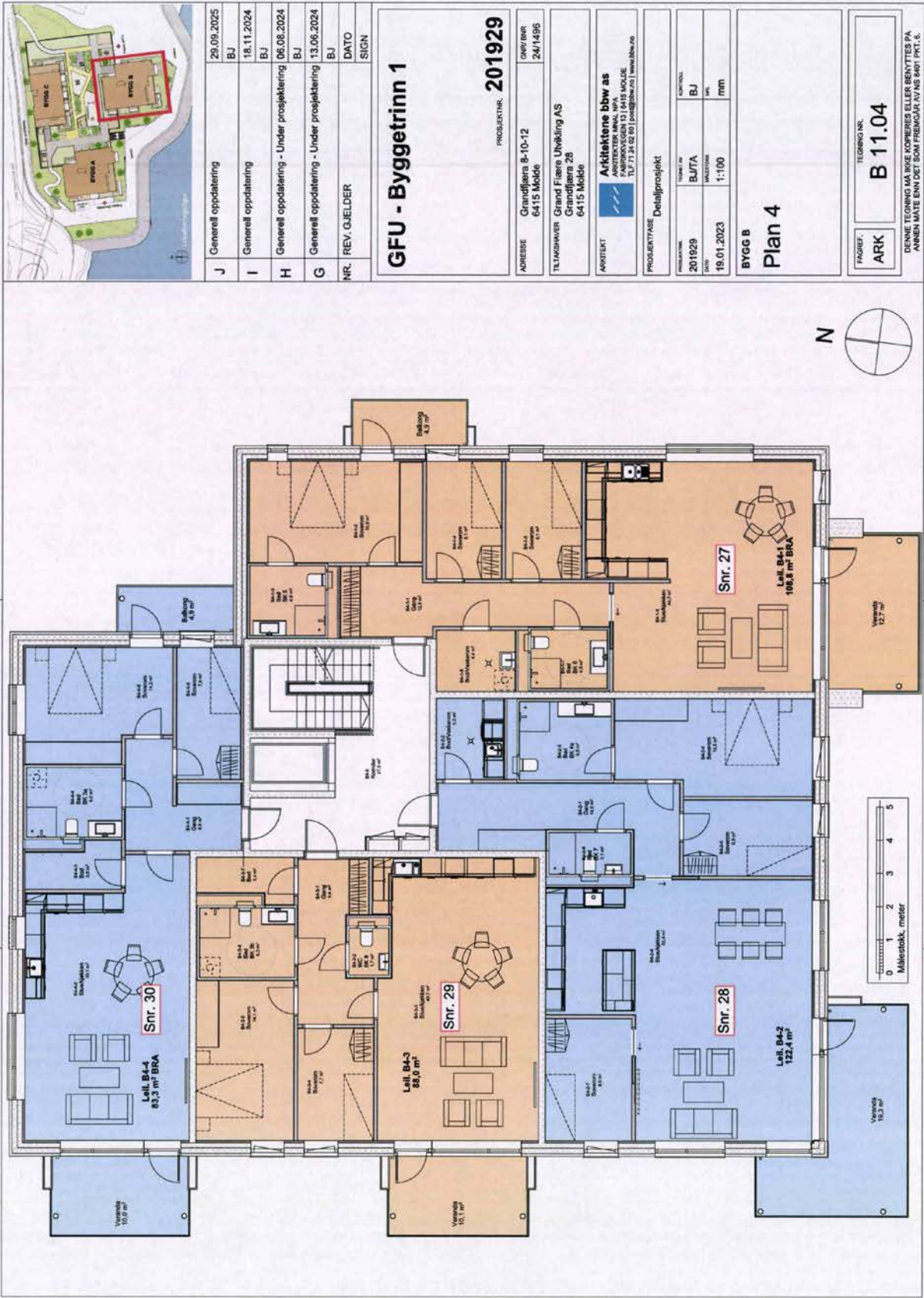


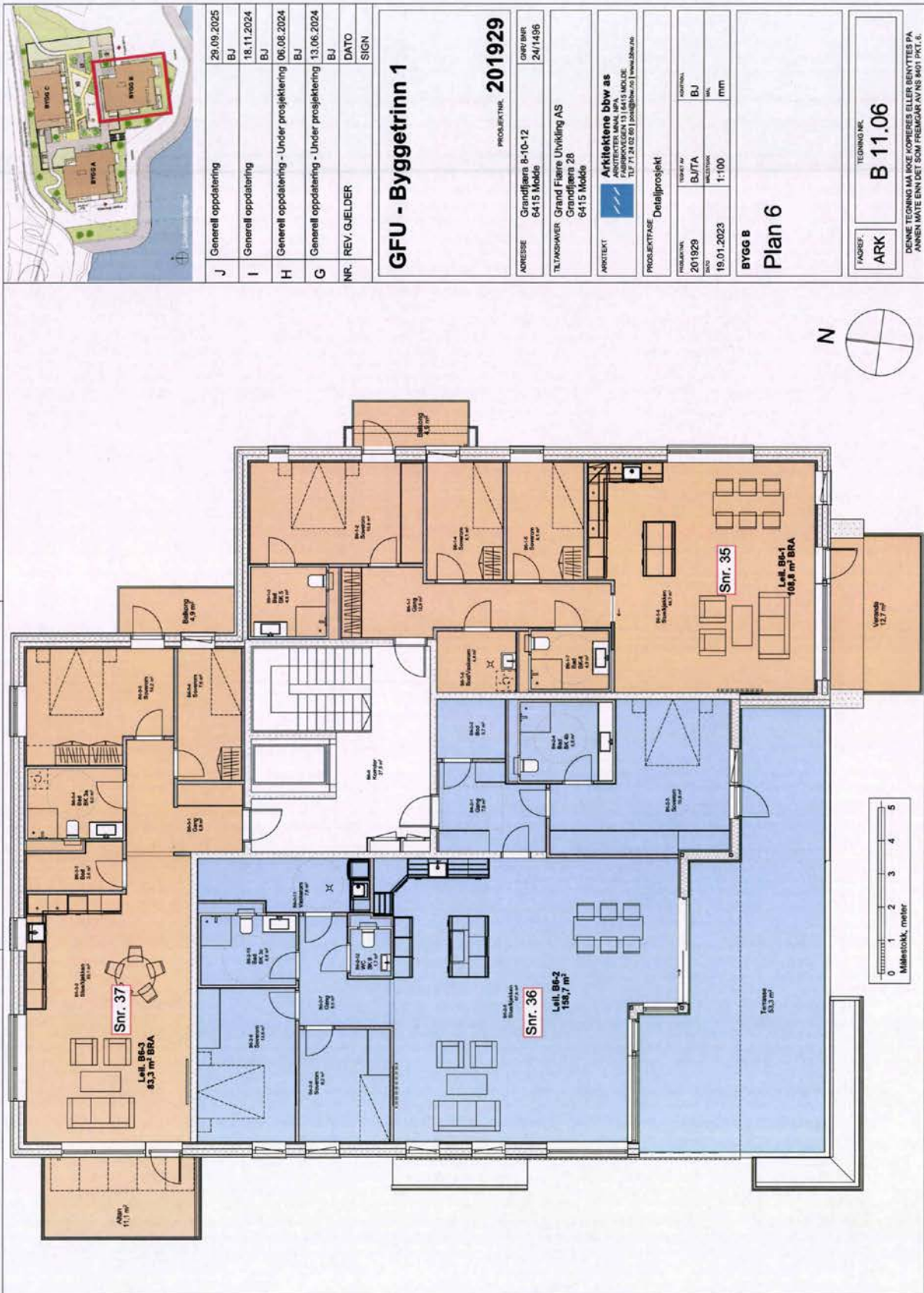


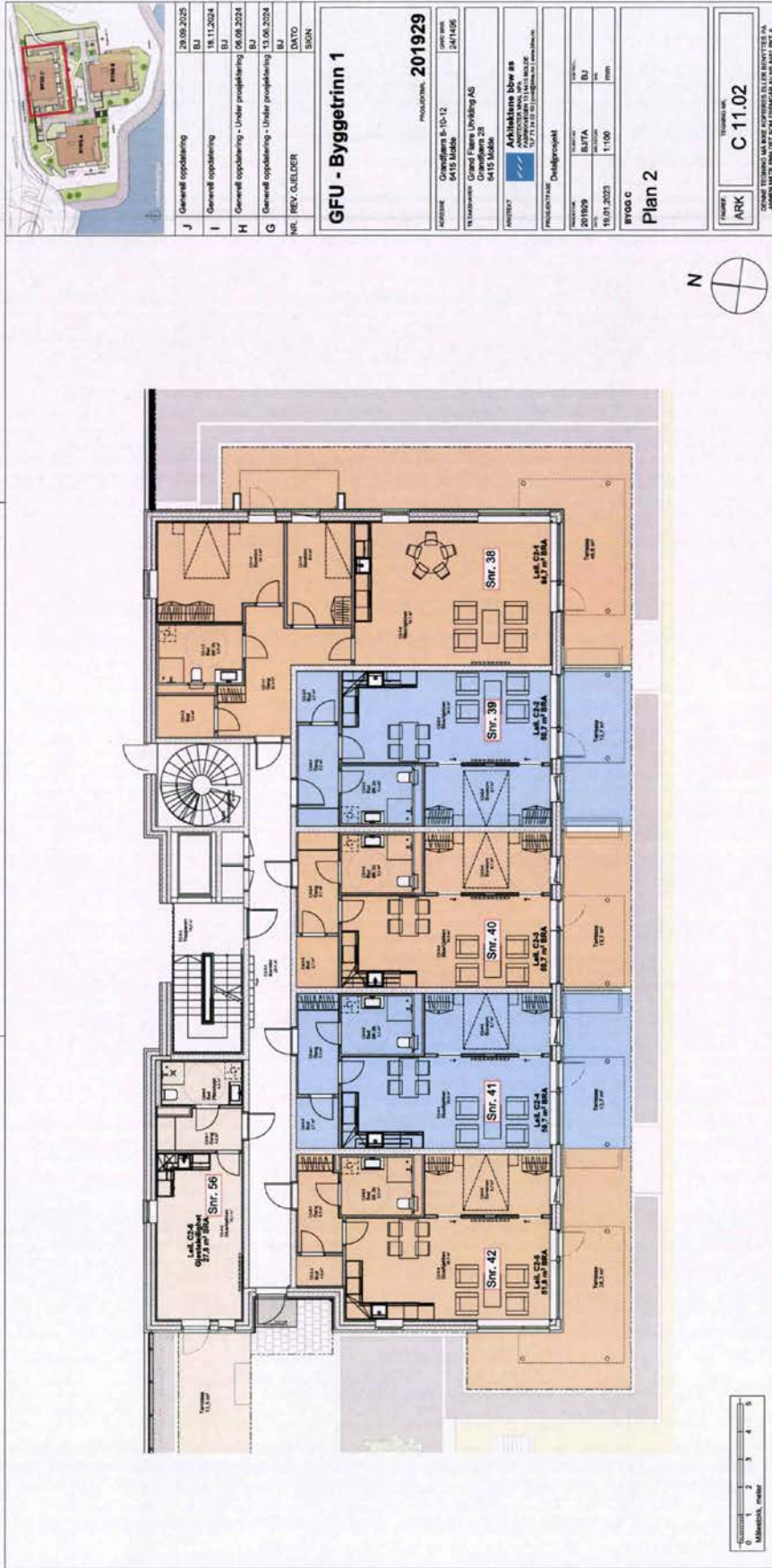


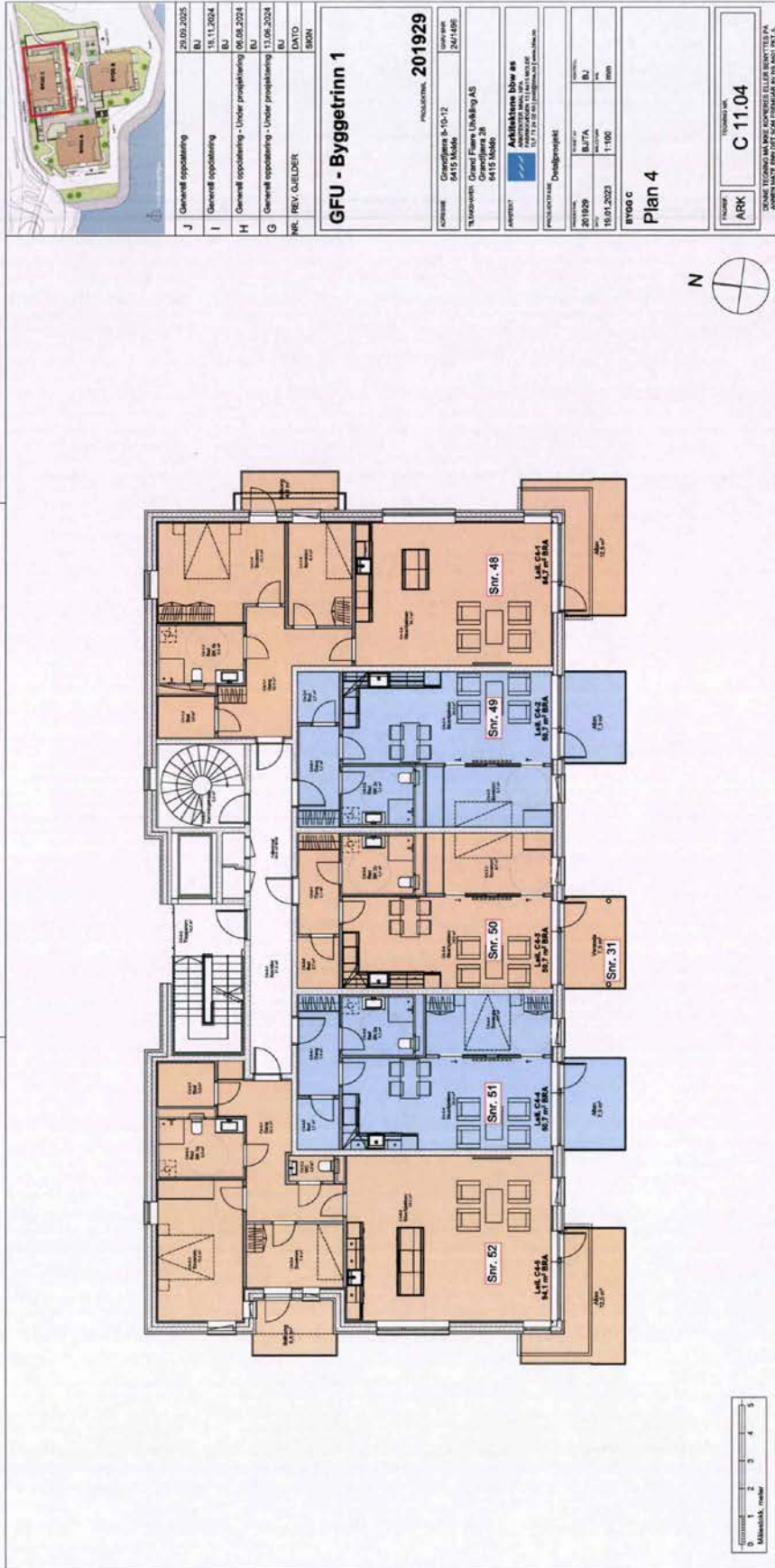


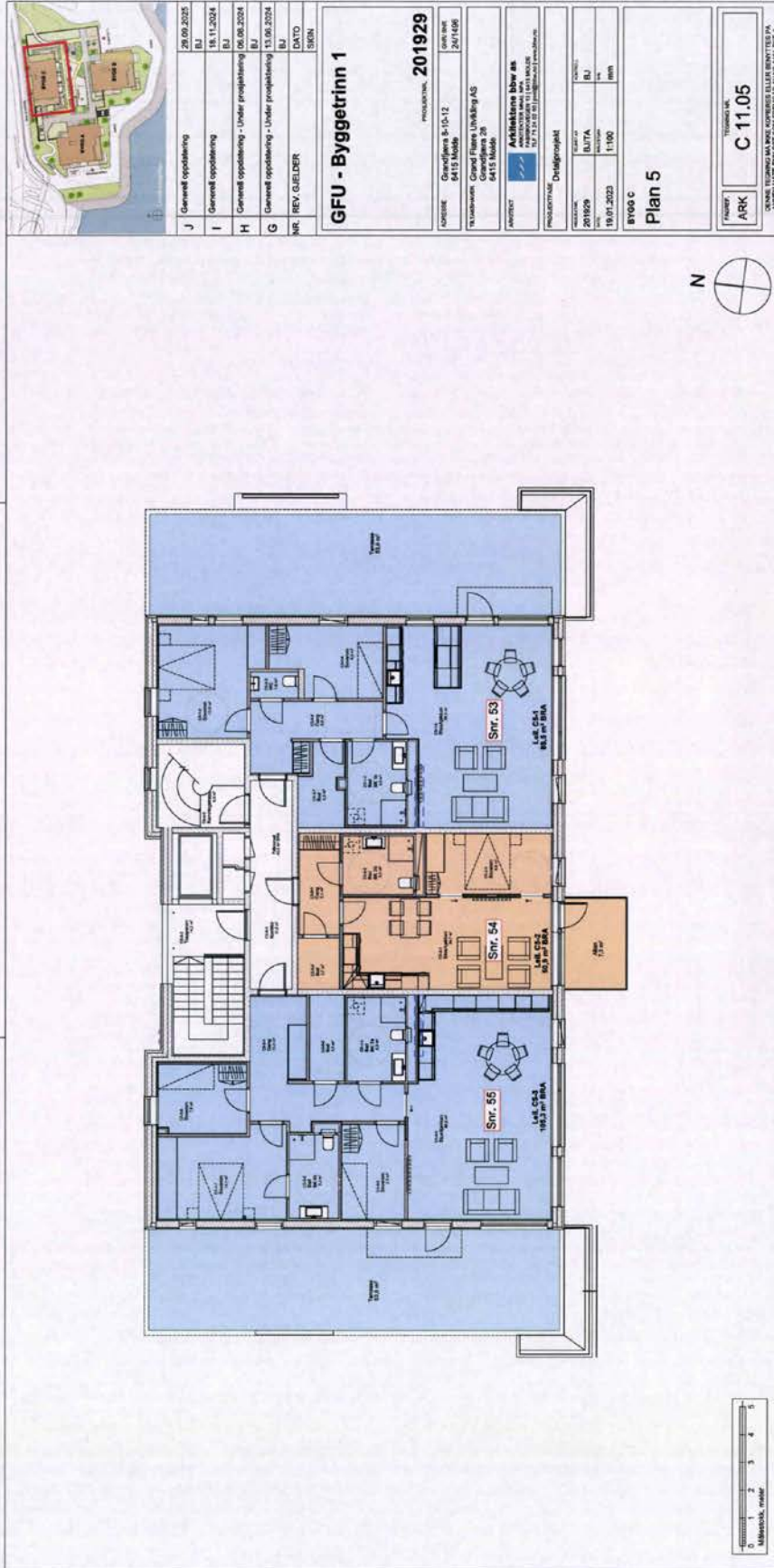












Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER
for
Grandfjæra 8-10-12 Boligsameie
org nr.....

Sameiet er under stiftelse og man vil komme tilbake til endelig vedtak på dette.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Grandfjæra 8-10-12 Boligsameie, (Sameiet).

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 25 bnr. 1700 i Molde Kommune.

Den enkelte bruksenhet i boligseksjonene består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang fra fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA (bruksareal). For næringsseksjonen (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk som gir en skjønnsmessig rettferdig fordeling av felleskostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjonen.

Balkong/veranda/altan/terrasse/sportsbod i plan 1 er ikke med i hoveddelens BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke

Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sykkelparkering i er ment for seksjonseierne så langt det er plass på tiltenkt areal. Ut over dette må sykler parkeres på sykkelparkering utendørs eller i egen bod.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal og fasader uten forhåndsgodkjenning av styret. Dette gjelder tiltak som eksempel oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert utvendig belysning og lignende.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Reptiler (slanger, krypdyr etc.) er forbudt. Øvrig dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Parkering, Boder og Teknisk rom

4-1 Sykkelparkering og Sportsbod

Sykkelparkering og plass for sykkelservice er fellesareal.

Sportsboder i 1 etg. er organisert som tilleggsdel til hver boligseksjon.

4-2 Bruk av teknisk rom

Det finnes flere tekniske rom i sameiet. Tekniske rom er fellesareal og disponeres av styret/vaktmester eller den styret gir fullmakt til.

Ett av rommene «varmesentral» fungerer som teknisk rom også for senere byggetrinn og skal kunne disponeres av andre sameier i Grandfjæra. Dette gjelder kun arealet i teknisk rom. Ved eventuell bruk av felles teknisk utstyr skal kostnadene fordeles forholdsmessig.

Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

4-3 Bruk og organisering av parkerings-/næringsseksjonen

Næringsseksjonen, (parkeringsseksjonen) som ligger delvis under boligene eies av de som kjøper parkeringsplass. En p-plass tilsvarer en andel i næringsseksjonen.

Ved kjøp av parkeringsplass tilskjøtes en ideell andel av næringsseksjonen.

Næringsseksjonen og dens eiere er alene ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsarealet, innvendige kjørebane, oppmerking, renhold, belysning, garasjeport og andre felles funksjoner knyttet til næringsseksjonen(e). Det samme gjelder når neste byggetrinn kommer og bruk av ny adkomst.

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av næringsseksjonen dekkes av sameierne i Parkeringssameiet med lik brøk per parkeringsplass.

Parkeringssameiet skal i tillegg betale sin andel av forsikring, forretningsførsel, brøyting, utvendig vedlikehold, m.m. i henhold til eierbrøken i boligsameiet, ref. seksjoneringen.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i ett av sameiene som blir opprettet/ utskilt ifra gnr 25 bnr 1496 (eksempelvis Byggetrinn 2 eller 3)

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i næringsseksjonen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Vask av bil er ikke tillatt på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på eiendommen.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler.

En andelseier som har parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til parkeringsplassen. Det forutsettes at ladepunktet kommuniserer med de andre ladepunktene i sameiet på en slik måte at overbelastning i det elektriske anlegget unngås. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter forbruk. Strømprisen fastsettes av styret. Strømkapasiteten til dette formålet er begrenset.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Styret avgjør hvilken plass som skal byttes. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan – og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring i vedtektsbestemmelsene. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av vedtektene.

- (1) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med lik andel pr seksjon.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av sameiebrøken.
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
- (5) Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader som de blir pålagt av årsmøtet. Felleskostnadene omfatter bl.a. kostnader i forbindelse med kommunale avgifter, fjernvarme, forsikring, drift og vedlikehold av bygninger, fellesareal, heis, grunnpakke TV/Internett, felles uteareal, gatebelysning, samt felles tekniske anlegg som for eksempel vann- og avløpsledninger fram til offentlige anlegg. Kostnadene fordeles iht. sameiebrøken, med unntak av TV/Internett, som fordeles med lik andel pr. seksjon. Renovasjon blir fakturert seksjonseierne fra RIR.
- (6) Kostnader med drift av parkeringsareal (næringsseksjonen) fordeles på andelseierne i næringsseksjonen etter antall andeler.

5-1 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig

Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det velges også 1. og 2. varamedlem og valgkomite.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøtene

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret selv velge møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutninger i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
- (3) Styret kan ikke forplikte sameiet ut over kr100.000,- pr. år i tillegg til de ordinære felleskostnadene, bortsett fra de tilfeller som er godkjent i årsmøtet.

8 Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst åtte, og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtakene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport

Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - Velge revisor
 - behandle vederlag for styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet.

- (1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjonen (garasje) har ikke stemmerett.
- (2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved optelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
 - b. Omgjøring av fellesarealet til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - d. Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
 - f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonslovens § 32 åttende ledd
 - g. Endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmene, også samtykke fra de berørte jf. eierseksjonslovens § 33 tredje ledd

8-9 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
 - a. Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
 - b. Oppløsning av sameiet
 - c. Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d. Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemming om

Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor valgt av Årsmøtet. Revisor tjenestegjør til annen revisor er valgt.

9-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseierne å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65

Forslag til budsjett

Sameiet Grand Fiære

Årsbudsjett

	Budsjett felleskostnader	Tillegg Parkerings
Elektrisitet fellesarealer	50 000	15 000
Brøyting, strøing	50 000	
Renhold	100 000	20 000
Verktøy, redskap	40 000	
Driftsmateriale	10 000	
Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 000	10 000
Vedlikehold grøntarealer	60 000	
Service heis	60 000	
Service ventilasjon	60 000	5 000
Service sprinkleranlegg	25 000	
Service VVS	20 000	
Service el-anlegg	20 000	5 000
Brannalarm	20 000	7 000
Revisjon honorar	50 000	
Forretningsførsel	100 000	5 000
Forsikringspremier	200 000	
Abonnement TV/internett (fordeles pr seksjon)	336 000	
Internett fellesfunksjoner	10 000	
Styrehonorar	80 000	5 000
Sum kostnad pr år	1 341 000	72 000

Eierbrøk

5 235

54 antall p-plasser

Felleskost pr. p-plass

185 kr/p-plass/mnd

Boligseksjoner							
Seksjon	Leilighet	Eierbrøk	Kostnad				
			Pr år	Pr mnd	TV/ internett	Tillegg parkering	Sum pr mnd
1	A2-1	78,3	kr 15 032	kr 1 253	kr 500		kr 1 753
2	A2-2	122,2	kr 23 460	kr 1 955	kr 500		kr 2 455
3	A2-3	87,8	kr 16 856	kr 1 405	kr 500		kr 1 905
4	A2-4	83,3	kr 15 992	kr 1 333	kr 500		kr 1 833
5	A3-1	108,8	kr 20 887	kr 1 741	kr 500		kr 2 241
6	A3-2	122,2	kr 23 460	kr 1 955	kr 500		kr 2 455
7	A3-3	87,8	kr 16 856	kr 1 405	kr 500		kr 1 905
8	A3-4	83,3	kr 15 972	kr 1 331	kr 500		kr 1 831
9	A4-1	108,8	kr 20 887	kr 1 741	kr 500		kr 2 241
10	A4-2	122,4	kr 23 498	kr 1 958	kr 500		kr 2 458
11	A4-3	88,0	kr 16 894	kr 1 408	kr 500		kr 1 908
12	A4-4	83,3	kr 15 992	kr 1 333	kr 500		kr 1 833
13	A5-1	108,8	kr 20 887	kr 1 741	kr 500		kr 2 241
14	A5-2	159,0	kr 30 524	kr 2 544	kr 500		kr 3 044
15	A5-3	83,3	kr 15 992	kr 1 333	kr 500		kr 1 833
16	B1-1	78,3	kr 15 032	kr 1 253	kr 500		kr 1 753
17	B1-2	122,2	kr 23 460	kr 1 955	kr 500		kr 2 455
18	B1-3	87,9	kr 16 875	kr 1 406	kr 500		kr 1 906
19	B2-1	108,8	kr 20 887	kr 1 741	kr 500		kr 2 241
20	B2-2	122,2	kr 23 460	kr 1 955	kr 500		kr 2 455
21	B2-3	87,8	kr 16 856	kr 1 405	kr 500		kr 1 905
22	B2-4	70,3	kr 13 496	kr 1 125	kr 500		kr 1 625
23	B3-1	108,8	kr 20 887	kr 1 741	kr 500		kr 2 241
24	B3-2	122,2	kr 23 460	kr 1 955	kr 500		kr 2 455
25	B3-3	87,8	kr 16 856	kr 1 405	kr 500		kr 1 905
26	B3-4	83,3	kr 15 992	kr 1 333	kr 500		kr 1 833
27	B4-1	108,8	kr 20 887	kr 1 741	kr 500		kr 2 241
28	B4-2	122,2	kr 23 460	kr 1 955	kr 500		kr 2 455
29	B4-3	87,8	kr 16 856	kr 1 405	kr 500		kr 1 905
30	B4-4	83,3	kr 15 992	kr 1 333	kr 500		kr 1 833
31	B5-1	108,8	kr 20 887	kr 1 741	kr 500		kr 2 241
32	B5-2	122,2	kr 23 460	kr 1 955	kr 500		kr 2 455
33	B5-3	87,8	kr 16 856	kr 1 405	kr 500		kr 1 905
34	B5-4	83,3	kr 15 992	kr 1 333	kr 500		kr 1 833
35	B6-1	108,8	kr 20 887	kr 1 741	kr 500		kr 2 241
36	B6-2	159,0	kr 30 524	kr 2 544	kr 500		kr 3 044
37	B6-3	83,3	kr 15 992	kr 1 333	kr 500		kr 1 833
38	C2-1	84,7	kr 16 260	kr 1 355	kr 500		kr 1 855
39	C2-2	50,7	kr 9 733	kr 811	kr 500		kr 1 311
40	C2-3	50,7	kr 9 733	kr 811	kr 500		kr 1 311
41	C2-4	50,7	kr 9 733	kr 811	kr 500		kr 1 311
42	C2-5	51,8	kr 9 944	kr 829	kr 500		kr 1 329
43	C3-1	84,7	kr 16 260	kr 1 355	kr 500		kr 1 855
44	C3-2	50,7	kr 9 733	kr 811	kr 500		kr 1 311
45	C3-3	50,7	kr 9 733	kr 811	kr 500		kr 1 311
46	C3-4	50,7	kr 9 733	kr 811	kr 500		kr 1 311
47	C3-5	94,1	kr 18 065	kr 1 505	kr 500		kr 2 005
48	C4-1	84,7	kr 16 260	kr 1 355	kr 500		kr 1 855
49	C4-2	50,7	kr 9 733	kr 811	kr 500		kr 1 311
50	C4-3	50,7	kr 9 733	kr 811	kr 500		kr 1 311
51	C4-4	50,7	kr 9 733	kr 811	kr 500		kr 1 311
52	C4-5	94,1	kr 18 065	kr 1 505	kr 500		kr 2 005
53	C5-1	88,5	kr 16 990	kr 1 416	kr 500		kr 1 916
54	C5-2	50,9	kr 9 772	kr 814	kr 500		kr 1 314
55	C5-3	105,4	kr 20 234	kr 1 686	kr 500		kr 2 186
56	C2-6	28,0	kr 5 375	kr 448	kr 500		kr 948
57	Næring	250,0	kr 47 994	kr 4 000		kr 6 000	kr 10 000
Sum		5235	kr 1 005 058	kr 83 755	kr 28 000		kr 117 755



Molde kommune

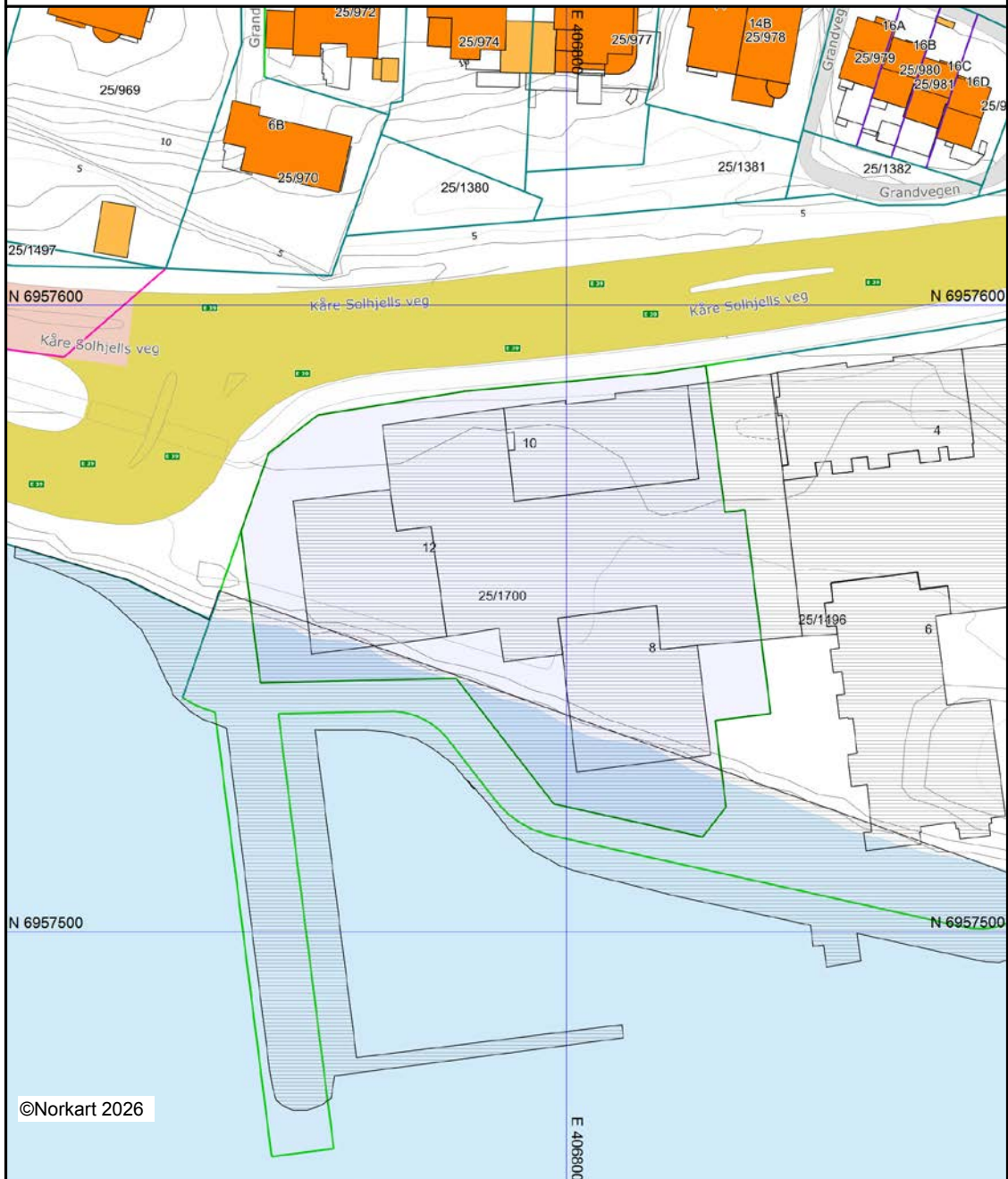
Grunnkart

Eiendom: 25/1700/0/3
Adresse: Grandfjæra 12
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

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



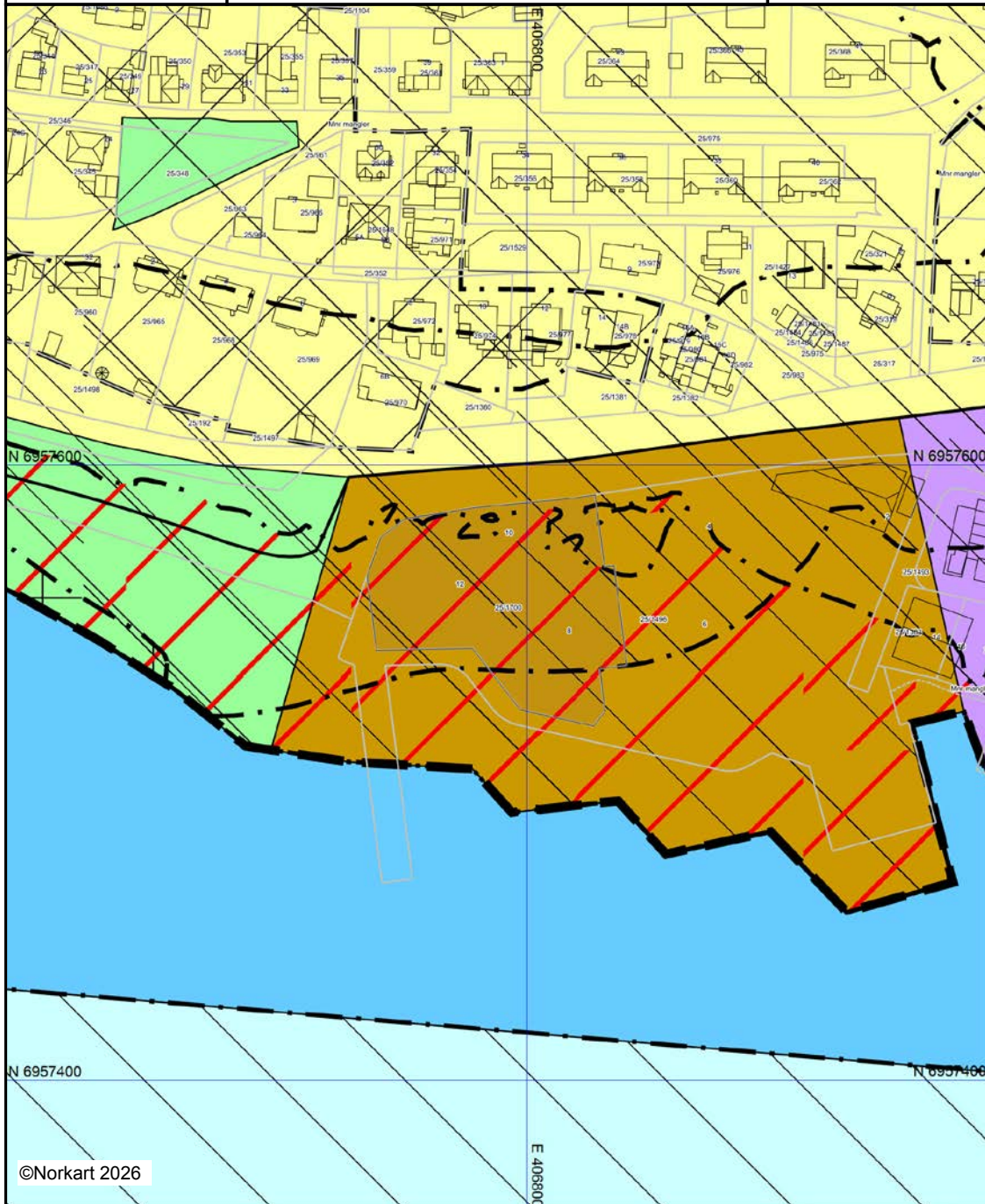
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/1700/0/3
Adresse: Grandfjæra 12
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Ferdsel - nåværende
	Farleder - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>	
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og
	Støysone - Ander støysoner
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-i)</i>	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Infrastrukturgrense
	Båndlegginggrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende



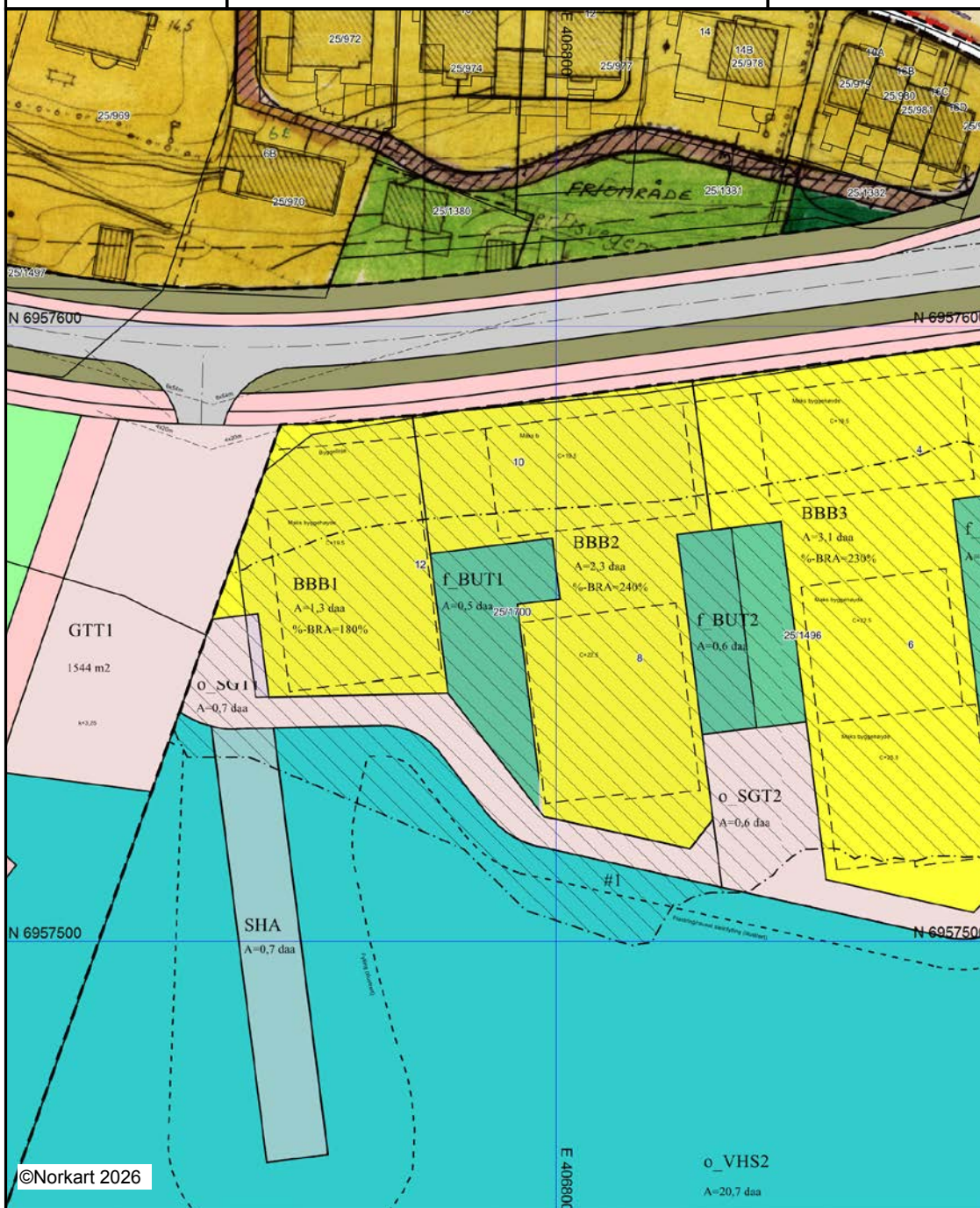
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/1700/0/3
Adresse: Grandfjæra 12
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse


 Uteoppholdsareal


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau

 Gatetun

 Gangveg/gangareal/gågate

 Sykkelveg/-felt


 Annen veggrunn - grøntareal

 Havn


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

 Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

 Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)


 Støysone - Rød sone iht. T-1442


 Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)


 Bestemmelseområde


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Støysonegrense


 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør



MOLDE KOMMUNE


Detaljregulering Grandfjæra øst

Planbestemmelser

Vedtatt i Molde kommunestyre sak P-70/22, 15.09.2022

Plannummer: 201921



 MOLDE KOMMUNE	Plan ID
	201921
Plan: GRANDFJÆRA ØST	

§ 1	FELLES BESTEMMELSER
	Felles bestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<p>Plantype, planens formål og forholdet til andre planer Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet, sist revidert 19.10.2020.</p> <p>Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3 og vil erstatte deler av Områdeplan for Grandfjæra, plan ID 1502201128.</p> <p>Formålet med reguleringen er å legge til rette for en utbygging av bolig- og kontorbebyggelse, samt tilrettelegge for en offentlig tilgjengelig sjøfront.</p>
§ 1.2	Dokumentasjonskrav
§ 1.2.1	<p>Krav til situasjonsplan Med søknad om rammetillatelse skal det medfølge en situasjonsplan som viser tenkt bruk og opparbeidelse av utearealene. Situasjonsplan eller supplerende utomhusplan skal være i målestokk på minst 1:500 og skal vise:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ eksisterende og nye koter og punkthøyder ▪ utforming av uteareal/framtidig terrenget ▪ valg og plassering av planter og trær ▪ utforming av lekearealet samt plassering av lekeapparater ▪ hvileplasser med utforming og møblering ▪ belysning ▪ plassering og utforming av overvannshåndtering og fordrøyning i planområdet ▪ utforming av gangarealer ▪ inndeling i private, halvprivate og felles/offentlige arealer ▪ materialvalg ▪ universell utforming av de ovennevnte tiltak ▪ biloppstillingsplasser og manøvreringsareal ▪ renovasjonsløsning <p>a) Feltene kan bygges ut etappevis. Ved første byggesøknad skal det vedlegges en utomhusplan for hele det aktuelle feltet for å sikre en helhetlig utvikling. Utomhusplanen skal vise bebyggelsens plassering, garasje- og parkeringsløsninger, plass for renovasjon og disponering av den ubebygde delen av tomta. Høyder på opprinnelig og nytt terreng skal framgå, samt eventuelle murer.</p> <p>b) Ved hver enkelt byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan som viser tiltakets plassering, orientering, målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, veg og kraftlinjer. I tillegg skal</p>

	<p>endring av adkomstforhold, parkering og terrengarbeider (nye terrenglinjer) fremgå. Minste avstand til eiendomsgrense og senterlinje veg skal påføres.</p>
§ 1.2.2	<p>Krav til geoteknisk prosjektering og grunnundersøkelse</p> <p>a) Til søknad om igangsettingstillatelse må det vedlegges geoteknisk detaljprosjektering av planlagt bebyggelse med hensyn til bæreevne, lokal stabilitet, differanseavsetninger, nødvendig masseutskiftelsesdybde, samt nødvendig areal til etablering av byggegrøp.</p> <p>b) Tiltakshaver er pliktig til å undersøke om grunnen er forurenset, jf. forskrift om begrenning av forurensning kapittel 2. Dokumentasjon på dette skal forevises forurensningsmyndighet. Det stilles krav om tiltaksplan for utfylling eller inngrep i forurensete masser før det kan gis tillatelse etter forurensnings-loven for utfylling eller inngrep i forurensete masser.</p>
§ 1.2.3	<p>Krav til miljøoppfølgingsplan i anleggsperioden</p> <p>Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges en miljøoppfølgingsplan i anleggsfasen som skal sikre omgivelsene mot støy, støv, utlipp fra forurensning i grunn eller overvann, samt trafikkfare. Planen skal redegjøre for tiltak for å unngå spredning av plastledninger ved bruk av fyllmasser i sjø. Plan for trafikk, riggområde og sikring av byggeplass for tiltaket skal framlegges tilsvarende. Hvilke beskyttelsestiltak og varslingsrutiner som skal være etablert før bygge- eller anleggstrafikk kan igangsettes, skal framgå av faseplan.</p>
§ 1.3	<p>Hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Molde lufthavn</p> <p>a) Kranbruk Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bruk av byggekraner som gjennom-trenger høyderestriksjonsflatene/hinderflatene, dvs. c +48, før det foreligger godkjenning fra Avinor. Avinor må innhente tillatelse om godkjenning fra Luftfartstilsynet før søknaden kan behandles. Byggekraner skal være utstyrt med faste røde hinderlys. Tiltakshaver skal ha nødvendige prosedyrer med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved lufthavna og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse etter anerkjent standard for å sjekke ut om kranbruk er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.</p> <p>b) Farlig eller villedende belysning Belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen skal også omhandle anleggsperioden.</p>
§ 1.4	<p>Krav om kvalitet</p> <p>Alle tiltak innenfor planområdet skal ha høy estetisk og arkitektonisk kvalitet utført med holdbare løsninger tilpasset stedet. Det skal legges vekt på bevisst bruk av detaljer, materialer og farger som skaper gode opplevelser og trivsel for alle brukergrupper. Nye bygg og uteanlegg skal utformes slik at det framstår i et variert samspill med sine omgivelser. Det skal tilrettelegges med sprang i takflater og fasadeliv som gir et rikt formspråk.</p> <p>Uteanlegg skal utformes og tilrettelegges for flerbruk. Adkomst til parkeringskjeller skal skje via åpning i fasade som kan stenges med port. Det tillates arrondering ved innkjøring for inntil 1 m terrengforskjell.</p>

	Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon som angir tiltakets kvalitet og omfang på situasjonsplan, målsatte planer, snitt og fasader, 3D visualisering eller modell og tekstlig framstilling.
§ 1.5	<p>Støy</p> <p>For planområdet gjelder Klima- og miljødepartementets retningslinjer om behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, med de presiseringer som er gitt i denne bestemmelsen.</p> <p>For alle støyfølsomme tiltak innenfor planområdet skal hensynet til støy ivaretas. Det kan tillates etablering av boliger i gul og rød støysone, forutsatt at følgende er oppfylt:</p> <p>a) Alle boenheter med støyutsatt fasade skal være gjennomgående eller ha fasade mot sør eller vest. Alle boenheter skal ha privat og felles uteplass hvor støynivået ikke overstiger L_{den} 55 dB. Privat uteplass kan være balkong/veranda/terrasse med overdekning.</p> <p>For hver boenhet skal minst halvparten av oppholdsrommene, hvorav minst et soverom, ha minst et åpningsbart vindu ut mot stille side hvor støynivå ikke overstiger L_{den} <55 dB. For boenheter med soverom som har vindu mot øst eller vest kan tilstrekkelig støyskjerming på eller nært fasade benyttes for å oppnå «stille side», hvor støynivå ikke overstiger L_{den} <55 dB. Boenheter med fasade kun mot nord tillates ikke innenfor områder som er støyutsatt. Det tillates ikke ettersom boenheter uten tilgang til stille side.</p> <p>For soverom gjelder også $L5AF$ <70 dB.</p> <p>b) Alle boenheter hvor et eller flere rom til støyfølsomt bruksformål bare har vindu mot støyutsatt side må luftkvalitet sikres med balansert ventilasjonsanlegg og nødvendige tiltak for skjerming mot solvarme. Luftinntak kan kun plasseres mot støyutsatt veg hvor lydfeller eller andre tiltak kan ivareta krav til innvendig støynivå.</p> <p>c) Planlagte støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene med henhold til omfang, materialbruk og fargevalg. Rekkverk med støyskjermingsfunksjon skal oppføres med tilstrekkelig høyde og tetthet/egenskaper for å kunne innfri støykrav. Absorbenter skal ha minimum absorbentklasse B og være i en utførelse som tåler å stå utendørs. Høyde og egenskaper skal oppgis i støyfaglig utredning, jfr. bokstav f.</p> <p>d) Støynivå for fasader med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige L_{DEN} 70 dB.</p> <p>e) Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Grenseverdiene for innendørs støynivå i teknisk forskrift og NS8175:2012 klasse C skal være oppfylt. Hvor ny bebyggelse gir refleksjonsstøy for eksisterende nabobebyggelse med boligformål, skal bruk av støyabsorberende fasadematerialer vurderes spesielt som avbøtende tiltak.</p>
§ 1.6	<p>Universell utforming og tilgjengelighet</p> <p>Prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.</p>

§ 1.7

Parkering

a) Krav til bilparkeringsdekning for boliger:

- Maksimum 1,2 parkeringsplass pr. boenhet >60m², hvor 0,2 inngår i gjesteparkering.
- Maksimum 0,7 parkeringsplasser pr. boenhet <60m², hvor 0,2 inngår i gjesteparkering.

Krav sykkelparkeringsdekning for boliger skal beregnes etter kommuneplanens arealdel for Molde sine retningslinjer. Krav til bil- og sykkelparkeringsdekning for andre formål skal beregnes etter kommuneplanens arealdel for Molde sine retningslinjer.

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

Tabeller: Krav til bilplasser etter Kommunedelplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025. Molde kommune.

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

Tabell: Krav til sykkelplasser for bolig etter Kommunedelplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025.

b) Parkeringsarealer skal integreres i bygningsmassen for å tilrettelegge for mest mulig uteoppholdsareal og bokvalitet. Gjesteparkering kan tillates som overflateparkering.

c) Minst 5 % av parkeringsplasser i felles og/eller offentlige parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede.

	<p>d) Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for elbiler ved parkeringsplassene, minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligbebyggelse med felles parkeringsareal: Alle faste plasser • Parkering for ansatte: min. 20 % av parkeringsplassene • Nærings-/besøksbygg: min. 20 % av parkeringsplassene
§ 1.8	<p>Krav om tilrettelegging for lekeareal</p> <p>Lekeplasser skal opparbeides etter samme intensjoner som er satt i gjeldende kommuneplanens arealdel for Molde. Det skal avsettes min. 5,6 m² til lekeareal per boenhet innenfor planområdet. Deler av arealet kan avsettes i områder for gatetun og gatetun/torg (SGT 1-3 og SK1).</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. b) Areal smalere enn 10 meter eller brattere enn 1:3 kan ikke regnes som lekeareal. c) Støynivå for lekeplasser skal ikke overstige 55 dB d) Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst klokken 13.00 eller klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn. e) Areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt. f) Lekeplasser skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. g) Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer eller tilsvarende arealer for kreativ lek, to lekeapparater og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssyssel, barnevogn og rullestol. h) Minimum et lekeområde skal utformes som en samlingsplass for barn. Området skal i tillegg til minimumskrav suppleres med et større lekeapparat/anordning med høy bruksverdi for barn. i) Bruk av plast-/petroleumsbaserte fallunderlag skal unngås hvor miljøvennlige alternativer kan oppfylle krav til sikkerhet, universell utforming, holdbarhet og vedlikehold.
§ 1.9	<p>Krav om tilrettelegging for minste uteoppholdsareal (MUA)</p> <p>Det skal settes av kvalitetsmessige gode og funksjonelle uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen tilsvarende min. 20 m² uteareal per bolig. Uteoppholdsareal omfatter privat uteplass, areal avsatt til felles uteoppholdsareal og lekeareal i, og i tilknytning til, det enkelte bygge-området. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes. Deler av offentlig areal i o_SGT1-o_SGT2 og o_SK1 som opparbeides med lekemuligheter og kvaliteter for uteopphold kan medregnes som uteoppholdsareal.</p> <p>For boenheter i byggeområde BKB2 kan krav til minste uteoppholdsareal erstattes av at boenhetene får private balkonger/terrasser og at gatetun/torg o_SK1 opparbeides med lekemuligheter og kvaliteter for uteopphold.</p> <p>Områder som avsettes til kjøring eller parkering kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.</p>
§ 1.10	<p>Tekniske anlegg</p> <p>Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og fiber o.l. skal legges som jordkabler innenfor planområdet.</p>
§ 1.11	<p>Kulturminner</p> <p>Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.</p>

§ 1.12	<p>Miljø og bærekraft</p> <p>Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Alternative energikilder skal utredes hvor dette kreves etter Molde kommune sin energipolitiske handlingsplan.</p> <p>Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.</p>
§ 1.13	<p>Naturbelastninger som følge av ekstremvær</p> <p>Alle fyllinger og konstruksjoner skal dimensjoneres og forankres i forhold til påregnelige naturbelastninger, herunder stormflo og bølgepåvirkning ved ekstremvær. Utførelse skal bidra til å redusere skadepotensiale for bakenforliggende bygg og anlegg.</p>
§ 2	<p>REGULERINGSFORMÅL</p>
§ 2.1	<p>Planområdet reguleres til følgende formål, jf. Plan og Bygningsloven §12-5:</p> <p><u>Bebyggelse og anlegg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1-3) • Uteoppholdsareal (BUT1-3) • Kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig/kontor (BKB1-2) <p><u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gatetun (SGT1-3) • Kombinert formål for samferdselsanlegg; gatetun/torg (SK1) • Havn (SHA) <p><u>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Havneområde i sjø (VHS1-2) <p><u>Hensynssoner (pbl § 12-6)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Støysone - Rød sone iht. T-1442 • Støysone - Gul sone iht. T-1442
§ 3	<p>BEBYGGELSE OG ANLEGG</p>
§ 3.1	<p>Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg</p>
§ 3.1.1	<p>Byggegrenser</p> <p>Utbygging skal skje innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Langs Kåre Solhjells veg skal fasadeliv mot vegen for ny bebyggelse legges i byggelinjen som er angitt på plankartet. Følgende unntak gjelder:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Parkeringsanlegg i første plan kan legges utenfor byggegrenser. Unntaket gjelder ikke nordover mot gang- og sykkelveg langs Kåre Solhjells veg. b) Det tillates at mindre frambygg og balkonger kan krage ut over angitt byggegrense i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan. c) Mindre støttemurer og anordninger som er nødvendig for å oppta terreng-forskjeller, samt nødvendige støyskjermer kan legges utenfor byggegrense. Nordover mot Kåre

	<p>Solhjells veg kan dette kun anordnes hvor tiltaket ikke er til hinder for rasjonell drift og vedlikehold av gang- og sykkelvegen.</p> <p>d) Det kan tillates at mindre bygningskonstruksjoner som skal ivareta fellesanlegg kan oppføres utenfor byggegrensene hvor plassering ikke er til ulempe for omgivelsene, herunder rasjonell drift og vedlikehold av trafikkarealer.</p> <p>e) For nordlig del av bebyggelsen innenfor BB2 og BB3 skal øverste etasje med maks byggehøyde c + 19,5 være delvis inntrukket. Inntrukket fasadeliv skal ha en avstand på minimum 3 meter fra byggegrense mot øst og mot vest.</p>
§ 3.1.2	<p>Utnyttelsesgrad</p> <p>Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankartet og beregnes som % -BRA iht. veileder T-1459. Parkeringsanlegg på første plan og boder i tilknytning til parkeringsanlegg medregnes ikke i utnyttelsesgraden.</p>
§ 3.1.3	<p>Byggehøyder</p> <p>Planlagt bebyggelse skal ikke overstige maksimalt tillatt byggehøyde angitt på plankartet med et avvik på +/- 0,5 meter. Tekniske oppbygg som for eksempel gjerder, piper, takhatter og heissjakter kan tillates over angitte byggehøyder for inntil 10 % av takflaten.</p>
§ 3.1.4	<p>Gulvnivå</p> <p>Ferdig kotehøyde på overkant gulv i parkeringsplan skal ikke være under c +2,8 moh.</p> <p>Ferdig kotehøyde på overkant gulv for arealer som skal benyttes til varig opphold skal ikke være under c +3,25 moh.</p>
§ 3.2	<p>Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1-3)</p> <p>a) Områdene BBB1-3 er avsatt til blokkbebyggelse. Tilhørende funksjoner som parkeringsanlegg, tekniske anlegg og boder skal etableres i underetasje. Det tillates utadrettet virksomhet på bakkeplan mot areal som er tilgjengelig for allmennheten, så fremt dette ikke kommer i konflikt med hovedformålet.</p> <p>b) Bebyggelsen innenfor område BBB2-3 skal være oppdelt i flere byggevolum.</p> <p>c) Ubebygde områder, inkludert dekket over parkeringsetasje, skal tilrettelegges for uteoppholdsareal for boligene. Langs Kåre Solhjells veg skal det etableres en sone med vegetasjon.</p> <p>a) For BBB1 kan det tillates etablering av besøksparkering som overflate-parkering vest og nord for bebygd område. Ved opparbeidelse av kjøretilkomst fra vest i henhold til områdeplanen tillates det adkomst til parkeringsanlegg via BBB1.</p>
§ 3.3	<p>Uteoppholdsareal (f_BUT1-3)</p> <p>a) Områdene f_BUT1-3 er avsatt til, og skal opparbeides som felles uteoppholdsareal.</p> <p>b) For hvert delområde skal det opparbeides nærlekeplass på min. 200 m².</p> <p>c) Områdene er felles for boligene og skal eies og forvaltes i fellesskap av disse.</p> <p>d) Områdene skal ikke utformes på en måte som er til hinder for utrykningskjøretøy der slik tilkomst er nødvendig.</p> <p>e) Det tillates anlagt parkering, boder og tekniske rom under uteoppholdsarealene. Det tillates at tekniske anretninger kan stikke opp i uteoppholdsarealene så fremt dette ikke kommer i konflikt med bruken av områdene.</p> <p>f) Deler av uteoppholdsareal som ligger på øvre nivå skal ha gangforbindelse til deler av uteoppholdsareal som ligger på nedre nivå. Gangforbindelse kan utformes som trapper eller ramper. Minimum én forbindelse skal utføres som en rampe som tilfredsstillt krav til universell utforming. f_BUT1 skal ha utendørs trapp med trappebredde på minimum 3,0 meter.</p>
§ 3.4	<p>Kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig/kontor (BKB1-2)</p> <p>Områdene BKB1-2 er avsatt til bolig- og kontorformål. Innenfor områdene kan det oppføres bygg for ett av formålene eller som en kombinasjon. For kombinasjonsbygg skal det primært</p>

	<p>legges til rette for kontorvirksomhet i byggets lavere etasjer. Tilhørende funksjoner som parkeringsanlegg, tekniske anlegg og boder skal etableres i underetasje. For BKB1 kan det tillates etablering av besøksparkering som overflateparkering. Det tillates utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan mot areal som er tilgjengelig for allmennheten. Dersom det etableres boliger innenfor BKB2 skal det i ubebygde arealer som grenser mot sjøen etableres betongkai eller liknende som tungt vern mot bølgepåvirkning og eventuelle drivende fartøyer.</p>
§ 4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
§ 4.1	<p>Felles bestemmelser for gatetun (SGT1-3) og kombinert formål for samferdselsanlegg; gatetun/torg (SK1).</p> <p>b) Områdene SGT1-3 og SK1 er avsatt til offentlige gatetun og torg. Arealet skal inngå som en del av byens sjøpromenade. Områdene skal opparbeides på en robust måte som ivaretar ulike typer bruk og god kontakt mot sjøen. Samlet areal avsatt for lek skal være minimum 250 m². Det skal tilrettelegges for fleksibel bruk for alle trafikantgrupper, og det skal sikres tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, vareadkomst og servicetrafikk.</p> <p>c) Ferdig kotehøyde på gatetun/torg skal ikke være under c +3,25 moh, unntatt del av arealet som ligger nærmest sjøfronten som tillates anlagt på et lavere nivå, ned mot c +2,9 moh. Utsatte deler av gatetun må være dimensjonert/konstruert for å tåle påkjenninger ved stormflo og bølgepåvirkninger. Brystvern mot bølger kan etableres på fyllingstopp.</p> <p>d) Det tillates at mindre frambygg og balkonger kan krage ut over SGT1-SGT2 og SK1. Overbygg og utkrager skal gjøres på en estetisk tiltalende måte og uten at det kommer i konflikt med bruken av gatetunene. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over ferdselsnivå.</p> <p>e) Det tillates anlagt parkering, boder og tekniske rom under gatetun SGT3. Det tillates at tekniske anretninger kan stikke opp i gatetunet så fremt dette ikke kommer i konflikt med bruken av områdene.</p> <p>f) Det tillates adkomst til parkeringsanlegg via SGT3 og nordre del av SK1. Det kan tillates midlertidig adkomst til parkeringsanlegg over øvrige gatetun der det er nødvendig for gjennomføring av en trinnvis utbygging av området.</p> <p>g) Det tillates etablering av besøksparkering innen SGT3. Oppstillingsplasser skal være spesielt anvist.</p> <p>h) SGT3 kan opparbeides med midlertidige tilpasninger til eksisterende bebyggelse på GID 28/987 og 28/1383.</p> <p>i) Areal for uteservering og liknende kan tillates innenfor SK1 dersom forholdene ligger til rette for dette og i henhold til nærmere avtale med Molde kommune.</p>
§ 4.2	<p>Havn SHA (Molo)</p> <p>a) Innenfor området kan det anlegges fylling/molo i sjøen. Kommunen kan i samråd med Molde og Romsdal havn IKS tillate justeringer av plassering og utstrekning av molo dersom grunnforhold og bunntopografi skulle tilsi at dette er naturlig.</p> <p>b) Molo inngår ikke i anlegg som må ferdigstilles samtidig med bebyggelsen for at brukstillatelse kan gis. Unntak gjelder ved etablering av boliger i kombinasjonsområde BKB2. Alternativt må det ved søknad om byggetillatelse dokumenteres at molo ikke er nødvendig som et risikoreducerende tiltak for skipsstøt mot bebyggelsen.</p> <p>c) Flytebygger for småbåter kan tilknyttes østsiden av molen.</p>
§ 5	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
§ 5.1	Havneområde i sjø (o_VHS1-2)

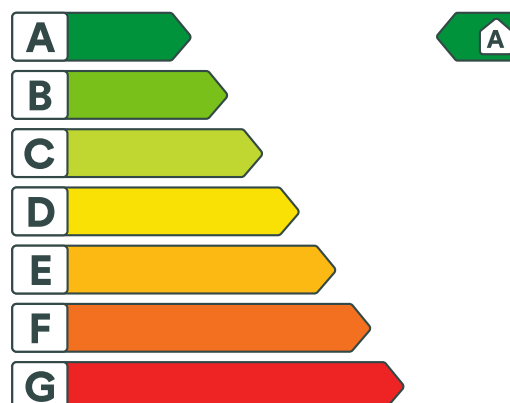
	<p>a) Områdene o_VHS1-2 avsettes til havneområde i sjø. Innenfor området tillates utfyllinger under havflaten, plassering av flytebrygger og installasjoner som kan bidra til trivsel, bruk av strandsonen og tilrettelegging for fritidsbåter.</p> <p>b) Formålsgrense mot HS1 i <i>Områdeplanen for Grandfjæra</i> er grense for utfylling i sjø og plassering av fundamenter for flytende installasjoner.</p> <p>c) Flyteelementer skal være konstruert for å unngå spredning av mikroplast. Flyteelementer med eksponert isopor/EPS skal ikke benyttes.</p>
§ 6	BESTEMMELSEOMRÅDER
§ 6.1	<p>Utforming (#1-2) Påtegnet linje på plankartet illustrerer utstrekning av planlagte tiltak. Det kan tillates at endelig utforming avviker så fremst dette ikke er i konflikt med intensjonene for bruken av områdene.</p> <p>a) Område #1 kan utføres med plastret/rauset steinfylling over havflaten. Brystvern kan etableres hvor nødvendig for å sikre promenaden mot overskylling ved hard sjø.</p> <p>b) Område #2 skal utføres med kai/trappearrangement som skal bidra til trivsel og gi tilkomst til vannet.</p>
§ 7	HENSYNSSONER
§ 7.1	<p>Støysoner Trafikkstøy, gul sone og rød sone iht. T-1442, er vist som hensynssoner i plankartet. Soner er i henhold til støyberegning utført av Asplan Viak, datert 15.05.2020. Vilkår for bebyggelse i sonen er gitt i fellesbestemmelse § 1.5.</p>
§ 8	REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§ 8.1	<p>Rekkefølgekrav for tiltak i sjø Før det kan gis tillatelse til igangsetting av utfylling og mudring i sjø skal det foreligge tillatelse etter Havne- og Farvannsloven og særskilt tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven for utfylling eller inngrep i forurensete masser. Tiltak for å forhindre spredning av forurensete masser i sjø skal være etablert.</p> <p>Utfylling i sjø skal i størst mulig grad gjøres utenfor gyttiden til torsk og den tiden yngelen bunnsår. Utfylling bør unngås i perioden 1. januar til 30. april. Det skal benyttes siltgardin ved utfylling for å hindre spredning av partikler i vannet.</p>
§ 8.2	<p>Rekkefølgekrav for grunnarbeider på land Forurenset masse skal håndteres samtidig med gjennomføring av grunnarbeidene i byggeområdene iht. miljøoppfølgingsplan.</p>
§ 8.3	<p>Rekkefølgekrav til kommunale vegger, vann-, overvann- og avløpsledninger Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak knyttet til kommunale trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.</p>

<p>§ 8.4</p>	<p>Rekkefølgekrav for tilliggende trafikkområder</p> <p>For alle tiltak som berører E39 og tilliggende gang- og sykkelveg skal det utarbeides teknisk detaljplan som skal godkjennes av veimyndighet. Det skal inngås gjennomføringsavtale med veimyndighet.</p> <p>For tiltak som berører kommunale veger skal det utarbeides teknisk detaljplan som skal godkjennes av Molde kommune. Det skal inngås gjennomføringsavtale med kommunen.</p> <p>Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende være utført:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direkte avkjørsel fra vegen Grandfjæra ut i Kåre Solhjells veg/E39 skal stenges. - Fotgjengerfelt over Kåre Solhjells veg/E39 skal utbedres med signalregulering og skal vurderes flyttet vestover. - Busslomme på sørsiden av Kåre Solhjells veg/E39 like nordøst for planområdet skal i samråd med vegvesenet vurderes utbedret/forlenget. - Vegen Grandfjæra skal utbedres med ensidig fortau. Løsningen vil være midlertidig før vegen kan opparbeides i henhold til områdeplanen. - Birger Hatlebakks veg skal utbedres med fortau langs vestsiden av vegen for stykket mellom avkjøringen til vegen Grandfjæra og opp til overgang ved krysset mot E39. Løsningen vil være midlertidig før vegen kan opparbeides i henhold til områdeplanen. - Oscar Hansens veg skal stenges for kjørende fra/til Birger Hatlebakks veg i henhold til gjeldende regulering. - Birger Hatlebakks veg skal være forkjørsregulert. <p>Det tillates ikke adkomst for privatbiler fra vest før fergekaia er nedlagt. Det kan tillates at utrykningskjøretøy kan ha adkomst fra vest i perioden før fergekaia nedlegges. Unntaket gjelder også for andre større kjøretøy som unntaksvis kan ha behov for å komme inn til planområdet fra vest i forbindelse med vedlikeholdsarbeid. Når fergekaia er nedlagt kan adkomst etableres fra gatetun i henhold til gjeldende områdeplan.</p> <p>Før trafikkarealer nord for planområdet kan realiseres med ny løsning for gående og syklende i henhold til gjeldende områdeplan, skal det ikke gjøres tiltak nærmere en 2 meter fra eksisterende gang- og sykkelveg som kan være til ulempe for rasjonell drift og vedlikehold av gang- og sykkelvegen.</p>
<p>§ 8.5</p>	<p>Rekkefølgekrav for uteoppholdsarealer</p> <p>Støytiltak skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i støyuutsatte soner. Arealer avsatt til lek skal ferdigstilles samtidig med tilliggende bebyggelse. Øvrige uteanlegg med tilhørende belysning og kommunaltekniske anlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Grøntanlegg skal ferdigstilles senest etterfølgende sommersesong etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.</p>
<p>§ 8.6</p>	<p>Rekkefølgekrav før brukstillatelse kan gis for BBB1-3 og BKB1-2</p> <p>a) For BBB1-2 skal tilliggende parkeringsanlegg, uteoppholdsareal BUT1 og gatetun SGT1 være opparbeidet. Dersom områdene utbygges trinnvis, må en forholdsmessig del av dette være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.</p> <p>b) For BBB3 skal tilliggende parkeringskjeller, uteoppholdsareal BUT2, gatetun SGT2 og gangforbindelse som forbinder uteoppholdsareal BUT2 til gang- og sykkelveg langs Kåre Solhjells veg være opparbeidet. Dersom området utbygges trinnvis, må en forholdsmessig del av dette være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.</p>

- | | |
|--|--|
| | <p>c) For BKB1 skal tilliggende parkeringskjeller og tilliggende/nordre del av gatetun SGT3 være opparbeidet. Dersom ny bebyggelse inneholder boliger skal uteoppholdsarealet BUT3 opparbeides samtidig.</p> <p>d) For BKB2 skal gatetun/torg SK1 og bestemmelsesområde # 2 være opparbeidet. Dersom ny bebyggelse inneholder boliger, skal lekearealer i gatetun/torg opparbeides samtidig. Tilsvarende skal vernemolo (SHA) være opparbeidet. Alternativt må det ved søknad om byggetillatelse dokumenteres at molo ikke er nødvendig som et risikoreducerende tiltak for skipsstøt mot bebyggelsen.</p> |
|--|--|



Adresse Grandfjæra 12, 6415 MOLDE	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289226
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 301364263
Gårdsnummer 25	Bruksnummer 1700
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0104



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 2026	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 1 804,7 m²	Oppvarmet bruksareal 1 804,7 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

77,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

77,39 kWh/m²

Totalt levert pr. år

139 667 kWh



Grandfjæra 12, 6415 MOLDE



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg



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>

Attesten gjelder for følgende enheter (15)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grandfjæra 12	301364263	H0101	1	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0102	2	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0103	3	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0104	4	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0201	5	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0202	6	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0203	7	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0204	8	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0301	9	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0302	10	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0303	11	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0304	12	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0401	13	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0402	14	0	
Grandfjæra 12	301364263	H0403	15	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.18
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Skanska Norge AS
Beregningsdato	30.04.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Molde
Klimakorreksjonsfaktor	1.02
Årsmiddeltemperatur	7.10 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlast i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	859,90 m ²
Areal tak	446,80 m ²
Areal gulv	523,92 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	336,40 m ²
Oppvarmet BRA	1 804,67 m ²
Oppvarmet luftvolum	4692,02 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,64 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	129,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,30 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	16.03.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	85 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,51 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,37 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m ² ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m ² ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,40 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,43 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,10 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,90	0,10 %
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,98	32,70 %
Sentral varmekilde - Varmepumpe	1,96	67,20 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		94,44 W/m ²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO ² -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
Leveret Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjet i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m ² ·K)
1	Vegger	0,08
2	Tak	0,03
3	Gulv	0,04
4	Vinduer og dører	0,17
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	0,41
6	Infiltrasjon	0,02
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	0,43
7	Ventilasjon	0,07
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	0,49

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m ² ·år)	kWh/(m ²)	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1a Romoppvarming	18,40	7,38	25,78	1,78	14,51
1b Ventilasjonsvarme	0,05	0,00	0,05	0,88	0,06
2 Varmtvann	25,05	12,01	37,06	1,30	28,46
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	5,02	0,00	5,02	1,00	5,02
4b Pumper	0,39	0,00	0,39	1,00	0,39
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	77,87	19,39	97,26	-	77,39

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² ·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	139 667	77,39
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	139 667	77,39
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		139 667	77

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m ² ·år)
1 Ei-spesifikke energiposter	62 012	34,36
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	26 296	14,57
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	51 360	28,46
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
	Levert elektrisitet, sum 1-5	139 667
	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0
	Netto levert elektrisitet, sum 1-6	139 667

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1 Levert elektrisitet	77,11	1,00	77,11
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 EI-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	77,11		77,11

Grunnlag for energikarakter

Verdi

Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi

77,11 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Nabolagsprofil

Grandfjæra 12 - Nabolaget Lingedalen/Fugleset nedre - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

🚗 Moldegård	2 min 🚶
Totalt 14 ulike linjer	
0.2 km	
✈️ Molde Lufthavn, Årø	8 min 🚶

Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
415 elever, 32 klasser	
1.2 km	
Sellanrå skole (1-7 kl.)	24 min 🚶
323 elever, 25 klasser	
2 km	
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
442 elever, 24 klasser	
2.4 km	
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
344 elever, 25 klasser	
3.7 km	
Molde videregående skole	14 min 🚶
770 elever	
1.1 km	
Romsdal videregående skole	20 min 🚶
1037 elever	
1.6 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Molde Storsenter	6 min 🚶
🚗 Molde	5 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

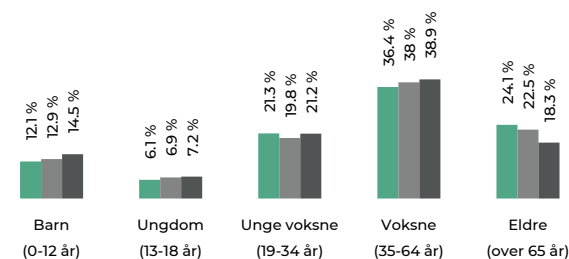
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lingedalen/Fugleset nedre	819	402
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langmyra barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
31 barn	
1.3 km	
St Sunniva barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
38 barn	
1.5 km	
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
80 barn	
2.2 km	

Dagligvare

Kiwi Grandfjæra	4 min 🚶
Coop Mega Molde	5 min 🚶
Post i butikk	0.4 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. Sykkel

2. Egen bil

Støynivået

Lite støynivå 81/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

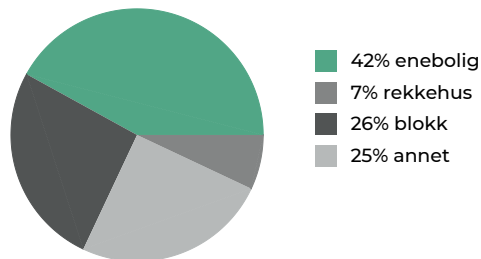
Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

Sport

🏠 Langmyra skole	16 min 🚶
Ballspill, fotball	1.1 km
🏠 Idrettens hus - idrettshall	15 min 🚶
Aktivitetshall	1.2 km
🏃 Aktiv trening Moldehallen	12 min 🚶
🏃 BRIS Treningssenter	22 min 🚶

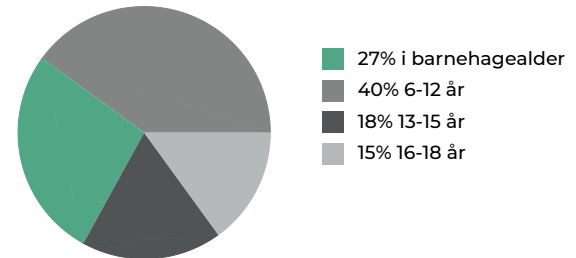
Boligmasse



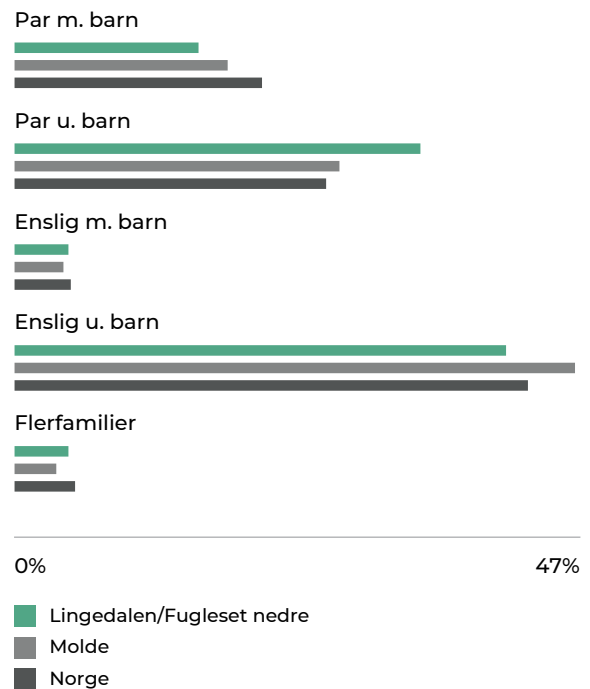
Varer/Tjenester

📍 Molde Storsenter	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Roseby	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

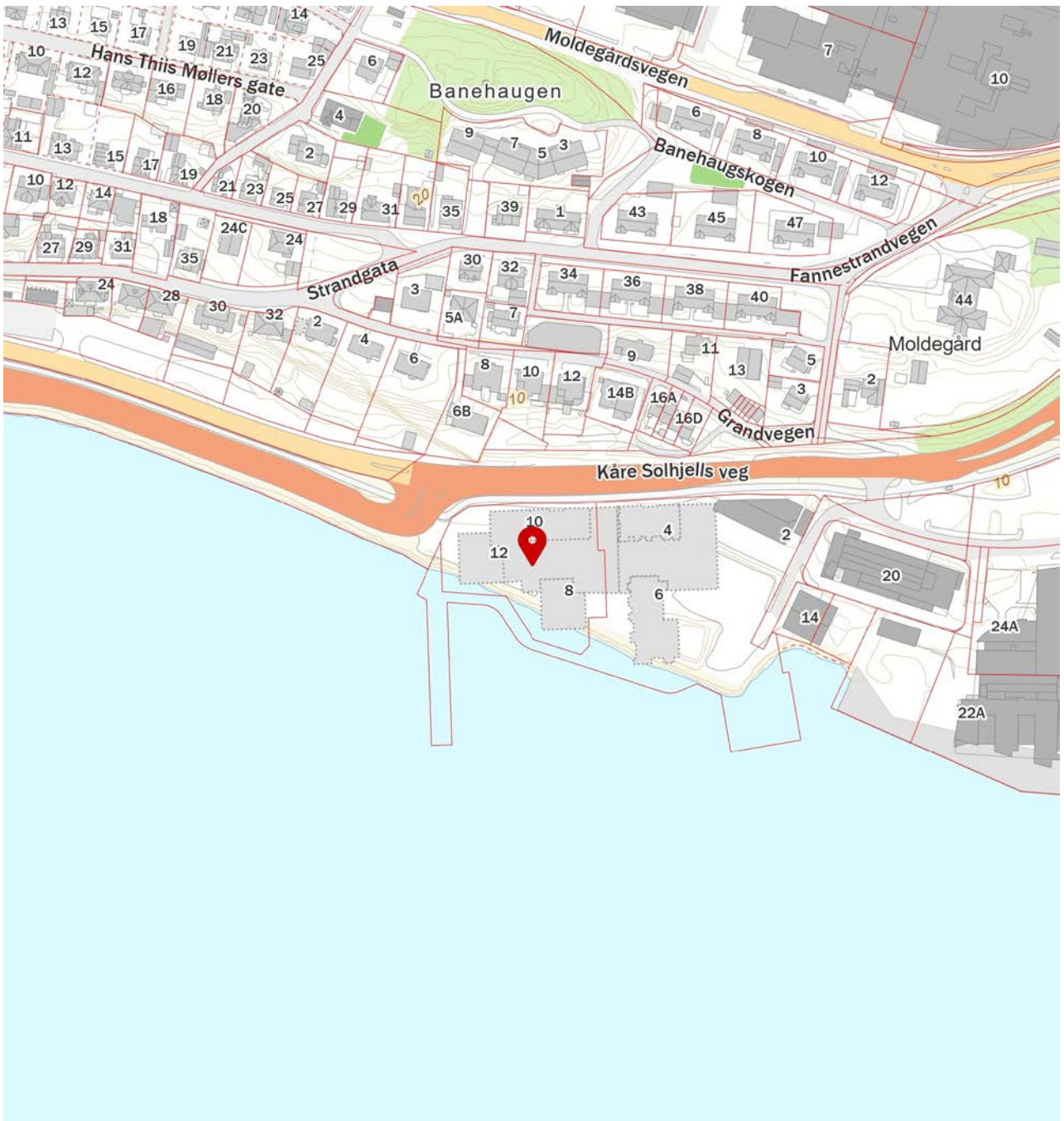
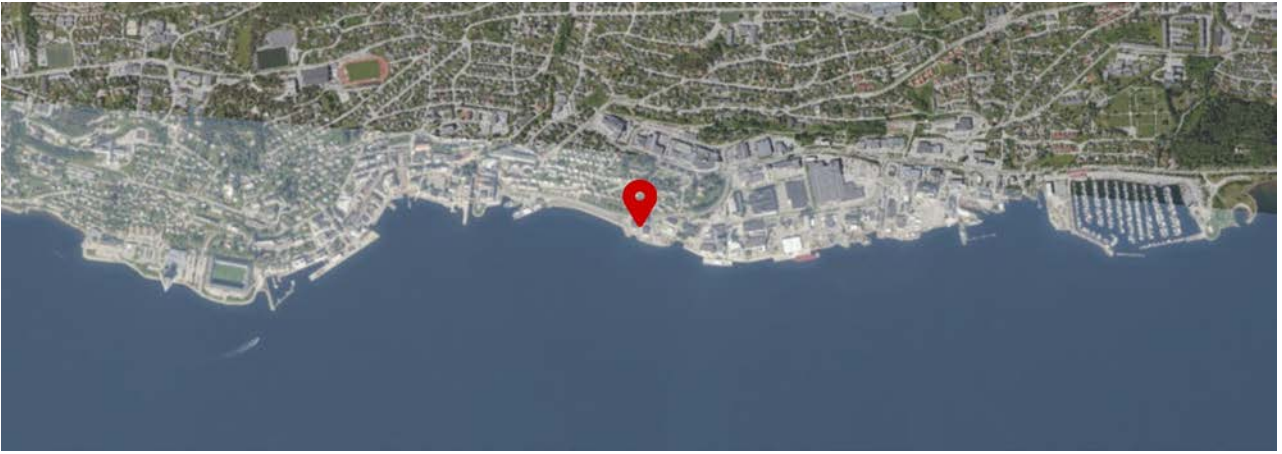


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

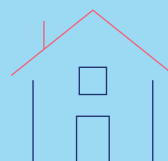
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 AVTALERETTLIGE 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: 15-0104/26

Adresse: Grandfjæra 12, 6415 MOLDE, gnr. 25, bnr. 1700,
snr. 3 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

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.

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 kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/