

Kvilarvegen 38

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 3 100 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 57/62 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Kvilarvegen 38

Årølia- meget pen 2-roms selveier med stor terrasse! Utsikt, gode solforhold og kun TG1!

Adresse	Kvilarvegen 38 6421 MOLDE
Prisantydning	Kr 3 100 000,-
Omkostninger	Kr 90 490,-
Totalpris	Kr 3 190 490,-
Fellesutgifter	Kr 1 673,-
BRA-i/BRA Total	57/62 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2017
Soverom	1
Etasje	1

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av selger, denne kjempefine 2-roms selveierleiligheten øverst i Årølia for salg! Leiligheten er oppført i 2017 og har kun hatt en eier siden den var ny. Enkel adkomst fra bakkeplan via felles inngangsrom. Stor uteplass med sørvestlig orientering som gir fin utsikt og ettermiddagssol. Parkering på felles uteareal hvor det er sammen med nabo anlagt elbillader med kurs til hver leilighet. Leiligheten har lyse farger og fin standard, og fremstår i god stand. Oppvarming fra Årølia sentralvarmeanlegg- vannbåren varme med radiatorer/viftekonvektor. Kun TG1 i tilstandsrapport! Velkommen på visning!

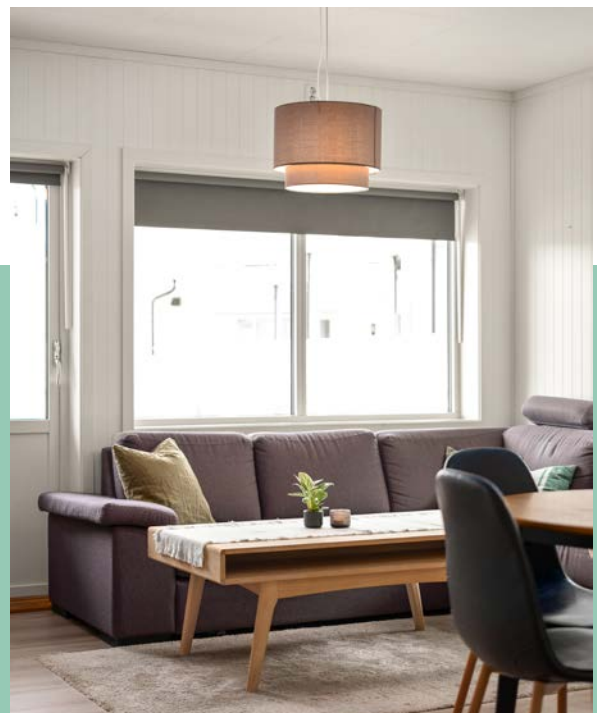
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	25
Plantegning	26
Budgivning	105

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Bod



Bad



Bad



Entre



Veranda

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger fint til øverst oppe i Årølia med søvestvendt orientering. Gode solforhold og fin utsikt. Gangavstand til nye Årølia skole, barnehage og dagligvarebutikk. Rivalbanen og Akerhallen like i nabolaget.

ADKOMST

Kjør Kvilarvegen og ta av opp mot høyre, følg veien helt til endes, og parker på den øverste parkeringsplassen. Leiligheten ligger i 1. etasje mot nord i bygget du ser foran deg mot sør.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kvilarvegen 38, 6421 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0199/26

SELGER

Daniel Lund Veiset

MATRIKKE

Gårdsnummer 33, bruksnummer 400, seksjonsnummer 15, , ideell andel 1/1.
i Eierseksjonssameie Solsiden 2 med orgnr.: 920772943 i Molde kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 3.711 kvm.

SAMEIEBRØK

65/1561

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.08.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2017

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av et boligbygg som ble oppført i 2017. Gulvet mot grunn er konstruert som et støpt betonggulv på kullet grunn, med isolasjon og en antatt radon- og diffusjonssperre.

Ytterveggene består av lette bindingsverkskonstruksjoner i tre, kledd med liggende trekledning.

Etasjeskillerne mellom boenhetene er bygget som trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass. Hovedytterdøren er fabrikkmalt, og balkongdøren er en fabrikkmalt tredør med 2-lags glass.

Eiendommen har en sydvestvendt markterrasse bygget i tre.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: lelektro, i fjor vinter

Beskrivelse: Termostat på bad fikset i fjor vinter

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Privat ladeboks på felles parkering

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

• 2025 - Termostat på bad/vaskerom: Termostat for gulvvarme på badet ble skiftet. Samsvarserklæring for arbeidet er registrert i Boligmappa.no.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2022:

• 2022- Elbillader: Det ble installert elbillader. Selger har faktura for arbeidet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Årølia Vest BK 2-2 (plan-ID 201504), som er en detaljregulering. Hovedformålet er boligbebyggelse, men planen omfatter også delarealer for renovasjonsanlegg, kjøreveg og lekeplass.. 19.05.2016

Følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 (plan-ID K201401), ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 3711 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

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

Eiendommen berøres av hensynssone for byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (S_130) i kommuneplanen. Reguleringsplanen definerer frisiktsoner ved veg (H140-1 og H140-2) samt en støysone knyttet til flyplassen.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Molde kommune.

OPPVARMING

Boligen har vannbåren oppvarming tilknyttet Istad sitt fjernvarmeanlegg. Oppvarmingen skjer via viftekonvektor montert på vegg i stue/kjøkken. Bad/vaskerom har elektrisk gulvvarme.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en biloppstillingsplass med elbilader montert. Merket P1.
Styret har leid ut sameiets felles carport, noe som bidrar til økte inntekter for sameiet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten. Vegen opparbeides av utbygger men alt vedlikehold og snøbrøyting skal besørges av beboere på B1(Sameie).

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

ADGANG TIL UTELEIE

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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av 3 firemannsboliger, 2 seksmannsboliger, garasjeanlegg, bod, veg og parkeringsplass" på Kvilarvegen 22-38, datert 27.04.2018.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "oppføring av 3 firemannsboliger, 2 seksmannsboliger, garasjeanlegg, bod, veg, og parkeringsplass" på Kvilarvegen 22-38, Seksjon 15, datert 14.11.2017.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

27.04.2018.

RADONMÅLING

Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og antatt radon-/diffusjonssperre i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Gulv mot grunn består av støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og antatt radon-/diffusjonssperre i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre.

INNHold

Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

Bod med utvendig adkomst.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Fosslin fra 2017 med glatte profilerte fronter og laminert benkeplate. Hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin er integrert, og det er et frittstående frys/kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet er videre utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

Bad

Bad/vaskerom med flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Smartpanel plater.

Himling: Tak-ess plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger i plast (rør i rør) fra 2017. Hovedstoppekran er plassert i badet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2017. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren oppvarming tilknyttet fjernvarmeanlegg. Oppvarmingen skjer via en viftekonvektor montert på vegg i stue/kjøkken.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Døren mellom boenheten og felles trappegang er ikke utført som branndør. Det er registrert en branndør fra trappegangen og direkte ut til det fri.

VIKTIG

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

INNBO OG LØSØRE

Vaskemaskin og tørketrommel medfører ikke.

AREALER

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, bod, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje
1. etasje
23 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 766,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon.

EIENDOMSSKATT

Kr 9 044,- pr 2025

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 673,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Telenor, forsikring(ikke innbo og løsøre), regnskap, revisor, brøyting/kosting, gatelys mm.
Faktureres kr. 5 019,- pr/kvartal.

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. 3 100 000,- (Prisantydning)

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

kr. 77 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 90 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 190 490,- (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:

1506/33/400/15:

04.12.2014 - Dokumentnr: 1069297 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Molde Kommune

Org.nr: 921 221 967

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1506 Gnr:33 Bnr:400

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2017 - Dokumentnr: 567465 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/1561

01.01.2020 - Dokumentnr: 686059 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:33 Bnr:400 Snr:15

GRUNNBOKSDATO

27.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

LY forsikring

POLISENUMMER

226089,27

OM SAMEIET

Eierseksjonssameiet Solsiden 2 er et sameie i Molde kommune. Sameiet består av 24 eierseksjoner.

Organisasjonsnummeret er 920 772 943.

Vedtatte saker:

- Sameiet godkjenner at styret inngår avtale med Slamsug AS.
- Det nye styret ble foreslått gitt fullmakt til å innhente tilbud og bestille nødvendig kontroll, service og eventuell opplæring i bruk av anlegget.

Pågående saker:

- Fulgt opp ordinær drift og økonomi i sameiet.
- Forhandlet frem en ny TV- og internettavtale med reduserte kostnader.
- Leid ut sameiets felles carport, noe som bidrar til økte inntekter for sameiet.
- Fulgt opp løpende vedlikeholds- og driftsoppgaver.
- Innhentet tilbud om felles avtale for tømning og kontroll av sandfang og veisluk.
- Fulgt opp feilmeldinger på brannvarslingsanlegget gjennom dialog med ELMO Teknikk AS og arbeid med å fremskaffe dokumentasjon fra byggeåret.

- Brannvarslingsanlegg: Flere sentraler fortsatt melder feil, batterier er skiftet uten at feilmeldingene er løst, dokumentasjon fra byggeåret er etterspurt, og ELMO er kontaktet uten tilfredsstillende oppfølging.
- Styret undersøker muligheten for å etablere en digital kommunikasjonsplattform for sameiet.
- Lekeplassen: Benken bør pusses og behandles. Det bør innhentes tilbud på reparasjon eller eventuell fjerning av snurreleken.
- Det foreslås faste, rullerende rutiner for rengjøring av avfallsbeholdere.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

Årsresultat for 2024: -29 702 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:

Inngåelse av felles avtale med Slamsug AS for tømning og kontroll av sandfang og veisluk, med oppstart i 2027. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og bestille nødvendig kontroll, service og eventuell opplæring i bruk av brannvarslingsanlegget.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret undersøker muligheten for å etablere en digital kommunikasjonsplattform for sameiet. Innhentning av tilbud på reparasjon eller eventuell fjerning av snurreleken på lekeplassen.

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

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar

B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

C apparater, for eksempel brannslukningsapparat

D skap, benker, innvendige dører med karmer

E listverk, skillevegger, tapet

F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

G vegg, gulv- og himlingsplater

H rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær,

innbrudd eller hæverk.

7. Hver boenhet plikter å holde sitt inngangsparti og balkong/veranda ryddig slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Alle beboere skal måke/koste ved sitt inngangsparti, i trapper og rundt bygget. Beboere skal skifte utvendige lyspærer både på sin del av boligen og på sin del av garasjen.

8. Alle beboere som deler inngang med andre har et ansvar for å holde det rent og ryddig. Fellesgang og trapp skal støvsuges og vaskes ukentlig. Søppel skal ikke oppbevares i fellesgang.

Dugnad

6. Det må påregnes dugnad minst 1 gang pr. år. Aktuelle dugnadsoppgaver er å plukke søppel på fellesareal, vedlikehold av grøntareal og rensning av tak og takrenner.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

28.08.2026

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 1.50% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgsgaranti	kr. 5 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr. 15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegning
Ferdigattest
Seksjonering
Vedtekter
Husordensregler
Protokoll
Årsregnskap 2025
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Bestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

KVILARVEGEN 38

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegning

Ferdigattest

Seksjonering

Vedtekter

Husordensregler

Protokoll

Årsregnskap 2025

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Bestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0199/26	

Selger 1 navn
Daniel Lund Veiset

Gateadresse	
Kvilarvegen 38	

Poststed	Postnr
MOLDE	6421

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0199/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DLV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: DLV

2

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Veiset	6d6d40f55cf2ab1be225a 912e000305596e11077	12.08.2026 09:55:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0199/26

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Kvilarvegen 38 , 6421 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 33, bnr. 400, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 21039-2502

Eiendomsverdi ref nr: RB9148

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leilighet i boligbygg oppført i 2017. Ytterveggene er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner i tre med liggende trekledning. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass og fabrikk malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Gulv mot grunn er utført som støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og antatt radon-/diffusjonssperre i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller mellom boenhetene er utført som trebjelkelag, forutsatt isolert og brann- og lydklassifisert i henhold til krav på oppføringstidspunktet. Leiligheten har sydvestvendt markterasse oppført i tre på ca. 23 m² med utgang fra stue/kjøkken. Det medfølger også bod med utvendig adkomst på ca. 5 m². Det medfølger en biloppstillingsplass med elbilader montert. Objektet inngår i et sameie. Rapportens vurdering er begrenset til selve leiligheten innvendig samt vinduer, dører, terrasse og konstruksjoner med særlig nær tilknytning til den aktuelle boenheten.

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner i tre med liggende trekledning fra byggeår. Kledningen fremstår normalt vedlikeholdt og i normalt god stand sett i forhold til alder.

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Hovedytterdøren er fabrikk malt og fra byggeår. Døren er ikke merket med dokumentert lyd- eller brannklassifisering. Balkongdøren er fabrikk malt i tre med 2-lags glass og er fra byggeår.

Det er sydvestvendt markterasse i tre på ca. 23 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har i hovedsak laminat. Veggene er hovedsakelig kledd med smartpanelplater, og himlingene har Tak-ess-plater. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Gulv mot grunn består av støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og antatt radon-/diffusjonssperre i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er fra byggeår 2017. Det foreligger ferdigattest for boligen samt dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrommet. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og nedsenket dusjgrube, flislagte vegger og Tak-ess-plater i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dør. Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende konstruksjon viste ingen unormale fuktforhold eller andre avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Det er laminat på gulv, smartpanelplater på vegger og Tak-ess-plater i himling. Kjøkkeninnredningen er fra Fossline og er fra byggeår. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av plast/rør-i-rør fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert på badet. Innvendige avløpsrør er av plast fra byggeår, med lufting av avløpsanlegget ført over tak.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ifølge selger ble filter sist skiftet for ca. fire år siden. Det anbefales filterskift og etablering av regelmessige vedlikeholdsrutiner.

Boligen har vannbåren oppvarming tilknyttet Istad sitt fjernvarmeanlegg. Oppvarmingen skjer via viftekonvektor montert på vegg i stue/kjøkken. Bad/vaskerom har elektrisk gulvvarme.

Det elektriske anlegget er et skjult boliginstallasjonsanlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i entré. Det er ikke opplyst at det er utført elk kontroll. Samsvarserklæring for skifte av termostat på badet er registrert i Boligmappa.no. Samsvarserklæring for hovedinstallasjonen og montering av elbillader er ikke forelagt takstmannen.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er registrert avvik ved branncelleinnvidningen ved at døren mellom boenheten og felles trappegang ikke er utført som brannør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

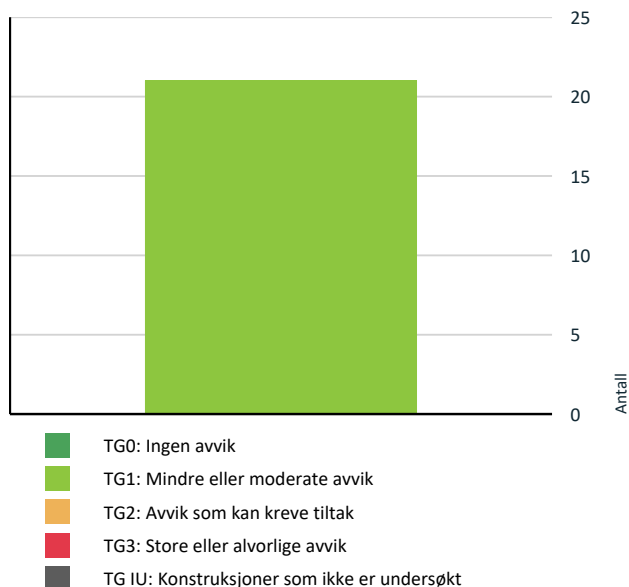
[Gå til side](#)

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.



Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeider. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk.

[Gå til side](#)



Det er registrert synlige avvik ved branncelleinndelingen. Dør mellom boenheten og felles trappegang er ikke utført som brannør. Felles trappegang utgjør egen branncelle, og dør mellom boenhet og trappegang skal være brannklassifisert. Det er samtidig registrert brannør fra trappegangen og direkte ut til det fri. Denne plasseringen er ikke nødvendig ut fra branncelleinndelingen, og det kan derfor ikke utelukkes at det ved oppføringen har skjedd en feil ved bestilling eller montering av dørene.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Leiligheten har gjennomgående normal standard sett i forhold til byggeår 2017. Innvendig er det i hovedsak laminat på gulv, smartpanelplater på vegger og Tak-ess-plater i himlinger. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Bad/vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og Tak-ess-plater i himling. Kjøkkenet har innredning fra Fosslin fra byggeår med profilerte fronter og laminert benkeplate. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, vannbåren oppvarming tilknyttet Istad sitt fjernvarmeanlegg og skjult elektrisk anlegg med jordfeilautomater.

Vedlikehold

Leiligheten og de bygningsdelene som er kontrollert fremstår generelt normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Utvendig trekledning fremstår normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	2022 – Elbillader: Det ble installert elbillader. Selger har faktura for arbeidet. Kilde: Selger/fremlagt faktura.
2025	Modernisering	2025 – Termostat på bad/vaskerom: Termostat for gulvvarme på badet ble skiftet. Samsvarserklæring for arbeidet er registrert i Boligmappa.no. Kilde: Selger/Boligmappa.no.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har fabrikk malt hovedytterdør fra byggeår. Det er ukjent om hovedytterdøren er lyd- og brannklassifisert, da døren ikke er merket med dokumentert klassifisering. Boligen har også fabrikk malt balkongdør i tre med to-lags glass fra byggeår.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sydvest vendt markterrasse oppført i tre på ca 23 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

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

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminat på gulvene.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er smartpanel plater på veggene, tak-ess plater i himling.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Trebjelkelaget mellom boenhetene er isolert, brann og lydklassifisert om det er bygd i henhold til forskrift.

Radon

Beskrivelse

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

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

1 TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen og dokumentasjon for uavhengig kontroll. Våtrommene er oppført i forbindelse med nybygg og omfattes av ferdigattesten. Dokumentasjonskravet for vanntett sjikt er dermed oppfylt etter alternativ 1 i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjgrube og gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet til sluk, ca 1:100 fallforhold. Fuget dørterskel som ligger ned mot gulvflis. Fall/høydeforskjell i henhold til krav.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak fliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er trolig benyttet smøremembran. Det er synlig membran i sluken som er korrekt klemt under klemring.



Sluk. Synlig membran som er korrekt klemt under klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsjonen.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, smartpanel plater på veggene, tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra Fossline fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast (rør i rør) fra byggeår. Hovedstoppekran i badet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ifølge selger ble filter sist skiftet for ca. fire år siden. Filter i balanserte ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1-2 ganger per år, avhengig av bruk, miljø og produsentens anbefalinger. Det anbefales derfor å skifte filter og etablere rutiner for regelmessig filterskift.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming tilknyttet Istad sitt fjernvarmeanlegg. Oppvarmingen skjer via viftekonvektor montert på vegg i stue/kjøkken.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i entré. Det er ikke blitt utført elk kontroll. Samsvarserklæring for skifting av termostat er innlagt på Boligmappa.no. Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring for hovedinstallasjon og montering av elbilader.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeider. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elk kontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten. En elk kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert synlige avvik ved branncelleinndelingen. Dør mellom boenheten og felles trappegang er ikke utført som brannør. Felles trappegang utgjør egen branncelle, og dør mellom boenhet og trappegang skal være brannklassifisert. Det er samtidig registrert brannør fra trappegangen og direkte ut til det fri. Denne plasseringen er ikke nødvendig ut fra branncelleinndelingen, og det kan derfor ikke utelukkes at det ved oppføringen har skjedd en feil ved bestilling eller montering av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Siden døren mellom boenheten og trappegangen ikke tilfredsstiller nødvendig brannklasse, bør denne skiftes eller oppgraderes. Det enkleste vil være å bytte om på dørene, men dørene er både høyre og venstre hengslet. Mangelfull branncellebegrensning kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom boenhet og felles rømningsvei.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeider. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk.
- Det er registrert synlige avvik ved branncelleinndelingen. Dør mellom boenheten og felles trappegang er ikke utført som brannør. Felles trappegang utgjør egen branncelle, og dør mellom boenhet og trappegang skal være brannklassifisert. Det er samtidig registrert brannør fra trappegangen og direkte ut til det fri. Denne plasseringen er ikke nødvendig ut fra branncelleinndelingen, og det kan derfor ikke utelukkes at det ved oppføringen har skjedd en feil ved bestilling eller montering av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.
- Siden døren mellom boenheten og trappegangen ikke tilfredsstiller nødvendig brannklasse, bør denne skiftes eller oppgraderes. Det enkleste vil være å bytte om på dørene, men dørene er både høyre og venstre hengslet. Mangelfull branncellebegrensning kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom boenhet og felles rømningsvei.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

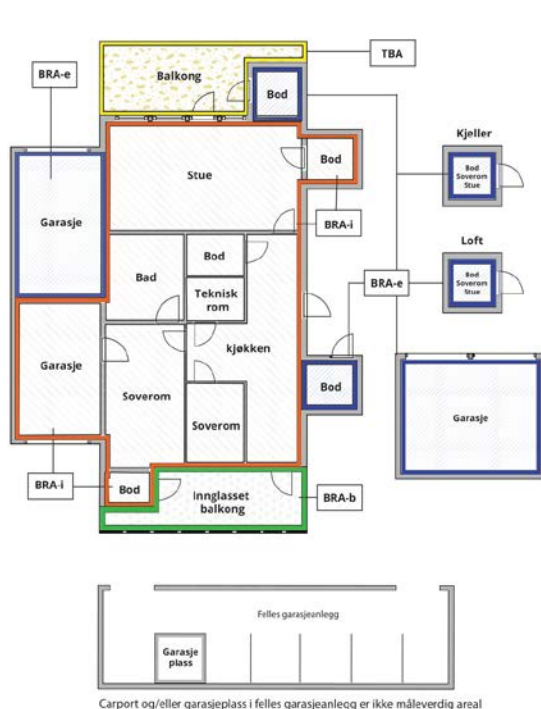
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	57	5		62	23
SUM	57	5			23
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bod, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom	Bod med utvendig adkomst	

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: Det ble installert elbillader i 2022, og skiftet termostat på gulvvarme i badet i 2025. Selger har faktura for elbillader og samsvarserklæring for skifting av termostat.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Daniel Lund Veiset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	400		15	3711.4 m ²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Kvilarvegen 38

Hjemmelshaver

Veiset Daniel Lund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kvilarvegen ligger i Årølia Vest, omtrent 7 kilometer øst for Molde sentrum. Bydelen Årølia består primært av nyere boligbygg, med en variert boligmasse som inkluderer eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg. Her er det kort veg til både barnehage, skole og en døgnåpen dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er flat og har et felleseid areal på 3 711 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, lekeplass, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

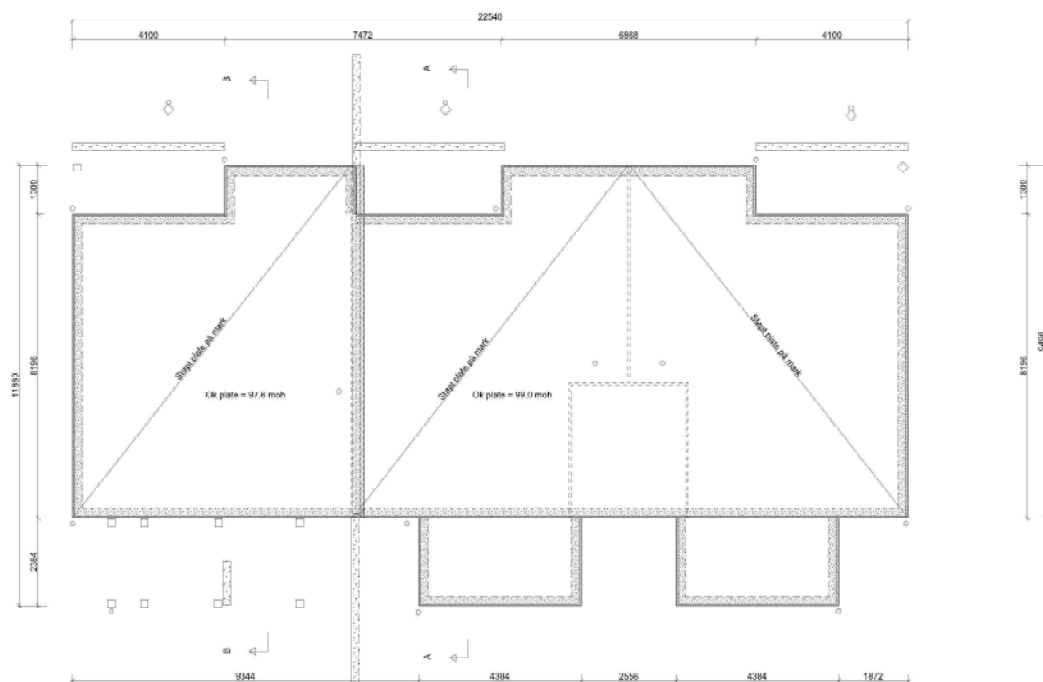
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Å = Åpningssert vindu (HGL)
 F = Fast vindu (H-KN)
 FA = Fast med åpningsbar del iht. fasade
 SG = Sikkerhetsglass
 EI 30 = Vinduer med brannclassifisering
 R = Rømnings
 --- = Synlig drager

Spesial Desperados

A 14.10.15 RA Byggesøknad mm

Byggmodell
ARKITEKT OG KONSULTASJON

HUS1 NORGE

Tilakshaver: Solstrand Boliger Elendom AS

Byggeplass: Kvilavegen 22-28

Kommune: Molde

Gen: 33 Rev: 400 MÅ: 1: 100

Støpt plate på mark

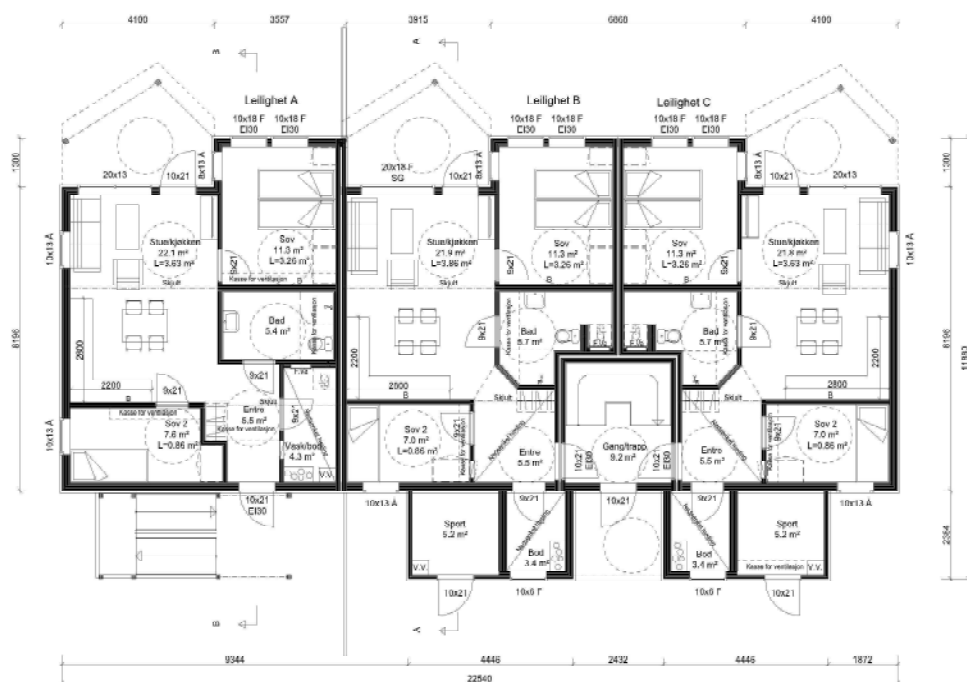
Date: 30.04.15

Tegnet: RA

Kundnr.: 911423

Tegnr.: 11221500

Tegningen illustrerer Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



- Å = Åpningsskive vindu (HGL)
- F = Fast vindu (H-KN)
- FA = Fast med åpningsbar del int. fasade
- SG = Sikkerhetsglass
- EI 30 = Vinduer med brannklassifisering
- R = Rørnett
- = Synlig drager

Spesial Desperados

A 14.10.15 RA Byggesøknad mm.



Tilakshaver: Solstrand Boliger Elendom AS

Byggeplass: Kvilarvegen 22-28

Kommune: Molde

Gen: 33 Rev: 400 MÅ: 1: 100

Hovedplan 1 etasje

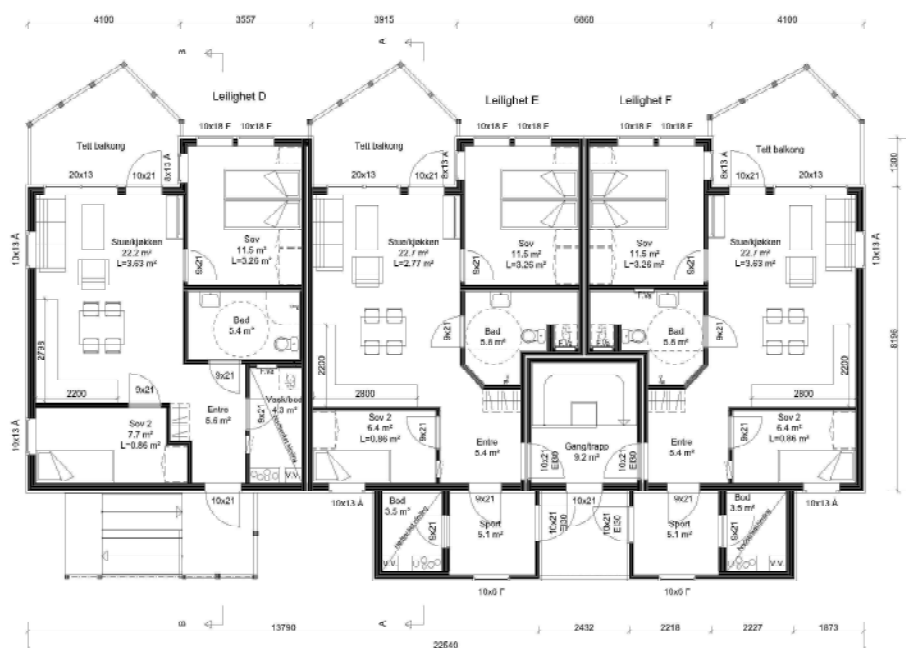
Date: 30.04.15

Tegnet: RA

Kundnr.: 911423

Tegnr. nr: 11221501

Tegningen illustrerer Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Å = Åpningssert vindu (HGLI)
 F = Fast vindu (HKN)
 FA = Fast med åpningsbar del iht. fasade
 SG = Sikkerhetsglass
 EI 30 = Vinduer med brannclassifisering
 R = Rørnett
 --- = Symil drager

Spesial Desperados

A 14.10.15 RA Byggesøknad mm

Byggmodell
ARKITEKT & KONSULTASJON

HUSNORGE

Tilaksnavn: Solstrand Boliger Elendom AS

Byggeplass: Kvilarvegen 22-28

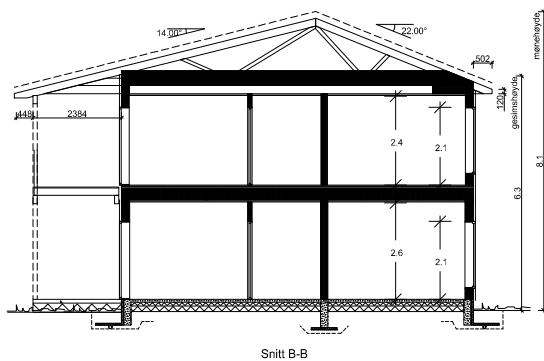
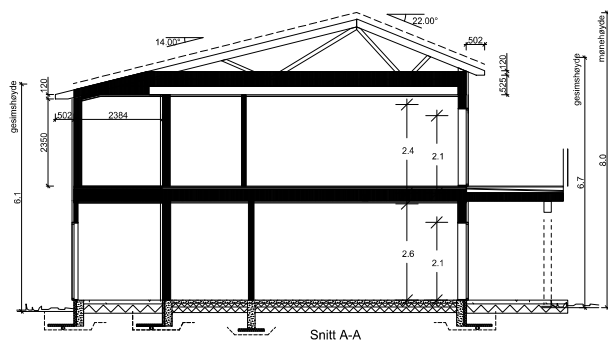
Kommune: Molde

Gen: 33 Rev: 400 Mål: 1: 100

Etasjeplan 2. etasje

Dato: 30.04.15
 Tegnet: RA
 Kundenr.: 911423
 Topp nr.: 11221502

Tegningen illustrerer Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Leilighet variant A:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bodigang	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	59.4	4.9	64.3	55.4
SUM:	59	5	64	55

Leilighet variant B og C:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bodigang	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	60.0	5.2	65.2	55.7
SUM:	60	5	65	56

Leilighet variant D:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bodigang	Sum BRA	Primære rom
2. etg. plan	59.7	4.9	64.6	55.7
SUM:	60	5	65	56

Leilighet variant E og F:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bodigang	Sum BRA	Primære rom
2. etg. plan	64.9	5.1	70.0	60.5
SUM:	65	5	70	61

Bebygd areal (BYA) = 271.7 m²

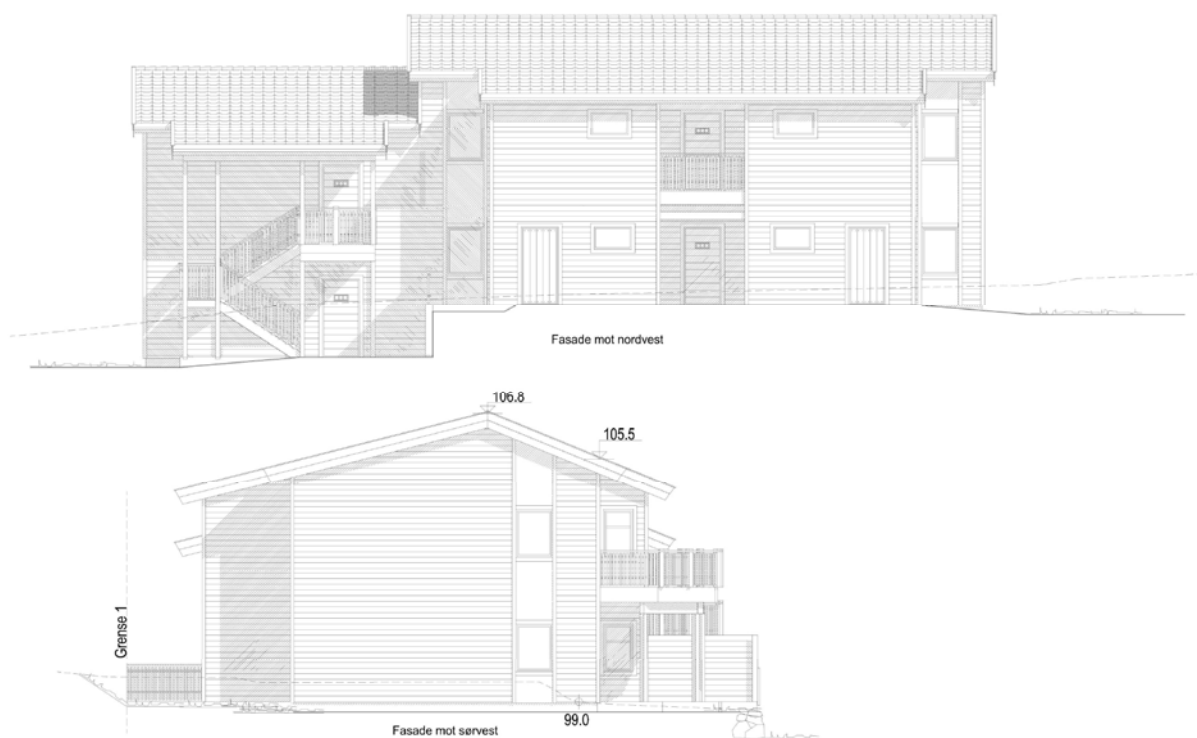
Overbygd areal og BRA: trapperom 1 etasje er fordelt på alle 4 enhetene.
Samme areal 2 etasje er fordelt på leilighet E og F.
Dette utgjør 2.3 m² BRA på leilighet B og C og 6.9 m² på leilighet E og F.

Spesial Desperados A 14.10.15 RA Vegg høyde mm



Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS		Dato: 30.04.15	
Byggeplass: Kvilavegen 22-28		Teig: RA	
Kommune: Molde		Kundnr.: 911423	
Gr.: 33	Bnr.: 400	Mål: 1: 100	Teig.nr.: 11221503
Snitt og arealer		© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.	





Spesial Desperados

A 14.10.15 RA Trapping, terreng mm.

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

HUS 1 NORGE

Tittel: **Solstrand Boliger Eiendom AS**

Byggeplass: **Kvilarvegen 22-28**

Kommune: **Molde**

Grnr: **33** Bnr: **400** Mål: **1 : 100**

Fasade 1 og 2

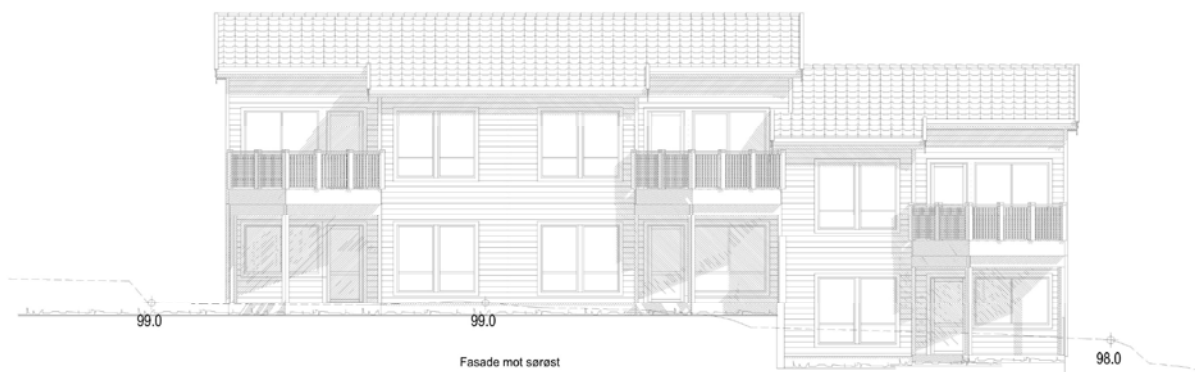
Dato: **30.04.15**

Tegn: **RA**

Kundnr.: **911423**

Tegn.nr.: **11221505**

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Spesial Desperados

A 14.10.15 RA Trapping, terreng mm

Byggmodell
ARKITEKT & KONSULTASJON

HUS 1 NORGE

Tiltektshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Kvilarvegen 22-28

Kommune: Molde

Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100

Fasade 3 og 4

Dato: 30.04.15

Tegn: RA

Kundnr.: 911423

Tegn.nr.: 11221506

Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

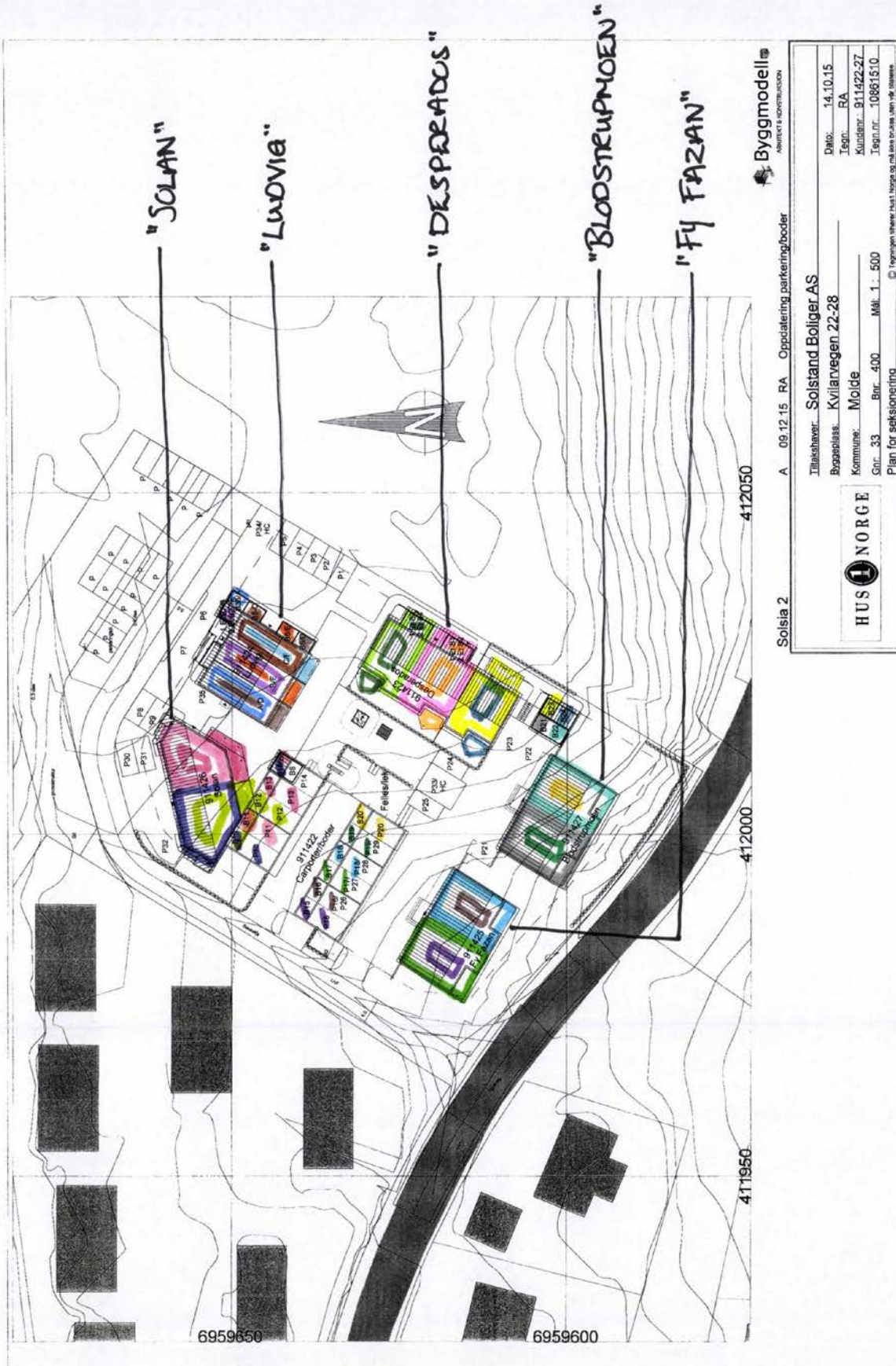
 MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata Saksbehandler: GUDRUNH	Ferdigattest Etter plan- og bygningslovens § 21-10			
	Vår ref 2016/1631		Løpenr 23239/2018	
	Byggested Kvilarvegen 22-38			
	Gnr 33	Bnr 400	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Solstrand Boliger AS Birger Hatlebakksvæg 5 6415 MOLDE	Tiltakshaver (navn og adresse) Solstrand Boliger AS Birger Hatlebakksvæg 5 6415 ST
---	---

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	22.06.16	DS 16/322

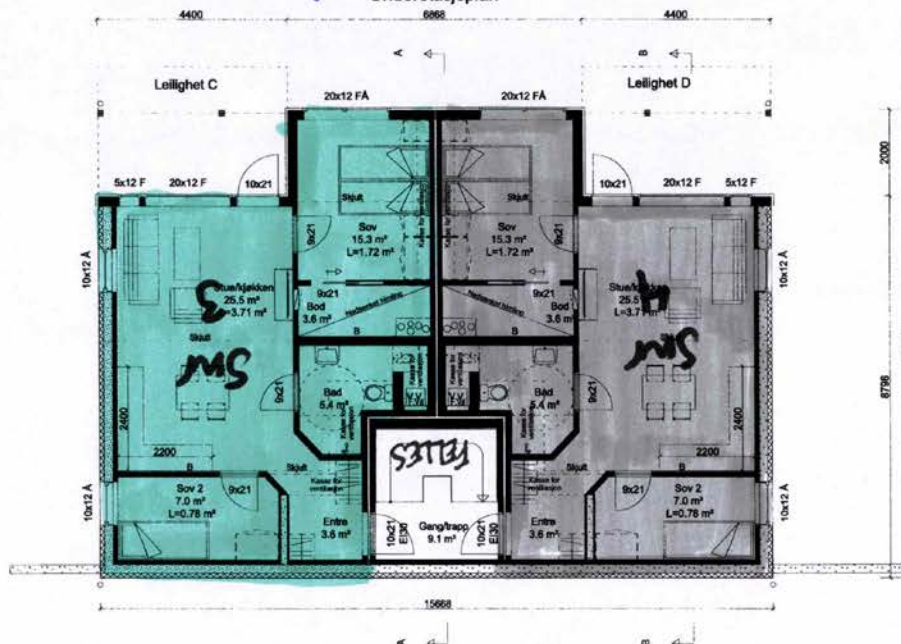
Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art	
Oppføring av 3 firemannsboliger, 2 seksmannsboliger, garasjeanlegg, bod, veg og parkeringsplass.	
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 09.04.18 og dokumentasjon mottatt 26.04.18. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift		
Sted Molde	Dato 27.04.2018	For Byggesak og geodata Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

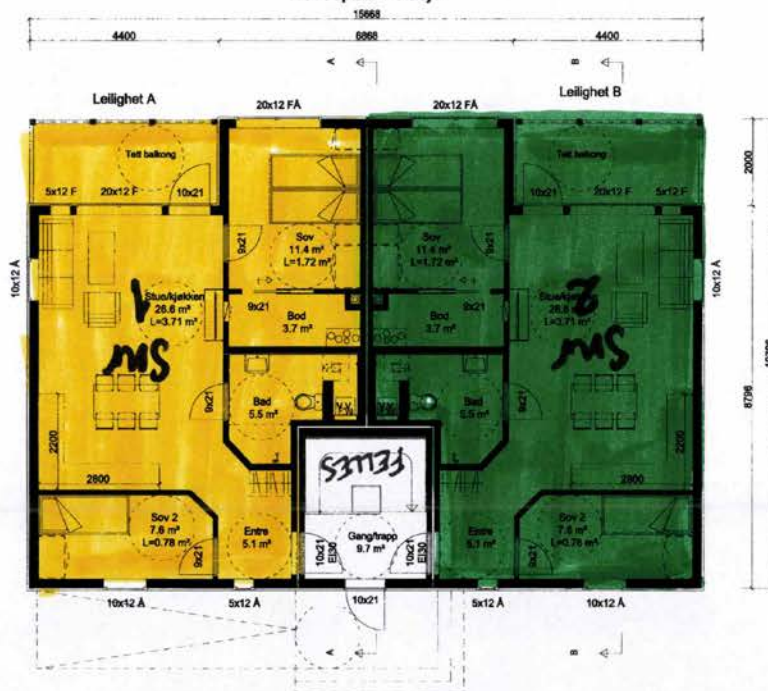


Kvilarvegen 22

Underetasjeplan



Hovedplan 1 etasje



Spesial Blodstrupmoen

B 01.12.15 RA Snusirkel balkong/taknedløp
A 16.10.15 RA Byggeskred mm.

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

- A = Åpningsbart vindu (HGU)
- F = Fast vindu (FKN)
- FA = Fast med åpningsbar del iht. fasade
- SG = Sikkerhetsglass
- EI 30 = Vindulder med brannklassifisering
- B = Bærevegg
- = Synlig drager

HUS 1 NORGE

Tilfaksnavn: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggesplass: Kvilarvegen 22-28

Kommune: Molde

Gnr. 33 Bnr. 400 Mål: 1 : 100

Underetasje og hovedplan

Dato: 30.04.15

Tegn: RA

Kundnr.: 911427

Tegn.nr.: 11291501

© Tegningen tilhører Hus 1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Kvilarvegen



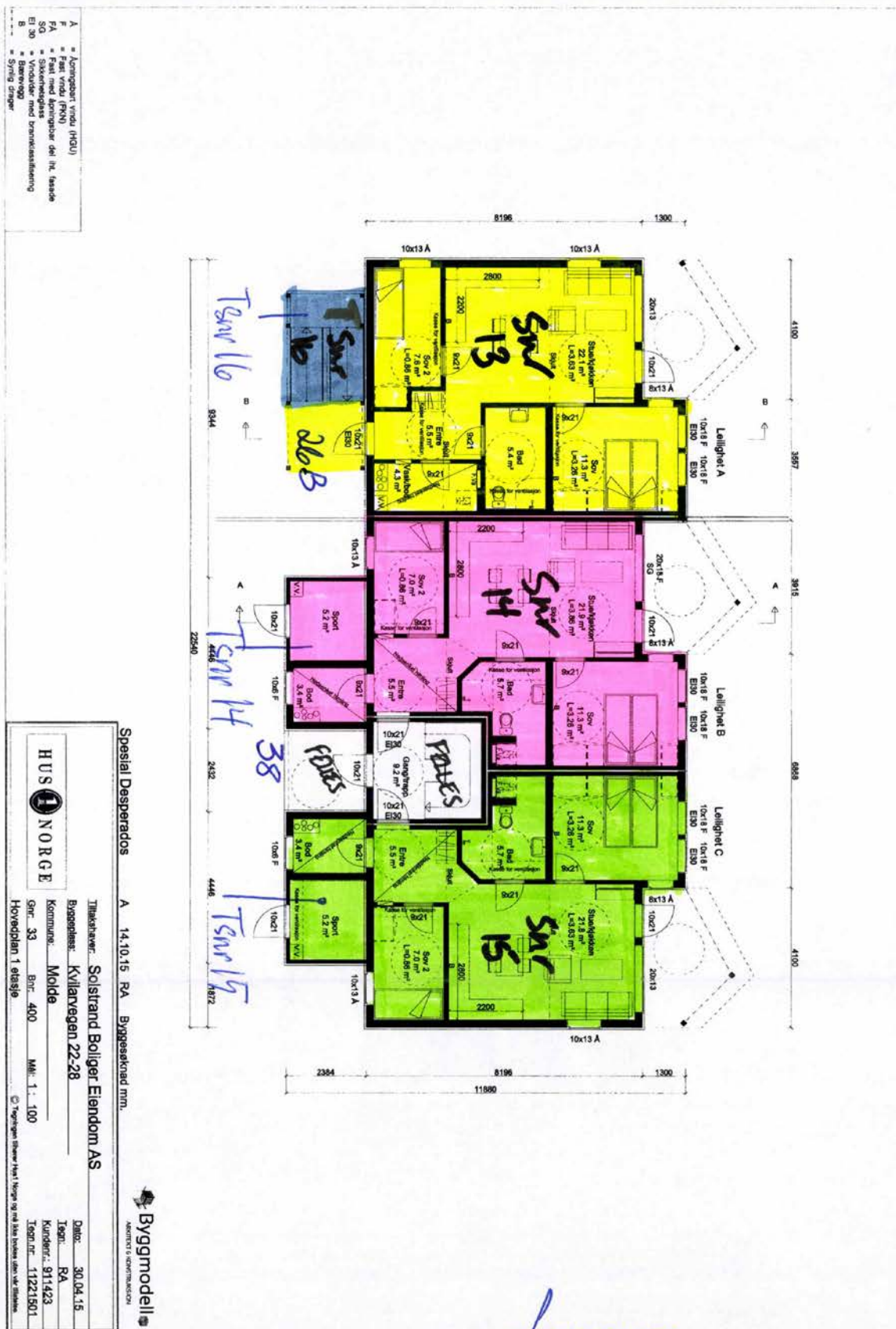
Byggmodell

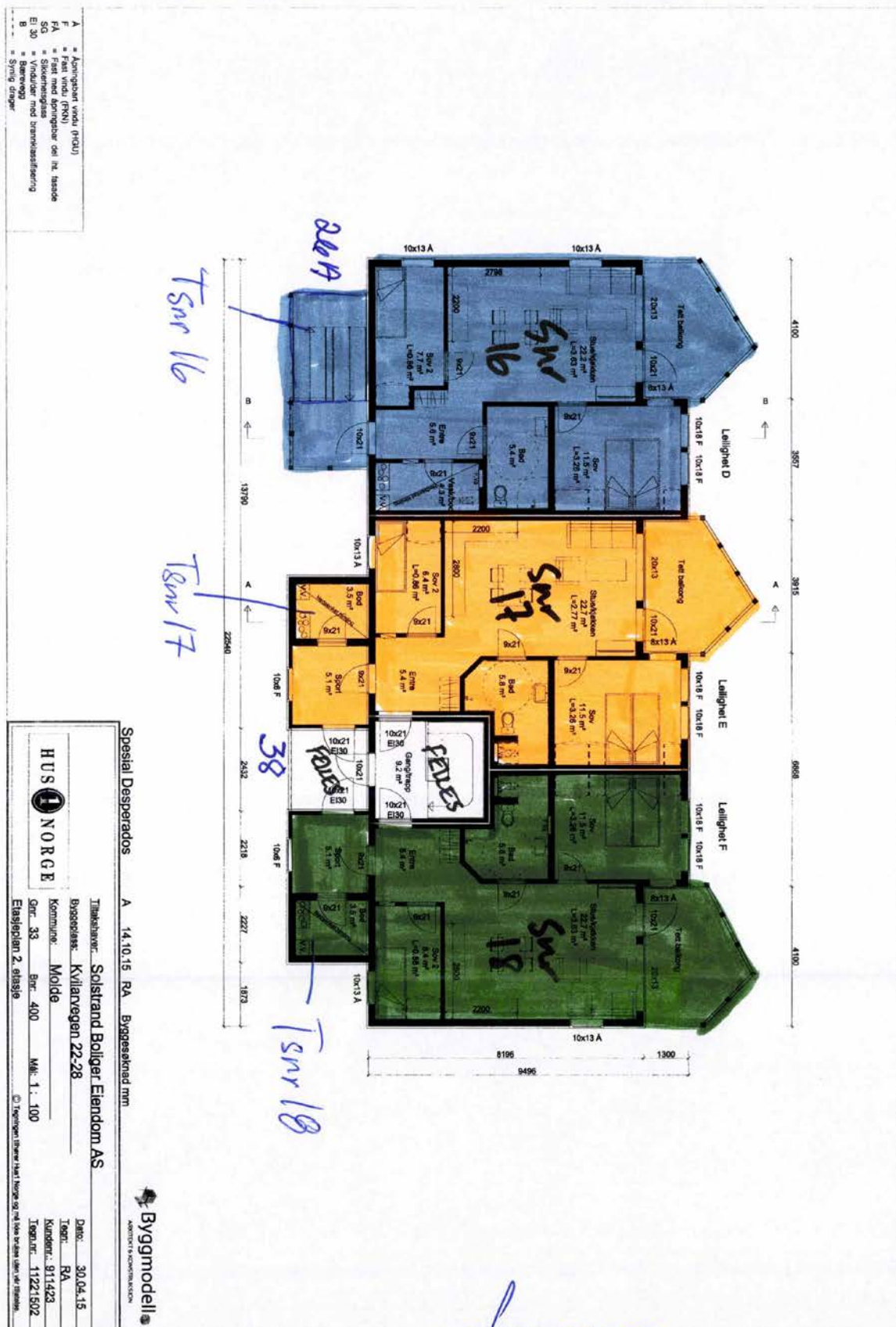
Spesial Solan

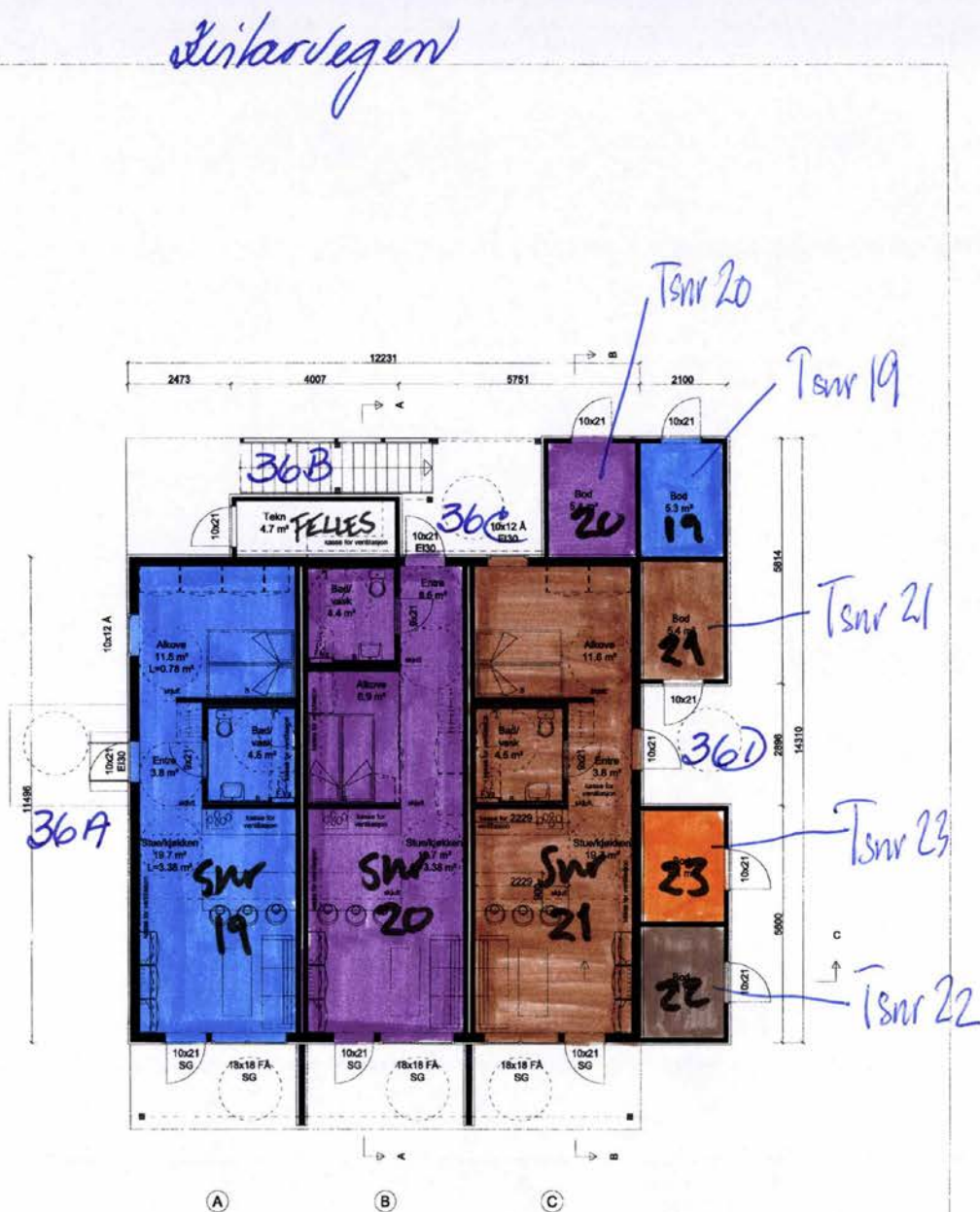
Tilfellehavet: Solstrand Boliger Elendom AS	
Byggeplatt: Kvilarvegen 22-28	
Kommune: Molde	
Gr. 33	Bnr. 400
Mål. 1 : 100	
Hovedplan 1 etasje	
Date: 16.04.15	Tegn: RA
Kundetil: 911428	Tegnetil: 11251501
© Tegningen tilhører Høi Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse	

- A = Avingstørrelse (HGU)
- F = Fjell med felling
- FA = Fjell med felling og del av felling
- SG = Sikkerhetsglass
- EI 30 = Vinduer med brannsikring
- B = Barer og
- = Synlig dør









A = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FA = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindulder med brannklassifisering
B = Bærestøtte
S = Synlig drøyer

6-manns Ludvig

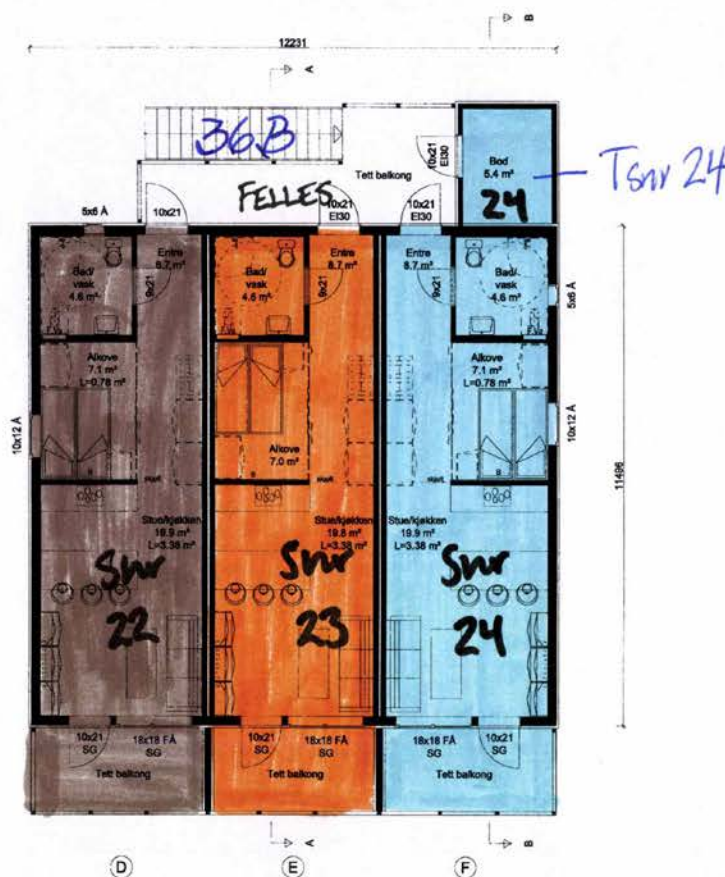
A 12.10.15 RA Boder, løsninger mm.

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

	Titelshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS	
	Byggeplass: Kvilarvegen 22-28	Dato: 13.04.15
	Kommune: Molde	Tegn: RA
	Gnr. 33 Bnr. 400 Mål 1: 100	Kundenr.: 911424
	Hovedplan 1. etasje	Tegn.nr.: 11231501

© Tegningen ©Hus 1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Kvilarvegen



6-manns Ludvig

A 12.10.15 RA Bod, løsninger mm.

Byggmodell

- A = Åpningsbart vindu (HGU)
- F = Fast vindu (FIX)
- FA = Fast med åpningsdel iht. fasade
- SG = Sikkerhetsglass
- EI 30 = Vindulder med brannklassifisering
- B = Bærevegg
- = Synlig drager

HUS 1 NORGE

Tilskjever: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Kvilarvegen 22-28

Kommune: Molde

Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1: 100

Etasjeplan 2. etasje

Dato: 13.04.15

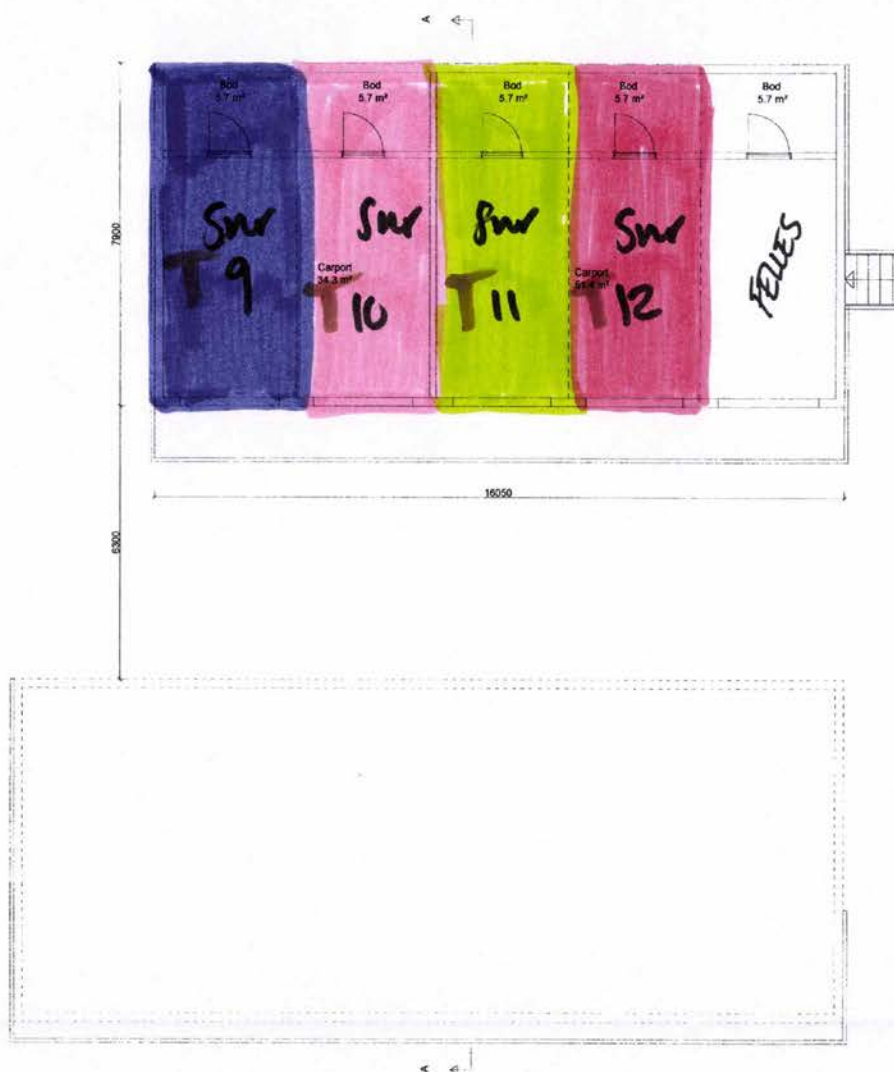
Tegn: RA

Kundenr.: 911424

Tegn.nr.: 11231502

Tegningen tilhører Hus 1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.





Å = Åpningsbart vindu (HGU)
 F = Fast vindu (FKN)
 FA = Fast med åpningsbar del iht. fasade
 SG = Sikkerhetsglass
 EI 30 = Vindulder med brannklassifisering
 B = Bærevegg
 --- = Synlig drager

Carport/bod

A 16.10.15 RA Byggesøknad

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

HUS 1 NORGE

Tilskshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Kvilarvegen 22-28

Kommune: Molde

Gnr. 33 Bnr. 400 Mål 1: 100

Carport øvre del

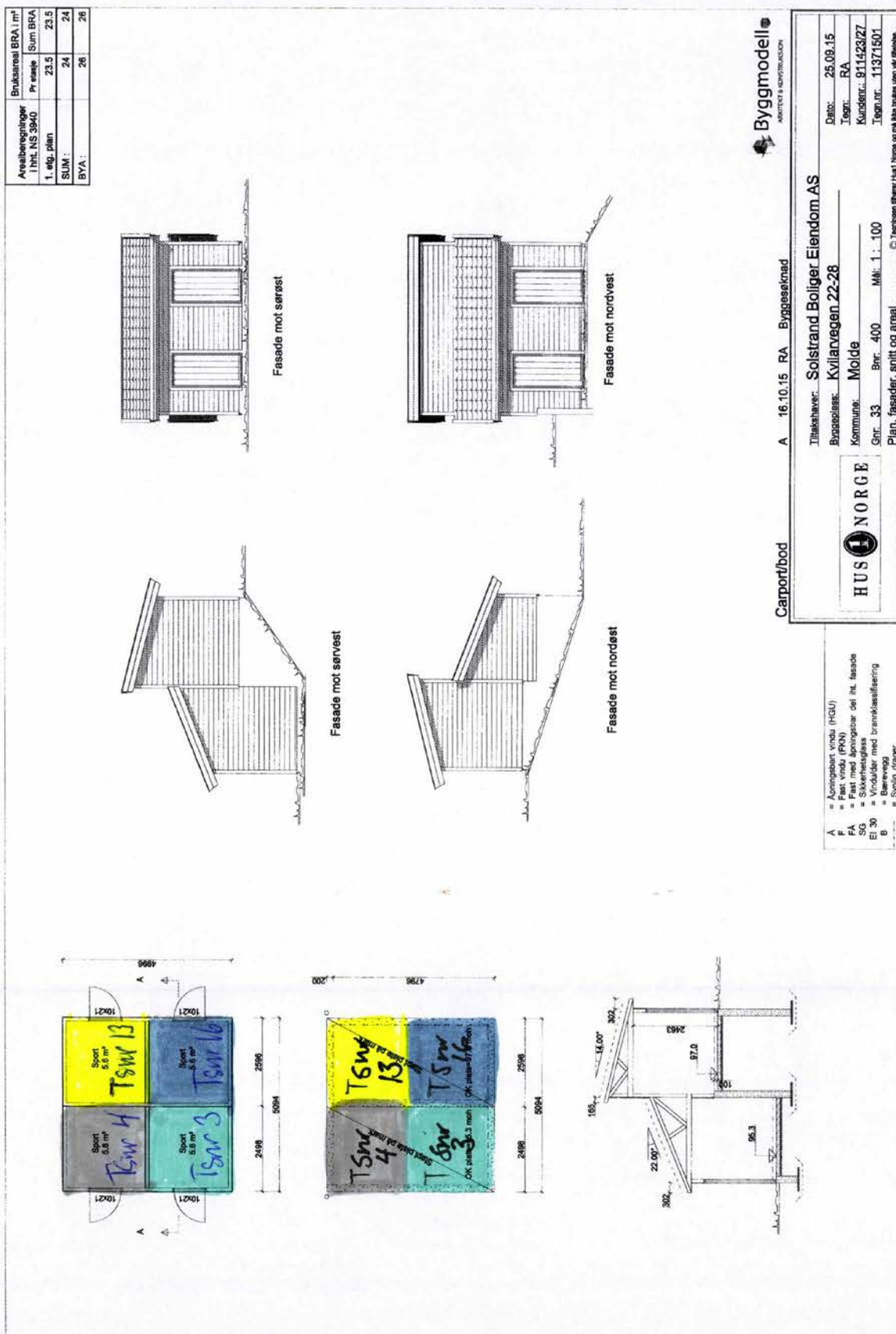
Dato: 25.09.15

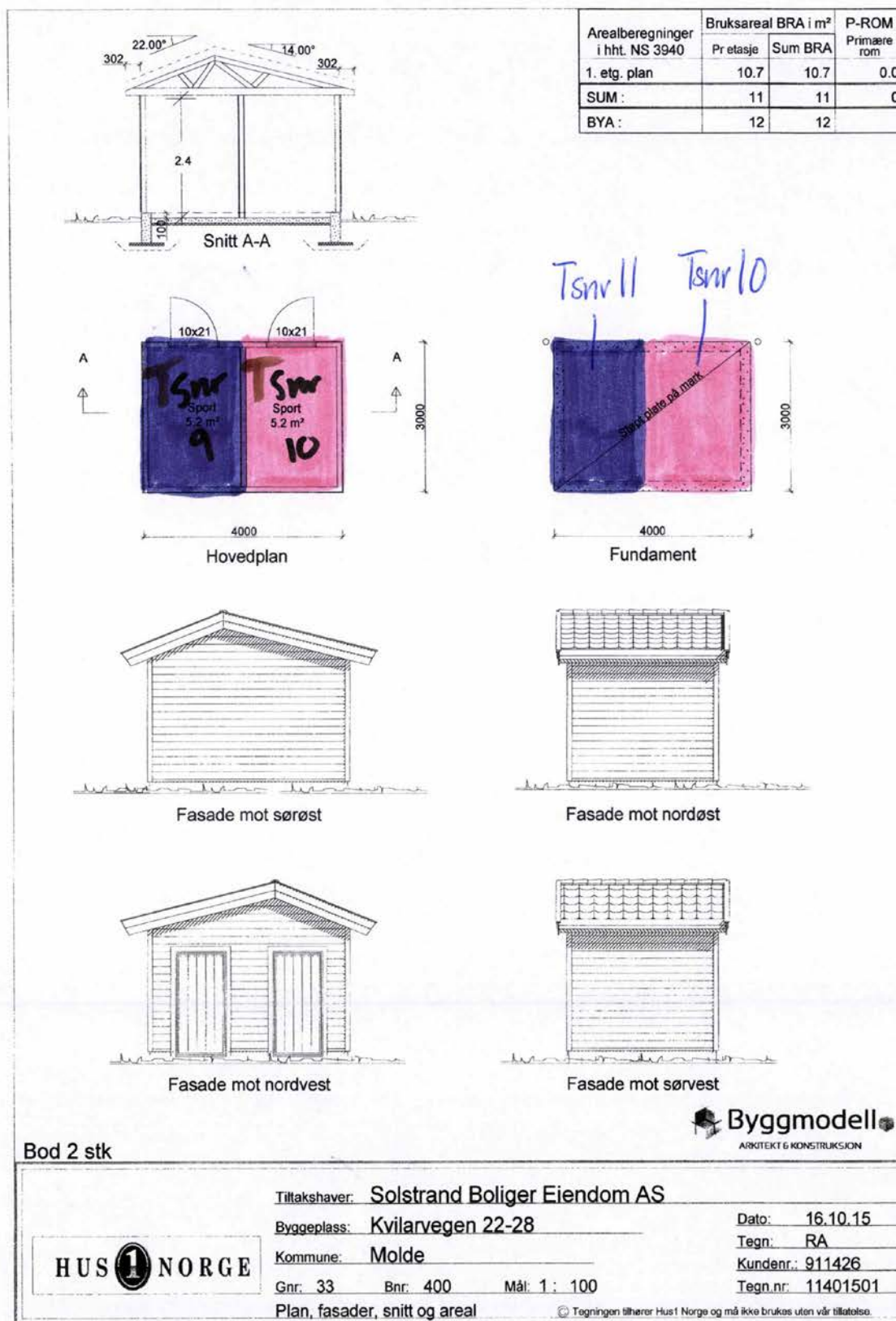
Tegn: RA

Kundenr.: 911422

Tegn.nr.: 11311502

© Tegningen tilhører Hus 1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse





VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SOLSIDEN 2, GNR 33 BNR 400 I MOLDE

Fastsatt den

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiet navn er Solsiden 2 (heretter Sameiet) og omfatter gnr 33 bnr 400 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 24 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken er opplyst i seksjoneringsdokumentene og bygger på bruksenhetenes BRA areal.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkering på eiendommen fordeles slik:

Carporter er tillagt enkeltseksjoner som Tilleggsareal.

Garasje P14 og Bod 8 er felleseie for hele sameiet og disponeres i henhold til styrets beslutning.

Seksjoner som ikke har carport disponerer utvendige parkeringsplasser med slik fordeling:

Snr 3 P-plass nr. 22
Snr 4 P-plass nr. 21
Snr 13 P-plass nr. 24
Snr 14 P-plass nr. 3
Snr 15 P-plass nr. 1
Snr 16 P-plass nr. 23
Snr 17 P-plass nr. 4
Snr 19 P-plass nr. 35

Snr 20 P-plass nr. 7
Snr 21 P-plass nr. 6
Snr 22 P-plass nr. 9
Snr 23 P-plass nr. 8
Snr 24 P-plass nr. 5

Fordelingen av utvendige parkeringsplasser gjelder for 30 år i henhold bestemmelser om disponering av fellesareal i ny eierseksjonslov, og skal stadfestes ved nytt vedtak i årsmøtet etter at den første 30 års perioden har gått ut.

Styret skal administrere en bytteordning som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass.

Styret har plikt til å pålegge en seksjonseier som eier en slik plass, og ikke har behov for denne, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne. Tilsvarende gjelder for person i seksjonseierens husstand med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes at den som blir funksjonshemmet disponerer parkeringsplass i eierseksjonssameiet og at denne plassen stilles til disposisjon til den som gjennom denne bytteretten må gi fra seg sin plass.

Bytteforholdet kan vare så lenge det er behov for tilrettelagt plass for den funksjonshemmende.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- A inventar
- B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- D skap, benker, innvendige dører med karmen
- E listverk, skillevegger, tapet
- F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- G vegg, gulv- og himlingsplater
- H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantennor, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, bortsett fra tv-signal, gatelys og brøyting som deles likt.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje kvartalsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

Eierseksjonssameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap
- C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser

D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

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

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

**

Husordensregler Solsiden 2 Sameie

1. Det skal i alminnelighet herske ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl.07.00. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, lukking av ytterdør, oppussingsarbeid o.l. Husk at det er lytt. Begrens høylytt prating utenfor inngangspartiene og på balkong/veranda. Vis hensyn. Biler bør ikke stå å gå på tomgang, spesielt ikke på kveld og natt.
2. **Fellesområder:** Vi har alle et felles ansvar for at fellesarealene holdes ryddig. Røyking på balkong/veranda skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Askebeger skal benyttes og snus skal i søppeldunker.
3. **Søppelhåndtering:** Søppel skal i søppeldunkene og ikke plasseres ved siden av. Plastsøppel settes fram rett i forkant av aktuell hentedato. Søppeldunkene må ikke overfylles slik at de ikke kan lukkes.
4. **Parkering:** Alle oppfordres til å parkere slik at man er til minst mulig sjenanse for sine naboer. Bobil, campingvogn eller båt tillates ikke lagret på sameiets eiendom over tid. Og skal ved melding fra sameiets styre flyttes omgående.
5. **Grilling:** Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt på terrasser og balkonger. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.
6. **Dugnad:** Det må påregnes dugnad minst 1 gang pr. år. Aktuelle dugnadsoppgaver er å plukke søppel på fellesareal, vedlikehold av grøntareal og rensning av tak og takrenner.
7. Hver boenhet plikter å holde sitt inngangsparti og balkong/veranda ryddig slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Alle beboere skal måke/koste ved sitt inngangsparti, i trapper og rundt bygget. Beboere skal skifte utvendige lyspærer både på sin del av boligen og på sin del av garasjen.
8. **Fellesgang:** Alle beboere som deler inngang med andre har et ansvar for å holde det rent og ryddig. Fellesgang og trapp skal støvsuges og vaskes ukentlig. Søppel skal ikke oppbevares i fellesgang.
9. Eier/utleier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

07.04.2022

Protokoll - Ordinært årsmøte 8. juli 2026

Eierseksjonssameiet Solsiden 2 - Org nr: 920 772 943

Deltakelse

15 av sameiets 24 stemmer var representert på årsmøtet, hvorav 12 seksjonseiere møtte personlig og 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1 - Valg av møteleder og referent

Møteleder: Helèn Barstad Halset

Referent: Helèn Barstad Halset

Protokollunderskriver: Sander Nerlandsrem

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak 2 - Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble gjennomgått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak 3 - Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.

Hovedtall:

- Resultat: -29 702,-
- Inntekter: 351 030,-
- Kostnader: 381 930,-
- Bankbeholdning pr 31.12.2025: 568 135,-
- Egenkapital: 520 644,-

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Enstemmig vedtatt.

Sak 4 - Styrets årsberetning

Styrets leder orienterte om arbeidet i perioden.

Styret har blant annet:

- Fulgt opp ordinær drift og økonomi i sameiet.
- Behandlet og fulgt opp flere eierskifter i forbindelse med salg av leiligheter.
- Forhandlet frem en ny TV- og internettavtale med reduserte kostnader.
- Leid ut sameiets felles carport, noe som bidrar til økte inntekter for sameiet.
- Fulgt opp løpende vedlikeholds- og driftsoppgaver.
- Innhentet tilbud om felles avtale for tømning og kontroll av sandfang og veisluk.
- Fulgt opp feilmeldinger på brannvarslingsanlegget gjennom dialog med ELMO Teknikk AS og arbeid med å fremskaffe dokumentasjon fra byggeåret.

Vedtak: Styrets årsberetning tas til orientering og godkjennes. Enstemmig vedtatt.

Sak 5 - Valg av nytt styre

Følgende ble valgt:

Styreleder:

Jorunn Solheim (1 år).

Styremedlemmer:

-Sander Nerlandsrem (1 år).

-Morten Lystad (1 år).

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak 6 - Fastsettelse av styregodtgjørelse

Det ble foreslått en samlet styregodtgjørelse på **kr 20 000**. Beløpet fordeles mellom de aktive styremedlemmene etter faktisk arbeidsmengde.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak 7a – Felles avtale med Slamsug AS

Styret orienterte om tilbud om felles avtale med Slamsug AS, fremforhandlet gjennom Solstrand Boliger i samarbeid med flere sameier.

Avtalen innebærer blant annet:

- Pris per tømning kr 7225 + kr 2 pr. kg avfall
- Tømning og kontroll hvert femte år med oppstart i 2027, eller oftere ved behov.
- Avtaleperiode på 11 år med automatisk fornyelse ett år av gangen dersom avtalen ikke sies opp innen tre måneder før utløp.
- Årlig prisregulering etter Statistisk sentralbyrås indeks.

Styret orienterte om behovet for regelmessig tømning og kontroll for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for skader på overvanns- og avløpssystemer.

Vedtak: Sameiet godkjenner at styret inngår avtale med Slamsug AS. Enstemmig vedtatt.

Sak 7b – Brannvarslingsanlegg

Styret orienterte om status for brannvarslingsanlegget.

Det ble opplyst at:

- Flere sentraler fortsatt melder feil.
- Batterier er skiftet uten at feilmeldingene er løst.
- Dokumentasjon fra byggeåret er etterspurt.
- ELMO er kontaktet uten tilfredsstillende oppfølging.

Det nye styret ble foreslått gitt fullmakt til å innhente tilbud og bestille nødvendig kontroll, service og eventuell opplæring i bruk av anlegget.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sak 8 - Eventuelt

Følgende saker ble tatt opp til orientering og videre oppfølging:

- Styret undersøker muligheten for å etablere en digital kommunikasjonsplattform for sameiet (for eksempel Facebook, Teams eller Messenger).
- Vedlikehold av fellesarealer ble diskutert, herunder gressklipping, maling av rekkverk ved inngangspartier og rengjøring av plastgjerder. Det ble understreket at alle seksjonseiere har ansvar for å følge opp vedlikeholdet av områdene de disponerer. Det ble spesielt påpekt at enkelte gressarealer ikke har blitt klippet i løpet av sesongen, og styret oppfordrer ansvarlige til å bidra til at uteområdene holdes i god stand.
- Lekeplassen: Benken bør pusses og behandles. Det bør innhentes tilbud på reparasjon eller eventuell fjerning av snurreleken.
- Det foreslås faste, rullerende rutiner for rengjøring av avfallsbeholdere. Matavfallsdunk vaskes annenhver torsdag etter tømming, øvrige dunkes vaskes månedlig.
- Seksjonseierne oppfordres til selv å levere større mengder papp til gjenvinningsstasjon. Pappemballasje som legges i fellesdunk bør flatpakkes.

Det ble ikke fattet vedtak under Sak 8 - eventuelt.

Signatur



Helèn Barstad Halset
Møteleder / Referent



Sander Nerlandsrem
Valgt protokollunderskriver

Årsregnskap 2025

Solsiden 2 Molde, Gnr 33 Bnr 400 I Molde

Resultatregnskap

Solsiden 2 Molde, Gnr 33 Bnr 400 I Molde

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		351 030	464 280
Sum driftsinntekter		351 030	464 280
Annen driftskostnad		381 930	367 851
Sum driftskostnader		381 930	367 851
Driftsresultat		-30 900	96 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 198	1 620
Resultat av finansposter		1 198	1 620
Resultat før skattekostnad		-29 702	98 049
Skattekostnad på resultat		0	0
Årsresultat		-29 702	98 049
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-29 702	98 049
Sum overføringer	2	-29 702	98 049

Penneo Dokumentnøkkel: D7K0Q-0X9B0-Y8JNJ-0HAZJ-KVDBI-V3U04

Balanse

Solsiden 2 Molde, Gnr 33 Bnr 400 I Molde

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Kundefordringer		39 420	0
Andre kortsiktige fordringer		17 987	48 560
Sum fordringer		57 407	48 560
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		568 135	556 190
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		568 135	556 190
Sum omløpsmidler		625 542	604 750
Sum eiendeler		625 542	604 750
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	520 644	550 346
Sum opptjent egenkapital		520 644	550 346
Sum egenkapital		520 644	550 346
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 370	6 206
Annen kortsiktig gjeld		95 528	48 198
Sum kortsiktig gjeld		104 898	54 404
Sum gjeld		104 898	54 404
Sum egenkapital og gjeld		625 542	604 750

Molde, / - 2026
Styret i Solsiden 2 Molde, Gnr 33 Bnr 400 I Molde

Helen Barstad Halset
styreleder

Sander Nerlandsrem
styremedlem

Morten Lystad
styremedlem

Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Inntekter

Inntekter består av innbetalinger fra andelseiere som skal dekke felleskostnader. Kostnader ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for dette.

Sameie står for innkreving av andel felleskostnader for boligseksjonene. Overskudd/underskudd og egenkapital fordeles mellom boligseksjonene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2025.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	550 346	550 346
Årets resultat	-29 702	-29 702
Pr 31.12	520 644	520 644

PENNEO

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

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

Sander Nerlandsrem

Styremedlem

På vegne av: SOLSIDEN 2 MOLDE, GNR 33 BNR 400 I MOLDE

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-4096546

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-02-24 10:46:39 UTC



QES



Morten Lystad

Styremedlem

På vegne av: SOLSIDEN 2 MOLDE, GNR 33 BNR 400 I MOLDE

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-315369

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-02-26 13:51:58 UTC



QES



Helen Barstad Halset

Styreleder

På vegne av: SOLSIDEN 2 MOLDE, GNR 33 BNR 400 I MOLDE

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-3481694

IP: 46.46.xxx.xxx

2026-02-28 12:52:32 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: D7K0Q-0X9B0-YBJNJ-0HAZI-KVDBI-V3UO4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

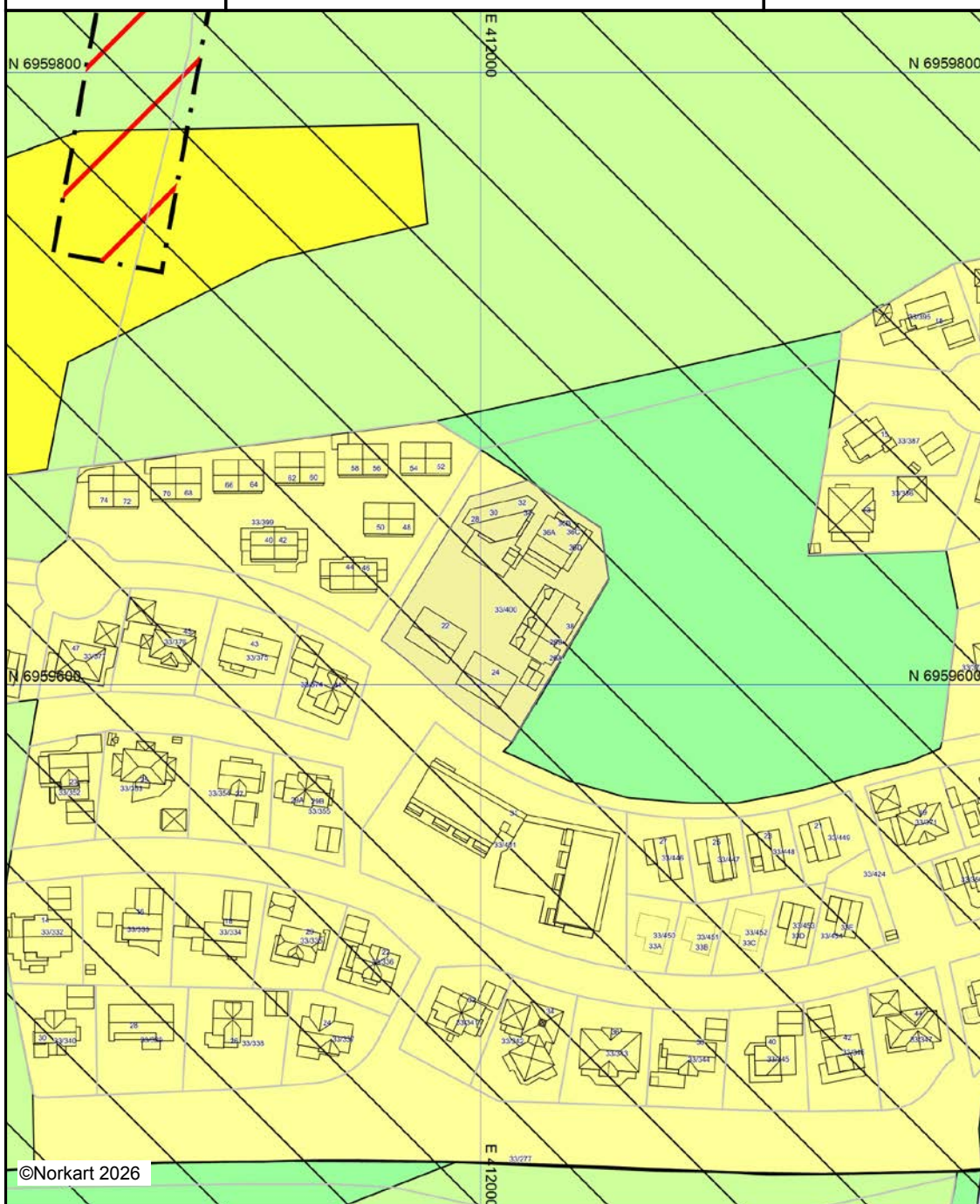


Kommuneplankart

Eiendom: 33/400/0/15
Adresse: Kvilarvegen 38
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



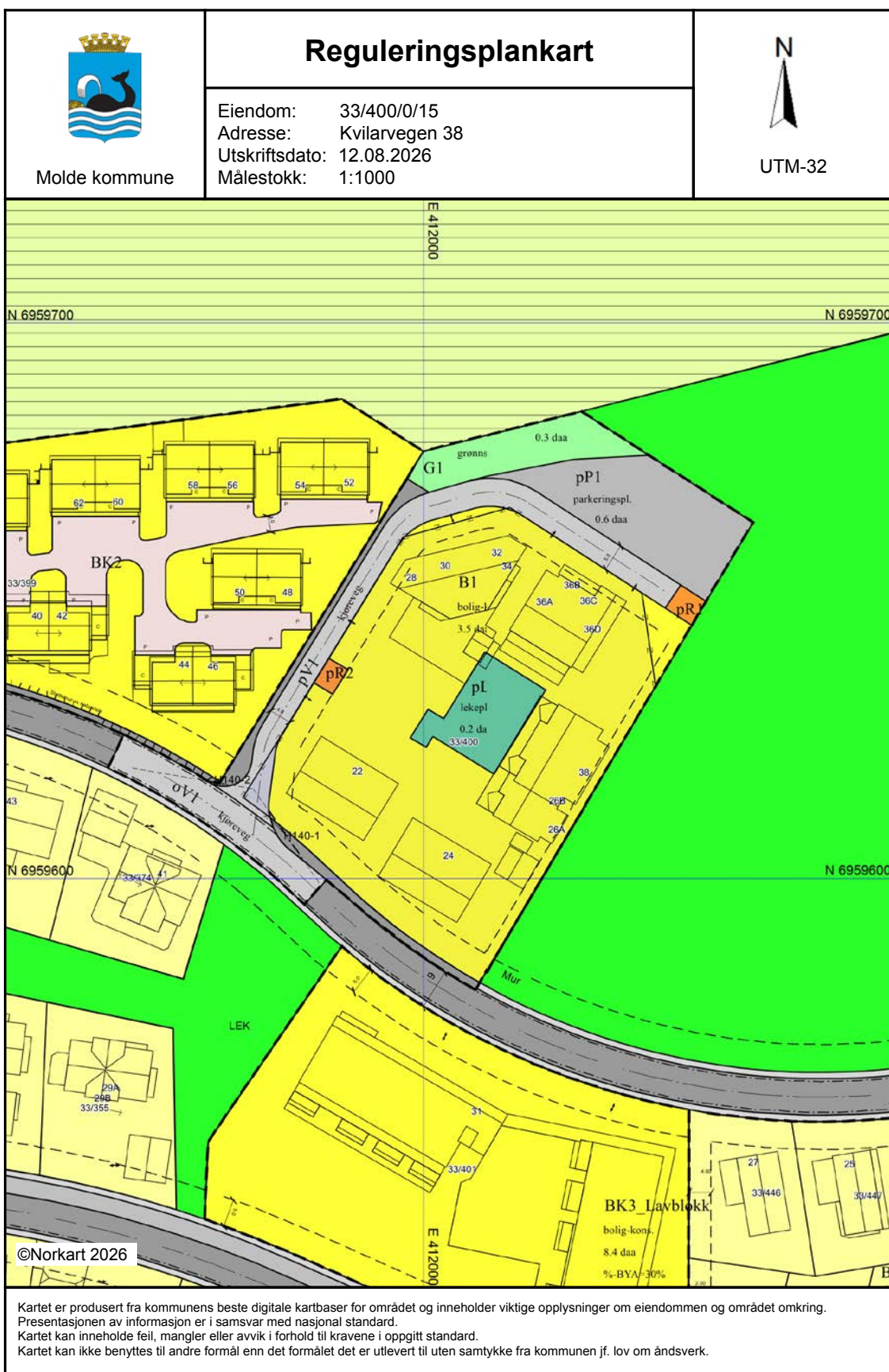
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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 - eksisterende
	Boligbebyggelse - nytt
	Forretninger - eksisterende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>	
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Farleder - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Støysone - Andre støysoner
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL</i>	
	Faresone grense
	Støysonegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - eksisterende
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Friområder
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Kjøreveg
	Gatetun
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Parkeringsplasser
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Grønnstruktur
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Sikringsone - Frisikt
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Sikringsonegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert mønretrning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Årølia Vest BK 2-2

Plannummer: 201504

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 48/16, 19.05. 2016

Sist revidert 17.11.2015



MOLDE KOMMUNE

 MOLDE KOMMUNE	Plan ID
	201504

Plan: ***Detaljregulering for Årølia Vest, BK 2-2***

§ 1	Felles bestemmelser Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<u>Plantype, planens formål og avgrensning</u> a) Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 17.11.2015 b) Reguleringsplanen er en <i>detaljregulering</i> etter Plan- og bygningsloven § 12-3. c) Planen vil erstatte <i>hele</i> reguleringsplan 1502201134 vedtatt 21.06.2012, og deler av reguleringsplan 0803 vedtatt 11.12.2003. d) Hensikten med reguleringen er å <i>legge til rette for konsentrert bebyggelse med tilhørende anlegg, samt å legge til rette for turparkering.</i>
§ 1.2	<u>Utearealer</u> For hele reguleringsområdet er det utarbeidet en situasjonsplan med tilhørende snitt/terrengprofiler. Denne er retningsgivende for utbyggingen og viser følgende: ▪ Bebyggelsens plassering og høyder ▪ Eksisterende og planlagt terreng ▪ Utforming av overganger i eiendomsgrensene ▪ Utforming av lekearealet samt plassering av lekeapparater ▪ Tomtegrenser ▪ Trapper og støttemurer ▪ Biloppstillingsplasser og manøvreringsareal ▪ Garasje-/carportplassering ▪ Renovasjon ▪ Planering og opparbeiding av den ubebygde delen av tomten. ▪ Utforming av felles uteoppholdsarealer. Situasjonsplan og snitt/terrengprofiler vil være grunnlaget for byggesaken. Eventuelle endringer skal framgå ved søknad om tiltak.
§ 1.3	<u>Miljø og bærekraft</u> Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

 MOLDE KOMMUNE		Plan ID
		201504
Plan: <i>Detaljregulering for Årølia Vest, BK 2-2</i>		
§ 1.5	<u>Kulturminner</u> 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.	
§ 1.6	<u>Tekniske anlegg</u> Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.	
§ 1.7	<u>Lov- og forskriftskrav</u> Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter gjelder fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak i området.	
§ 1.8	<u>Dispensasjoner</u> Kommunen kan, når forutsetninger er tilstede, gi dispensasjon fra plan og bestemmelser i medhold av plan- og bygningslovens § 19.	
§ 2	Formål med detaljreguleringen Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5: <u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</u> ▪ Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, B1 ▪ Renovasjonsanlegg, pR1 og pR2 ▪ Lekeplass, pL1 <u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</u> ▪ Kjøreveg, pV1 ▪ Kjøreveg, oV1 ▪ Parkeringsplasser, pP1 ▪ Annen veggrunn - tekniske anlegg, oAVT1 og pAVT1 <u>Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)</u> ▪ Grønnstruktur, G1	

 MOLDE KOMMUNE		Plan ID
		201504
Plan: <i>Detaljregulering for Årølia Vest, BK 2-2</i>		
§ 3	Hensynssoner Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 11-8: <u>Sikringssone (PBL § 11-8 a)</u> ▪ Frisiktsoner ved veg, H140-1 og H140-2.	
§ 4	<i>Bebyggelse og anlegg</i>	
§4.1	<u>Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, B1</u> - Innenfor området kan det oppføres boliger med tilhørende garasjer/carporter og boder. Parkering. Innenfor området skal det avsettes plass til 1,3 parkeringsplass for hver boenhet. Dette inkludert carport-/garasjeplasser. Energibruk. Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lav energibruk. Tomteutnyttelse. Maks tillatt BYA er 37%. Beregningsgrunnlaget er arealet på B1 og pL1. Parkeringsareal skal ikke tas med i beregningen. Bygninger; Bygningene skal ha saltak og takvinkelen skal ligge mellom 12° – 25°. Boder, garasje-/carportbygg kan ha annen takutforming. Maks tillatte mønehøyde er 9 meter og maks tillatte gesimshøyde er 8 meter, begge måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Byggegrenser; Byggegrensene er vist på plankartet. Bygningene skal i prinsippet plasseres innenfor de viste grensene, men det kan gjøres følgende unntak: • Bodbygg kan plasseres med 1 meters avstand til grense i øst (friområde). • Mot tilkomstvegen benevnt som pV1 kan bodbygg, trapper, terrasser og andre utstikkende bygningsdeler plasseres utenfor byggegrensen, men minimum 2 meter fra formålsgrensen mot vegen. Dette unntaket gjelder ikke dersom det blir konflikt med frisktsonene jfr. §7.1.	
§ 4.2	<u>Renovasjonsanlegg, pR1 og pR2</u> - Området pR1 skal benyttes til håndtering/oppstilling av avfallscontainere for 14 boenheter på B1. pR1 skal også kunne benyttes av brukerne av parkeringsplassen pP1. - Området pR2 skal benyttes til håndtering/oppstilling av avfallscontainere for 10 boenheter på B1.	

 MOLDE KOMMUNE		Plan ID
		201504
Plan: <i>Detaljregulering for Årølia Vest, BK 2-2</i>		
§ 4.3	<u>Lekeplass pL1</u> a) Området kan benyttes som nærlekeplass for beboere på B1. b) Området skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat, av utbygger jfr. § 8.3, men all vedlikehold og drift skal besørges av beboere på B1. c) På den sørvestligste delen av lekeplassen skal det bygges garasje/carport inkludert boder, del av lekeplassen blir da på taket av garasjen/carporten. d) Det er også tillatt med andre mindre bygninger på området så lenge disse har funksjon for bruk eller drift av lekeplassen.	
§ 4.4	<u>Støy:</u> Innenfor flystøysonen rundt flyplassen skal det godkjøres/dokumenteres at tilfredsstillende støyforhold etter T-1442 oppnås. Jfr. planbeskrivelsen kap. 9.	
§ 5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
§ 5.1	<u>Kjøreveg, pV1</u> a) Vegen kan benyttes som tilkomst til alle boenhetene innenfor planområdet og som tilkomst til parkeringsplassen pP1. b) Vegen opparbeides av utbygger men alt vedlikehold og snøbrøyting skal besørges av beboere på B1(Sameie).	
§ 5.2	<u>Kjøreveg, oV1</u> a) Dette er del av eksisterende veg, Kvilarvegen.	
§ 5.3	<u>Parkeringsplass, pP1</u> a) Parkeringsplassene kan benyttes som gjesteparkering for alle boenhetene innenfor planområdet, i tillegg skal de kunne benyttes av offentligheten (for eksempel turgåere som benytter området nord for selve planområdet). b) Deler av parkeringsplassen skal kunne benyttes som snøopplag. c) Parkeringsplassen opparbeides av utbygger ferdig gruset, vedlikehold og snøbrøyting skal besørges av beboere på B1(Sameie).	
§ 5.4	<u>Annen vegggrunn - tekniske anlegg, oAVT1 og pAVT1</u> Arealet er avsatt til grøft/skjæring/fylling langs kjørevegene oV1 og pV1.	
§ 6	Grønnstruktur	



 MOLDE KOMMUNE		Plan ID
		201504
Plan: <i>Detaljregulering for Årølia Vest, BK 2-2</i>		
§ 6.1	<u>Grønnstruktur, G1</u> Arealet er avsatt til grønnstruktur og er planlagt til å være del av offentlig friområde og friluftsområde i tilstøtende planer.	
§ 7	Hensynssoner	
§ 7.1	<u>Frisiktsoner ved veg, H140-1 og H140-2</u> Frisiktsone skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon og gjenstander som rager mer en 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå. Frisiktsone skal sikres og opparbeides samtidig med avkjørsel pV1 fra oV1.	
§ 8	Rekkefølgebestemmelser	
§ 8.1	<u>Krav vedrørende vegetasjon</u> Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.	
§ 8.2	<u>Krav til veger, vann- og avløpsledninger</u> Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for 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.	

 MOLDE KOMMUNE		Plan ID
		201504
Plan: <i>Detaljregulering for Årølia Vest, BK 2-2</i>		
§ 8.3	<u>Krav før ferdigattest for tiltak</u> Før det utstedes ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller områder tas i bruk i vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. Dette gjelder følgende tiltak (<u>hvis planlagt/nødvendig</u>): ▪ Sikringsgjerder langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l. ▪ Gjerde mellom boligeiendom og lekeplass, grønnstruktur, o.l. ▪ Felles lekearealer ▪ Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med situasjonsplan.	
§ 8.4	<u>Overvannshåndtering</u> Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. I godkjent plan skal lokal overvannshåndtering være vektlagt.	



Nabolagsprofil

Kvilarvegen 38 - Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

🚏 Årølivegen/Jordbærvegen Linje 701	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	7 min 🚗

Skoler

Årølia skole (1-7 kl.) 278 elever, 17 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 25 klasser	9 min 🚗 4.6 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	17 min 🚗 9.1 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	14 min 🚗 7.4 km
Molde videregående skole 770 elever	15 min 🚗 7.7 km

«Landlig nærhet til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

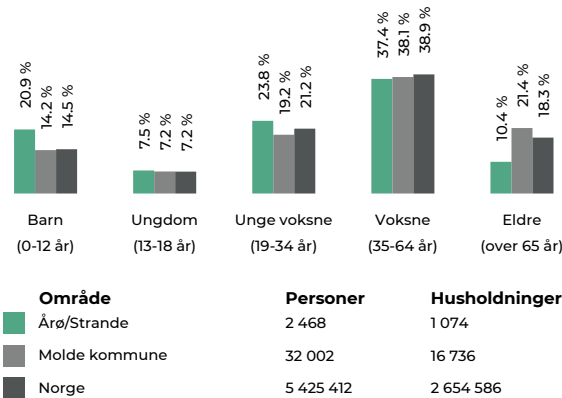
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Årølia barnehage (0-5 år) 110 barn	14 min 🚶 1.2 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-5 år) 83 barn	16 min 🚶 1.4 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 🚗 5.1 km

Dagligvare

Coop Prix Årølia Søndagsåpent	9 min 🚶 0.7 km
Bunnpris Kviltorp Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 4.1 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 88/100

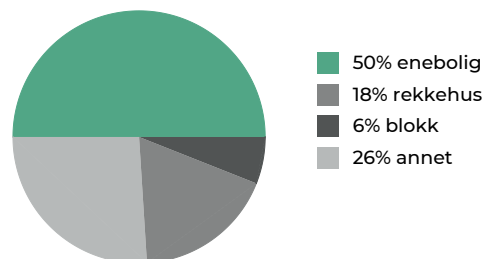
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Årølia Kunstgressbane	11 min 🚶
Fotball	0.9 km
⚽ Molde FK Akerhallen, Fotballhall	11 min 🚶
Fotball	1 km
🏊 Aktiv trening Moldehallen	11 min 🚶
🏊 Pro Gym Molde	17 min 🚶

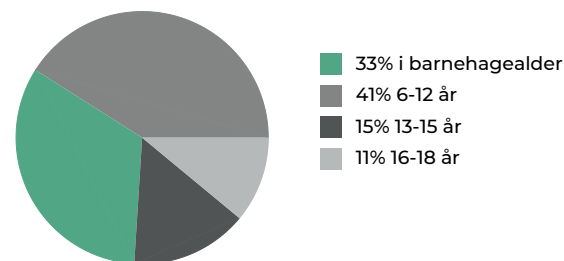
Boligmasse



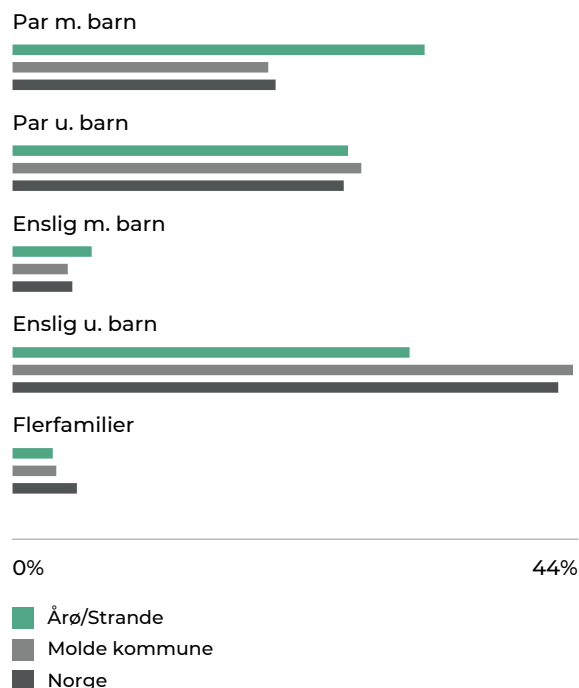
Varer/Tjenester

📍 AMFI Roseby	12 min 🚶
📍 Apotek 1 Roseby	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

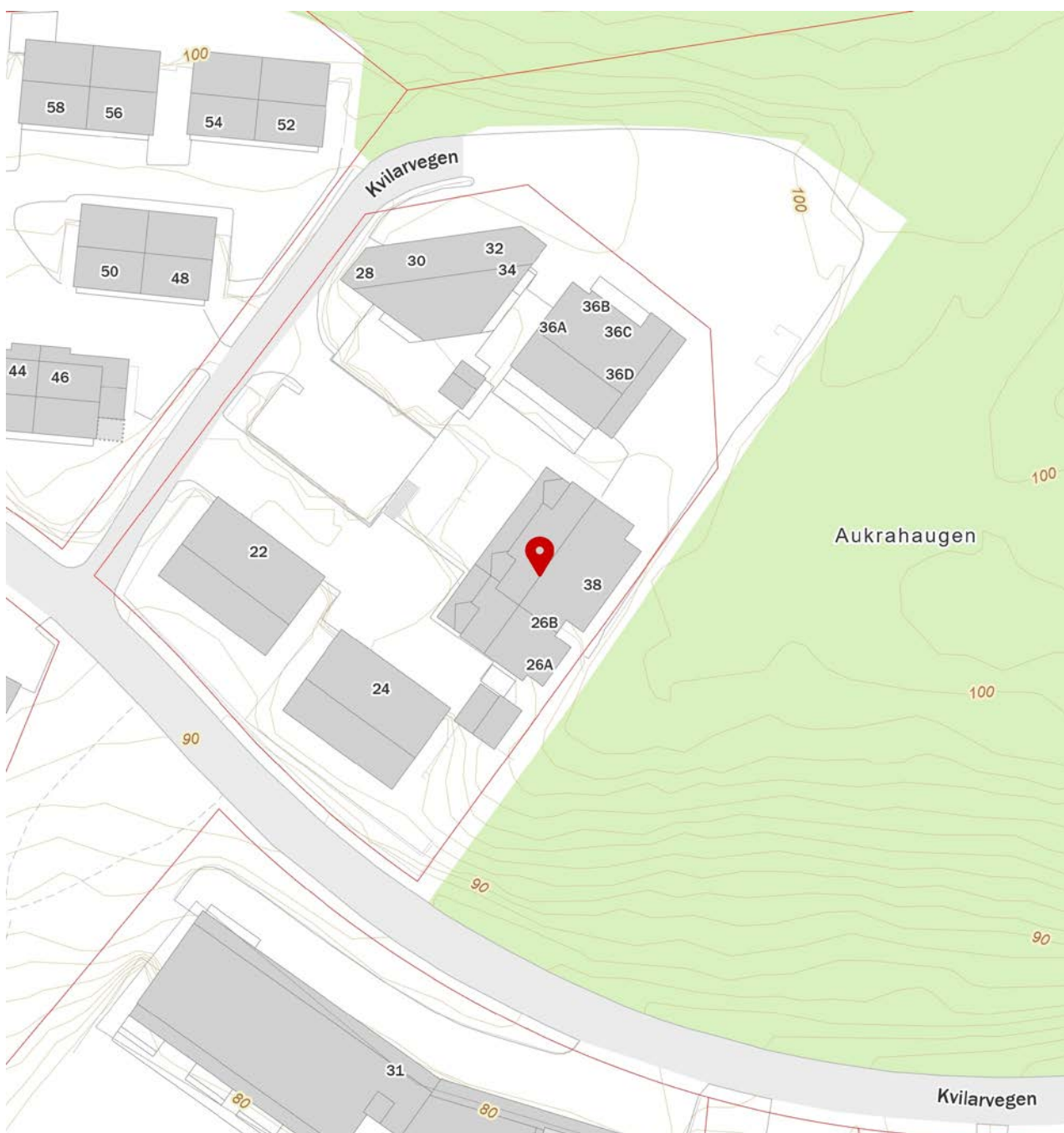
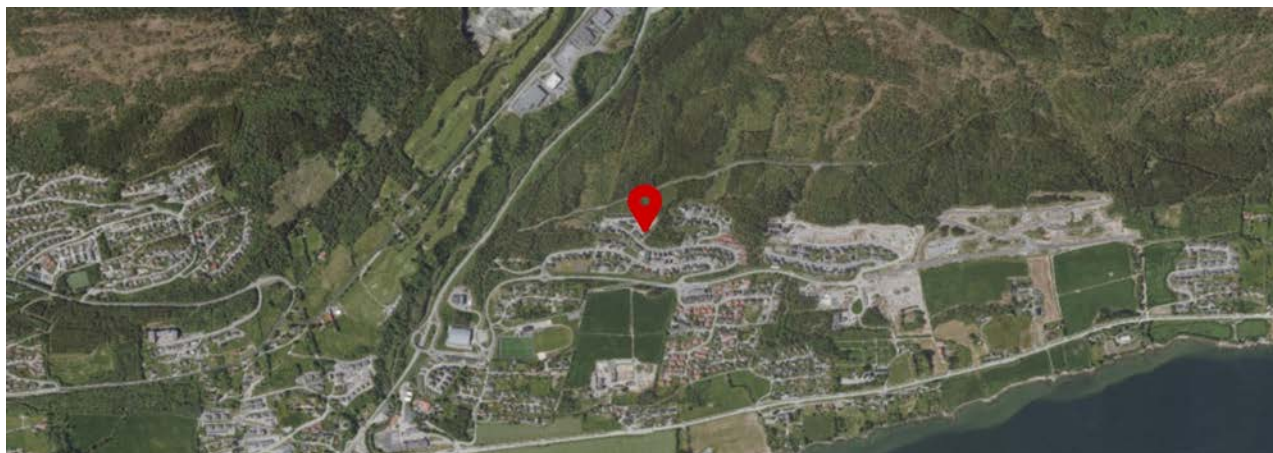


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Adresse

Kvilarvegen 38, 6421 MOLDE

Dato for energimerking

27.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-339528

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300576144

Gårdsnummer

33

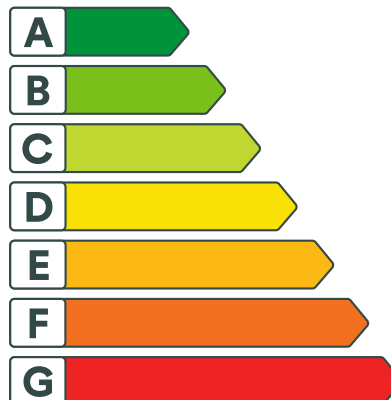
Bruksnummer

400

Seksjonsnummer

15

Bruksenhetsnummer

H0102


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

2017

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

118,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

117,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 142 kWh



Kvilarvegen 38, 6421 MOLDE



Detaljering

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



Kvilarvegen 38, 6421 MOLDE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

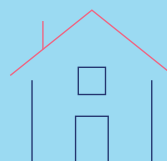
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0199/26

Adresse: Kvilarvegen 38, 6421 MOLDE, gnr. 33, bnr. 400,
snr. 15 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.08.2026

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/