

Velkommen til

Hjellmyra 13A, 6429 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hjellmyra 13A
6429 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 990 000,-	**BRA/BRA-i**	100 / 77 m²
Omkostninger	kr	9 302,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 302,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	301 635,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 300 937,-	**Byggeår**	2001
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 886,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

+47 925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hjellmyra 13A, 6429 Molde

Registerbetegnelse
Andelsnr. 17 i HJELLMYRA BORETTSLAG, org.nr. 982001080, Molde kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 291 635,-
Prisantydning	kr	1 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	301 635,-
Omkostninger	kr	9 302,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 300 937,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 310 637,-

Omkostninger
Gebyr benyttet forkjøpsrett (ikke forhåndsprøvd) kr 8 212,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 302,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 886,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Avdrag fellesgjeld, rente fellesgjeld, honorar til forretningsfører, honorar til styret, utvendig forsikring, kommunale avgifter, snøbrøyting, utvendig vedlikehold og Kabel-TV/Bredbånd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Avdrag andel fellesgjeld kr 2 802,-

Renter andel fellesgjeld kr 1 148,-
Driftskostnader kr 4 318,-
Tilleggsytelser: Kabel-TV / Bredbånd kr 618,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslaget anses å ha god økonomi med årsregnskap som gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Resultatregnskap pr. 31.12.2024 var kr 554 723,-.

Under generalforsamling den 13.05.2025 ble det diskutert blant annet innstallering av varmepumpe (punkt 4,1), endringer i vedtekter som følge av sak 4.1 (punk 4.2), samt plan for utvendig vedlikehold (punkt 4.3). Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i vedlagte rapporten.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 6 518 026,- pr 06-06-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 146185293, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.06.2025: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 06.06.2025: kr 6 518 026,-
Andel av saldo: kr 301 635,-
(siste termin 30.06.2032)
Annuitetslån, 30 år, flytende rente

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes^a]sikringsordning

Forretningsfører
MOBO
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 77 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 100 m²
TBA: 8 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Innhold".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir

andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på felles tomt. Garasjen er merket med "13a". Se husordensregler punkt 5.

Borettslagets eiendom
Gnr. 25, Bnr. 1643, Molde kommune.
Tomtestørrelse 4 846 m². Tomten er en felleseie tomt på ca. 4 846,70 m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget har en jevn stigning mot nord.

Byggeår
2001 ifølge takstmann.

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Frontene ble pusset og malt i 2025. Det er ikke kjent hvilken produsent kjøkkenet er fra. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er laminat på gulvet, malt tapet på veggene, og malt gips i himlingen.

Bad/vaskerom: Badet har flislagt gulv og har varmekabler, flislagte vegger og malt gips i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer via sentralavtrekk, og tilluft som tilføres gjennom spalte under baderomsdøren.

Overfløater: Gulv er belagt med laminat, fliser i entre og på bad, samt gulvbelegg i bod. Veggene har malte flater, med slette vegger på stue og malt tapet i øvrige rom. Himlingene er malt og har struktur/tapet. Det er etablert spilevegg på stuen.

Tekniske installasjoner
Innvendige vann- og avløpsledninger: Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen på badet. Stoppekran er montert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.
Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet.
Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, tilknyttet et sentralavtrekksanlegg plassert på loftet. Anlegget kan reguleres via kjøkkenventilatoren. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene.
TV og internett: Boligen har fibertilknytning levert av Telenor, gjennom felles avtale i borettslaget.
El-anlegg: Boligen har et 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Sikringsskapet er plassert på hovedsoverommet. Det presiseres at
vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell
observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Nordbyen i Molde kommune, med fin utsikt og kort avstand til skole, barnehage og
dagligvarebutikk. Kort veg til Moldemarka. Det er også gode bussforbindelser til Molde sentrum.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Andelsleilighet i flermannsbolig oppført i 2001. Leiligheten ligger i 1.etasje og har tilhørende utebod og garasje i felles bygg. Bygningen har støpt såle med ringmur, bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning, og prefabrikkert takstolkonstruksjon tekket med betongtakstein. Gulvene er isolerte stubbeloftsgulv med krypkjeller under. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. . Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør i tre med 3-lags glass, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Foran inngangspartiet er det trapp og terrasse i treverk. Det er montert vedovn i stuen. Pipen er oppført i lettklinkerblokker, og sotluken er plassert i stuen. Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulvet, med adkomst via en luke på østsiden. Rommet fremstår som godt ventilert, og det er ingen tegn til forhøyde fuktverdier eller råteskader i bjelkelaget.

Bod: Utebod plassert i felles frittliggende bygg med saltak, beliggende øst for hovedinngangen. Bygget er oppført med støpt ringmur og tradisjonell bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende falset panel. Taket har enkel sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein, med tilhørende takrenner. Boden har isolert ytterdør med overflatebehandling. Innvendig er det støpt gulv på grunn, åpne vegger med ubehandlede plater, samt åpen takkonstruksjon. Det er montert noe hyller. Strøm er innlagt med stikkontakt og belysning.

Garasje: Garasje beliggende i frittliggende felles garasjebygg med saltak, oppført ca. 2001. Bygningen har grunnmur i betong på støpt stripefundament, støpt gulv på grunn og støpt etasjeskille. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Taket har prefabrikkerte takstoler med undertak av armert takfolie og er tekket med betongtakstein med

tilhørende takrenner. Det er montert isolert leddheisport i stål med automatisk portåpner. Innvendig er det ubehandlet betonggulv, åpne veggflater med plater og åpen takkonstruksjon. Strøm er innlagt med stikkontakter og belysning. Elbillader er installert.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 24 leiligheter fordelt på 3 bygninger og 1 bod, samt tilhørende tekniske anlegg den 18.10.01.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for felles garasjerekke datert 30.03.2004.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjerekke i Molde kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Molde kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmekabler i gulvet på badet, vedovn i stuen og panelovner i øvrige rom.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.
Oppvarmingskarakter Oransje, Energikarakter E.

Internett- og tv-leverandør
Boligen har fibertilknytning levert av Telenor, gjennom felles avtale i
borettslaget.

Adgang til utleie
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. er innhentet av megler og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner
Id: 0194
Navn: Vesentlig endring bebyggelsesplan Høgnakken
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.1994

Kommuneplaner
Id: K201401
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2016
Delarealer:
Delareal: 4 847 m
KPHensynsonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Delareal: 4 847 m

Arealbruk: Boligbebyggelse. Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id: K202501
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 703 208,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 812 831,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsretten etterprøves.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forkjøpsretten etterprøves.

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget.

Eier
Tony Arntsen

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 930
Dato: 01.02.2001
Bestemmelse om veg (felles adkomst)
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-5 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Eivind Lange i Romsdal Takst AS den 13-06-2025.
Takstmanns kommentar til areal:

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

I vedlagte egenerklæringen opplyses det om følgende:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?: Ja.
Tidligere eier opplyste om: Vann kom opp av sluk ifb. lekkasje i naboleilighet. Ble utbedret i regi MOBO. Istad hadde kontroll 4/10-2016, og fant feil med jordfeilbryter til varmekabler.
Liten sprekk i vasken.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?: Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: MOBO
Beskrivelse av arbeidet: Inspiserte problemet med vann som kom opp av sluk. Ingen utbedring nødvendig, og ingen skade i denne leiligheten.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: MOBO + Holm elektro
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret retting av mangelrapport fra Istad 3/1-2017.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?: Ja. Det kan dryppe litt fra bjelkelaget i verandaen over. Trolig er det smuss og løv som blokkerer for avrenning til utvendig renne.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Tidligere eier opplyste om at krypkjeller ble undersøkt for sopp. Det ble satt inn mer lufting, uten at jeg vet omfanget av dette.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?: Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Nordisk Ventilasjonsrens AS
Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonsanlegg.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja. Andre beskriver dårlig trekk ved fyring i peis, uten at jeg har hatt problemer med dette. Viktig å bemerke seg at ventilasjonsanlegget på laveste trinn alltid vil ha litt avtrekk. I oppfyringsfasen må en dermed se til at vindusventiler er åpen og/eller sette et vindu på gløtt.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?: Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?:
Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?: Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: iElektro
Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil-lader i garasjen.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: iElektro
Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt brannvarslingsanlegg med direktekobling til brannvesenet.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?: Ja. Tidligere eier opplyste om en lekkasje fra fryseskap, som medførte litt vann på gulvet i kjøkken. Dette medførte såvidt merkbar svelling av gulv under komfyr. Dette ble utbedret. Ukjent om dette medførte svelling under hjørneskap.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?: Ja. Benkeplate på kjøkken er foliert. Benkeplaten er i god stand foruten noen mindre bobler i underkant ved oppvaskmaskinen.
Som en del av vedlikeholdsplanen til borettslaget skal rekkverk/poster på terrassen skiftes der det er behov.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 11.06.2025
- Tilstandsrapport datert 18.06.2025
- Energimerking
- Deler av informasjon fra Molde kommune
- Deler av informasjon fra forretningsfører
- Tinglyste erklæringer

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler
Telefon: 925 06 045
E-post: klaudia.dabrowska@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Molde
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















gorenje


Water Dispenser
gorenje




VINCENT VAN GOGH


10
YEAR
WARRANTY

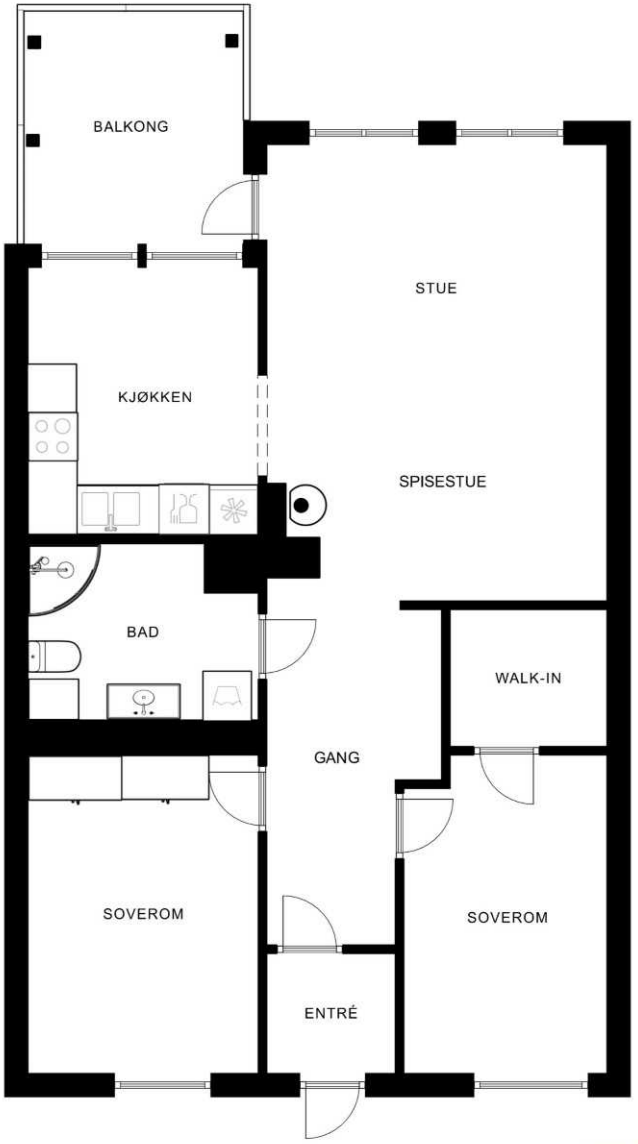








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HJELLMYRA 13A

Nabolaget Høgnakken - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hjellmyrnakken Linje 702, 703	4 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	11 min

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.) 427 elever, 31 klasser	22 min 2 km
Nordbyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	4 min 2.7 km
Sellanrå skole (1-7 kl.) 331 elever, 22 klasser	7 min 3.7 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 24 klasser	8 min 3.9 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 24 klasser	9 min 6.7 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	17 min 1.5 km
Molde videregående skole 770 elever	7 min 2.9 km

> «Trygt - hyggelig og rett i marka!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

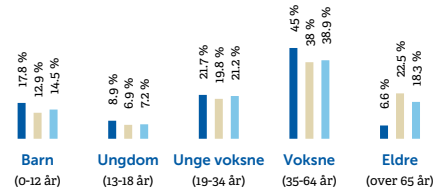
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Høgnakken	930	382
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mobarn Høgnakken barnehage (0-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Hauglegda barnehage (0-5 år) 99 barn	17 min 1.5 km
Mårskrenten barnehage (0-2 år) 12 barn	4 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Granlia PostNord	18 min 1.6 km
Bunnpris & Gourmet Fuglset Post i butikk, søndagsåpent	20 min 1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

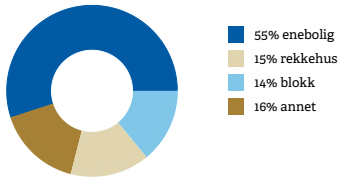
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Høgnakken Kunsgress og asfaltløk... Ballspill	4 min 0.3 km
Romsdal videregående Ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Aktiv trening Moldehallen	9 min
Pro Gym Molde	9 min

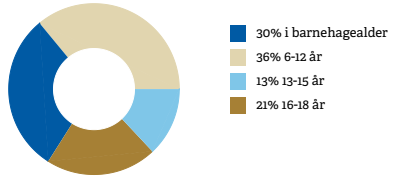
BOLIGMASSE



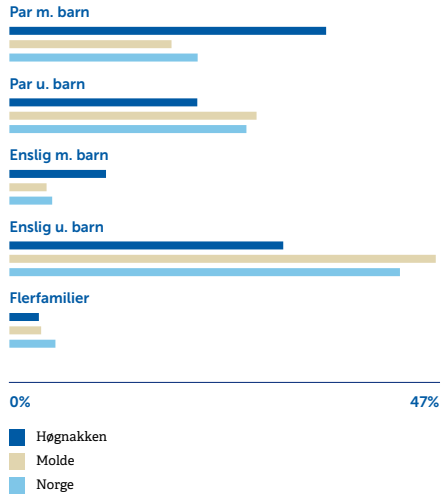
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	8 min
Vitusapotek Molde	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



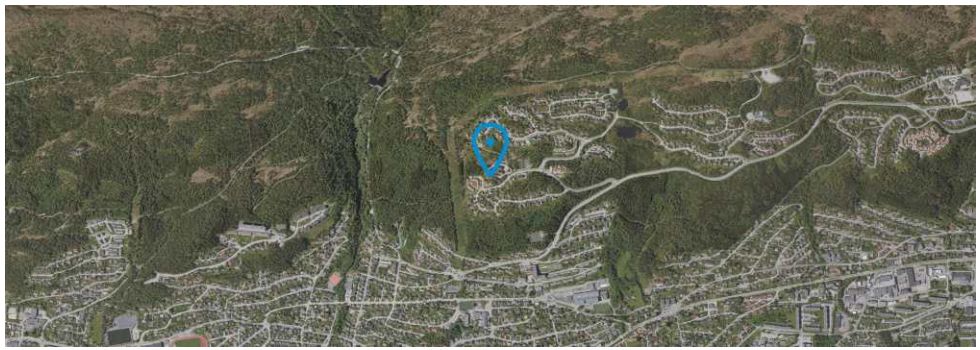
FAMILIESAMMENSETNING

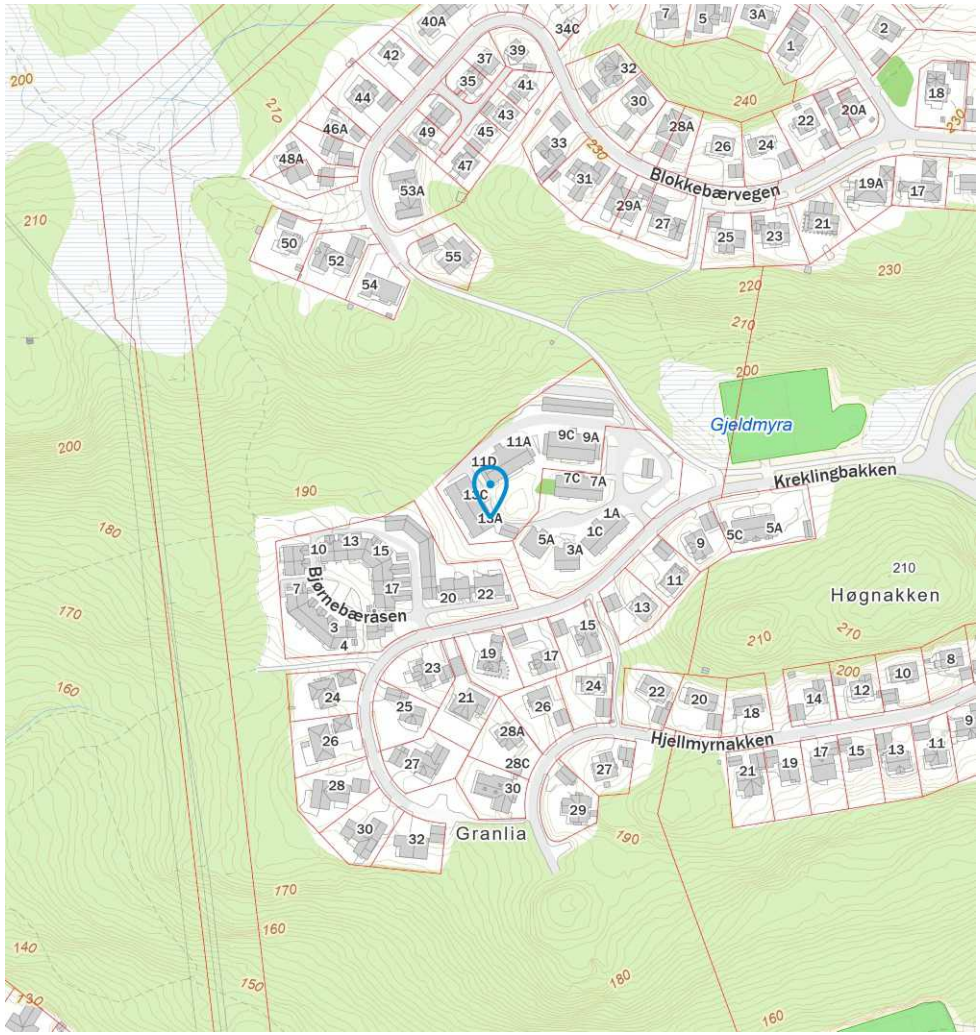


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

bankID SIGNERT 11.06.2025 Arntsen, Tony-Andreas

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tony-Andreas Arntsen

Boligen

Hjellmyra 13A
6429 MOLDE

1506-25/1643/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Tidligere eier opplyste om: Vann kom opp av sluk ifb. lekkasje i naboleilighet. Ble utbedret i regi MOBO. Istad hadde kontroll 4/10-2016, og fant feil med jordfeilbryter til varmekabler.
Liten sprekk i vasken.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: MOBO

   Beskrivelse av arbeidet: Inspiserte problemet med vann som kom opp av sluk. Ingen utbedring nødvendig, og ingen skade i denne leiligheten.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: MOBO + Holm elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret retting av mangelrapport fra Istad 3/1-2017.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det kan dryppe litt fra bjelkelaget i verandaen over. Trolig er det smuss og løv som blokkerer for avrenning til utvendig renne.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Tidligere eier opplyste om at krypkjeller ble undersøkt for sopp. Det ble satt inn mer lufting, uten at jeg vet omfanget av dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Nordisk Ventilasjonsrens AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonsanlegg.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Andre beskriver dårlig trekk ved fyring i peis, uten at jeg har hatt problemer med dette. Viktig å bemerke seg at ventilasjonsanlegget på laveste trinn alltid vil ha litt avtrekk. I oppfyringsfasen må en dermed se til at vindusventiler er åpen og/eller sette et vindu på gløtt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: iElektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil-lader i garasjen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: iElektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt brannvarslingsanlegg med direktekobling til brannvesenet.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Tidligere eier opplyste om en lekkasje fra fryseskap, som medførte litt vann på gulvet i kjøkken. Dette medførte såvidt merkbar svelling av gulv under komfyr. Dette ble utbedret. Ukjent om dette medførte svelling under hjørneskap.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Benkeplate på kjøkken er foliert. Benkeplaten er i god stand foruten noen mindre bobler i underkant ved oppvaskmaskinen.

Som en del av vedlikeholdsplanen til borettslaget skal rekkverk/poster på terrassen skiftes der det er behov.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hjellmyra 13A , 6429 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 1643
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 13.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13814-1125 **Referansenummer:** FX6761

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange **Vår ref:**

Romsdal TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Medansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Hjellmyra 13A , 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1643
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Endeleiligheten ligger i bygningens første etasje og er en del av Hjellmyra Borettslag. Bygningen ble oppført i 2001 og leiligheten fremstår som velholdt og i generelt god teknisk stand, uten registrerte avvik i henhold til gjeldende byggeforskrifter på tidspunktet for byggesøknad. For nærmere opplysninger om bygningens tekniske tilstand vises det til den bygningsmessige beskrivelsen. Det anbefales også å gjennomgå salgsoppgaven og egenerklæringsskjemaet, som gir ytterligere informasjon om boligens historikk og tilstand.

Tilstandsgrader er vurdert i henhold til NS 3600, der både alder, materialvalg, teknisk tilstand og oppfyllelse av dagens forskriftskrav er lagt til grunn. I flere tilfeller er det gitt TG2 basert på forventet brukstid, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt.

I et borettslag er det som hovedregel borettslaget som har ansvar for det utvendige vedlikeholdet av bygningene. Dette inkluderer typisk tak, fasader, vinduer, ytterdører, drenering, felles rør og elektriske anlegg, samt felles uteområder. Når slike arbeider utføres, er det borettslaget som er kostnadsbærer, og utgiftene dekkes normalt gjennom felleskostnadene. I tilstandsrapporten vil bygningsdelene vurderes uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Andelsleilighet i flermannsbolig oppført i 2001. Leiligheten ligger i 1. etasje og har tilhørende utebod og garasje i felles bygg. Bygningen har støpt såle med ringmur, bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning, og prefabrikkert takstolkonstruksjon tekket med betongtakstein. Gulvene er isolerte stubbeloftsgulv med krypkjeller under. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Sydvendt veranda i impregnert treverk med rekkverk.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utvendige dører:
Bygningen har malt hovedytterdør i tre med 3-lags glass, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Veranda:
Overbygd veranda på ca. 8 m², oppført i treverk med stålkassetter montert mellom bjelkene i overliggende veranda.

Utvendige trapper:
Foran inngangspartiet er det trapp og terrasse i treverk. Vedlikehold av overflatene ivaretas av borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Overfløater:
Gulv er belagt med laminat, fliser i entre og på bad, samt gulvbelegg i bod. Veggene har malte flater, med slette vegger på stue og malt tapet i øvrige rom. Himlingene er malt og har struktur/tapet. Det er etablert spilevegg på stuen.

Etasjeskille:
Mot krypkjelleren er det stubbeloftskonstruksjon. Etasjeskille mellom leilighetene er utført som trebjelkelag med lydhimling.

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

Pipe og ildsted:
Det er montert vedovn i stuen. Pipen er oppført i lettklinkerblokker, og sotluken er plassert i stuen.

Krypkjeller:
Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulvet, med adkomst via en luke på østsiden. Rommet fremstår som godt ventilert, og det er ingen tegn til forhøyde fuktverdier eller råteskader i bjelkelaget.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige fyllingsdører, som ble malt i 2025. Døren til vindfanget har glassfelt.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med varmekabler i gulvet på badet, vedovn i stuen og panelovner i øvrige rom.

Fast inventar:
Det er klesoppheng i vindfanget, samt hyller og skap i boden. Hovedsoverommet er utstyrt med klesskap. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er TEK97 (gjeldende forskrift 2001).
Badet har flislagt gulv og har varmekabler, flislagte vegger og malt gips i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer via sentralavtrekk, og tilluft som tilføres gjennom spalte under baderomsdøren.

KJØKKEN Gå til side

Det er laminat på gulvet, malt tapet på veggene, og malt gips i himlingen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Frontene ble pusset og malt i 2025. Det er ikke kjent hvilken produsent kjøkkenet er fra. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen på badet. Stoppekran er montert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, tilknyttet et

Beskrivelse av eiendommen

sentralavtrekksanlegg plassert på loftet. Anlegget kan reguleres via kjøkkenventilatoren. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet.

TV og internett:
Boligen har fibertilknytning levert av Telenor, gjennom felles avtale i borettslaget.

El-anlegg:
Boligen har et 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Sikringsskapet er plassert på hovedsoverommet. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest foreligger.

Bod

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

Garasje

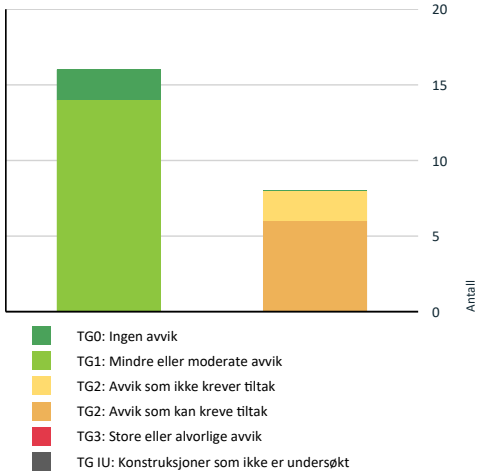
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hjellmyra 13A , 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1643
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

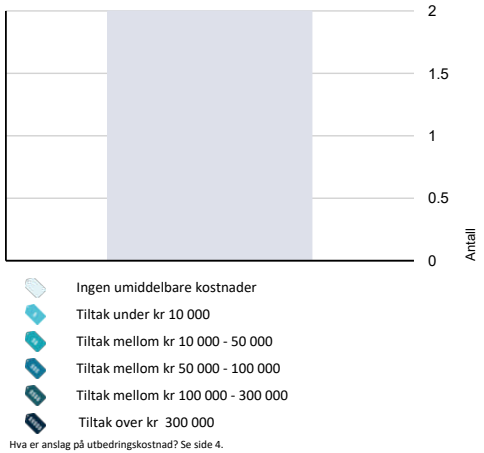
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden. Ved omfattende slitasje kan utskifting av enkelte deler være aktuelt.



Værslitte vinduer og rust på hengsler



Sprekker i malingen

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med 3-lags glass, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren bærer preg av noe værslitasje på dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.



Værslitasje på balkongdøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd veranda på ca. 8 m², oppført i treverk med stålkassetter montert mellom bjelkene i overliggende veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stålkassettene mellom bjelkene i verandaen over er ikke helt tette, og det forekommer drypp ved regnvær.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet er meldt inn som en sak i borettslaget, da problemet også gjelder flere leiligheter. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til eventuell utbedring.

TG 1 Utvendige trapper

Hjellmyra 13A , 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1643
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

Foran inngangspartiet er det trapp og terrasse i treverk. Vedlikehold av overflatene ivaretas av borettslaget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med laminat, fliser i entre og på bad, samt gulvbelegg i bod. Veggene har malte flater, med slette vegger på stue og malt tapet i øvrige rom. Himlingene er malt og har struktur/tapet. Det er etablert spilevegg på stuen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mot krypkjelleren er det stubbeloftskonstruksjon. Etasjeskille mellom leilighetene er utført som trebjelkelag med lydhimling.

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

Det er registrert et høydeavvik på ca. 14 mm over en lengde på 1,2 meter i gangen, og ca. 12 mm over 2 meter i stuen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men det er ikke krav til dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen. Pipen er oppført i lettklinkerblokker, og sotluken er plassert i stuen.



Sotluke

TG 1 Krypkjeller

Under boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulvet, med adkomst via en luke på østsiden. Rommet fremstår som godt ventilert, og det er ingen tegn til forhøyde fuktverdier eller råteskader i bjelkelaget.



Fuktsøk i treverk i krypkjelleren



Oversiktsbilde

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige fyllingsdører, som ble malt i 2025. Døren til vindfanget har glassfelt.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp med varmekabler i gulvet på badet, vedovn i stuen og panelovner i øvrige rom.

Fast inventar

Det er klesoppheng i vindfanget, samt hyller og skap i boden. Hovedsoverommet er utstyrt med klesskap. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (gjeldende forskrift 2001).
Badet har flislagt gulv og har varmekabler, flislagte vegger og malt gips i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer via sentralavtrekk, og tilluft som tilføres gjennom spalte under baderomsdøren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

flis på vegg malt gips i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 18 mm fra flis ved dørterskel til topp sluk. Gulvet er forholdsvis flatt, og i dusjsonen er det nedsenket med ca. 11 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall på 3-4 mm ved terskelen og noe motfall bak toalettet.
Det er målt et fall på 18 mm fra toppen av gulvet ved skyvedøren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er montert dusjkabinett og vann på gulvet er i utgangspunktet ikke et problem. Men ved en eventuell større lekkasje kan det forekomme at vann kan trenge ut i gangen, da det ikke er tett oppkant ved terskelen.



Terskel

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran, men utførelsen av membranen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20–30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Eldre membraner kan ha redusert funksjon, særlig hvis de er utsatt for bevegelser eller fukt over tid. Uten dokumentasjon på utførelse eller alder, øker usikkerheten rundt funksjon og levetid betydelig. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da over halvparten av gjenværende levetid er passert.



Sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Hjellmyra 13A , 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1643
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen er vedlikeholdt og malt i 2025.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekksanlegg, i tillegg til tilluft som tilføres gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i veggen i kjøkkeninnredningen mot dusjsonen. Måleresultatet viste 0 % fukt, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i våtsoner på verken gulv eller vegger.



Fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er laminat på gulvet, malt tapet på veggene, og malt gips i himlingen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Frontene ble pusset og malt i 2025. Det er ikke kjent hvilken produsent kjøkkenet er fra.



Oversiktsbilde

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på veggen på badet. Stoppekran er montert i fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, tilknyttet et sentralavtrekksanlegg plassert på loftet. Anlegget kan reguleres via kjøkkenventilatoren. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap. Levetiden er normalt 15–20 år, og utskifting bør vurderes for å unngå skader og driftsproblemer.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Tv og internett

Boligen har fibertilknytning levert av Telenor, gjennom felles avtale i borettslaget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Sikringsskapet er plassert på hovedsoverommet. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell observasjon, og ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell inspeksjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke observert synlige avvik. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon for utført arbeid og fravær av samsvarserklæring.

Hjellmyra 13A , 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1643
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Brannslange under vasken på kjøkkenet

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

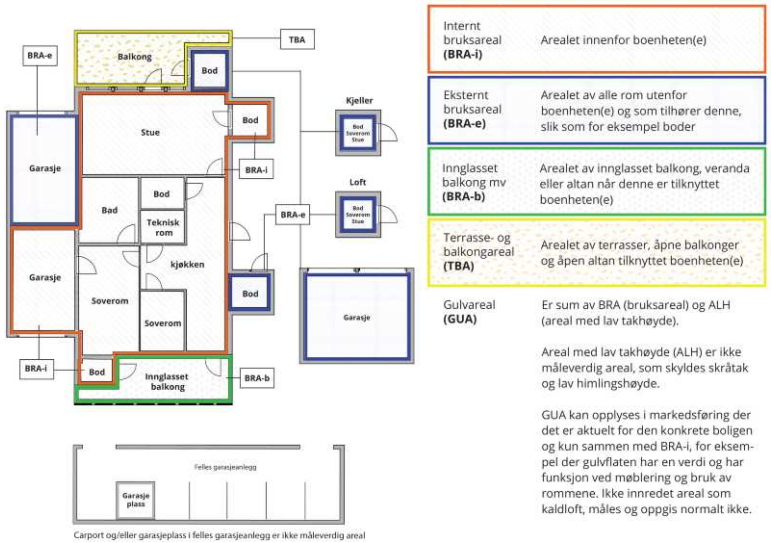
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Hjellmyra 13A , 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1643
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	77			77	8
SUM	**77**				**8**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, 2 soverom, Bad/vaskerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	3
Bod	0	0
Garasje	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er en innvendig bod på ca. 3 m².

Hjellmyra 13A , 6429 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 1643
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.6.2025	Eivind Lange	Takstingeniør
	Tony-Andreas Arntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1506 MOLDE	25	1643		0	4846.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hjellmyra 13A

Hjemmelshaver
Hjellmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/HJELLMYRA BORETTSLAG	982001080			Arntsen Tony-Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde i Nordbyen i Molde kommune, med fin utsikt og kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det er også gode bussforbindelser til Molde sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en felleseie tomt på ca. 4 846,70 m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget har en jevn stigning mot nord.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
1 312 940	2001

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod plassert i felles frittliggende bygg med saltak, beliggende øst for hovedinngangen. Bygget er oppført med støpt ringmur og tradisjonell bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende falset panel. Taket har enkel sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein, med tilhørende takrenner.

Boden har isolert ytterdør med overflatebehandling. Innvendig er det støpt gulv på grunn, åpne vegger med ubehandlede plater, samt åpen takkonstruksjon. Det er montert noe hyller. Strøm er innlagt med stikkontakt og belysning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje beliggende i frittliggende felles garasjebygg med saltak, oppført ca. 2001. Bygningen har grunnmur i betong på støpt stripefundament, støpt gulv på grunn og støpt etasjeskille. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Taket har prefabrikkerte takstoler med undertak av armert takfolie og er tekket med betongtakstein med tilhørende takrenner.

Det er montert isolert leddheisport i stål med automatisk portåpner. Innvendig er det ubehandlet betonggulv, åpne veggflater med plater og åpen takkonstruksjon. Strøm er innlagt med stikkontakter og belysning. Elbillader er installert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.06.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

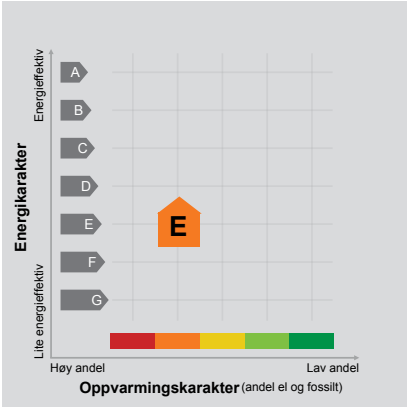
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Hjellmyra 13A
Postnummer	6429
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	1643
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21765988
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139111
Dato	23.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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. Montér 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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.

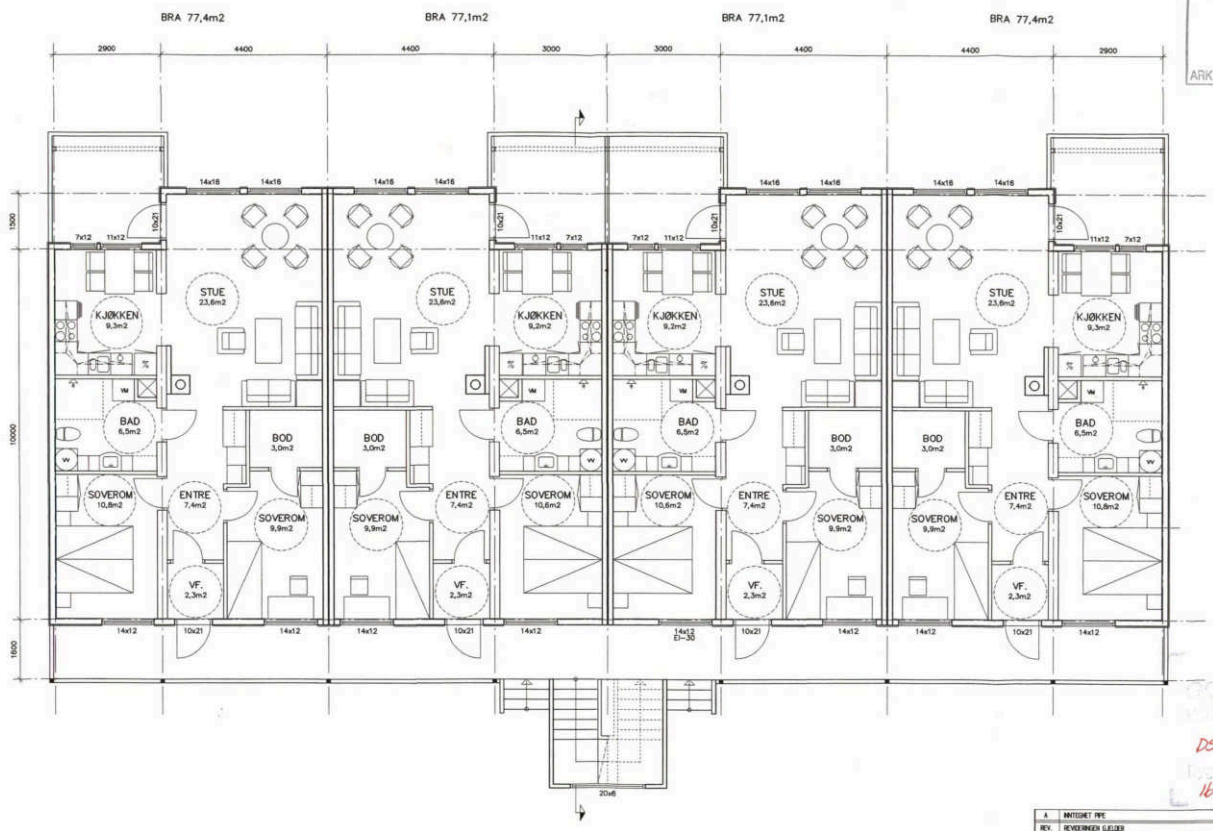
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

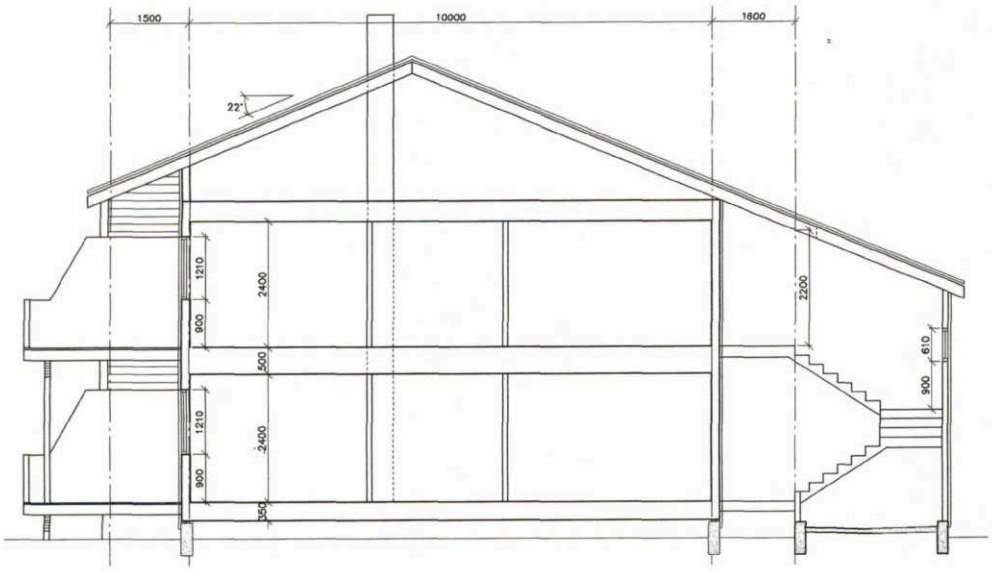


BTA: 344,5m2

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
11 JAN 2001
ARK.NR. 25/1578

DS 215/00
16.01.01 AHH

A	INNTEGNET PIPE	NRN	29.11.2000
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN. KONTR.	DATO
TILTAKSHAVER	MOLDE OG OMENG BOLIGBYGGELAG	PROSJEKT NR.	20024
UTBYGGER	NORDBOHUS BOFORM BOLIGER AS	SAKSBEH.	KILDEMO
		TEGNET	NRN
		KONTR.	
	MUB–HJELLMYRA, KREKLINGBAKKEN PLAN 1.ETC. BYGG B	MÅLE-STOKK	1:100
		DATO	16.05.2000
PLAN–EVO A.S RÅDGIVENDE INGENIØRER	DREYFUSHAMMARN 11 8037 BODØ TLF.75 55 00 40 FAX.75 55 00 41	TEGNING NR.	REV.
		20	A



SNITT

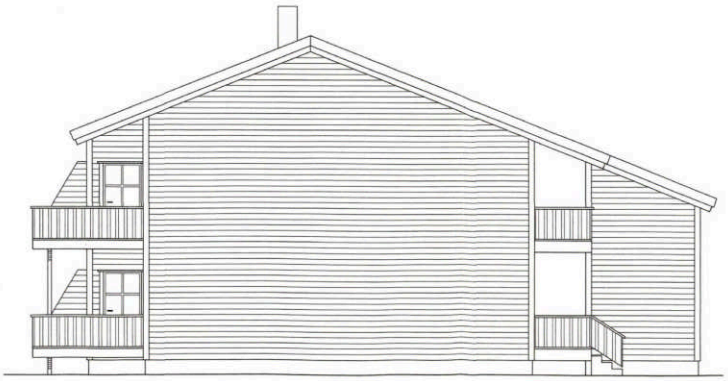
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
11 JAN 2001
ARK.NR. 25/1578

GODKJENNES
Henviser til sak
DS 215/00
Bygningssjefen i Molde
16.01.01 AHH

A	INNTEGNET PIPE	NRN	29.11.2000
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN. KONTR.	DATO
TILTAKSHAVER	MOLDE OG OMENG BOLIGBYGGELAG	PROSJEKT NR.	20024
UTBYGGER	NORDBOHUS BOFORM BOLIGER AS	SAKSBEH.	KILDEMO
		TEGNET	NRN
		KONTR.	
	MUB–HJELLMYRA, KREKLINGBAKKEN SNITT BYGG B	MÅLE-STOKK	1:100
		DATO	16.05.2000
PLAN–EVO A.S RÅDGIVENDE INGENIØRER	DREYFUSHAMMARN 11 8037 BODØ TLF.75 55 00 40 FAX.75 55 00 41	TEGNING NR.	REV.
		22	A

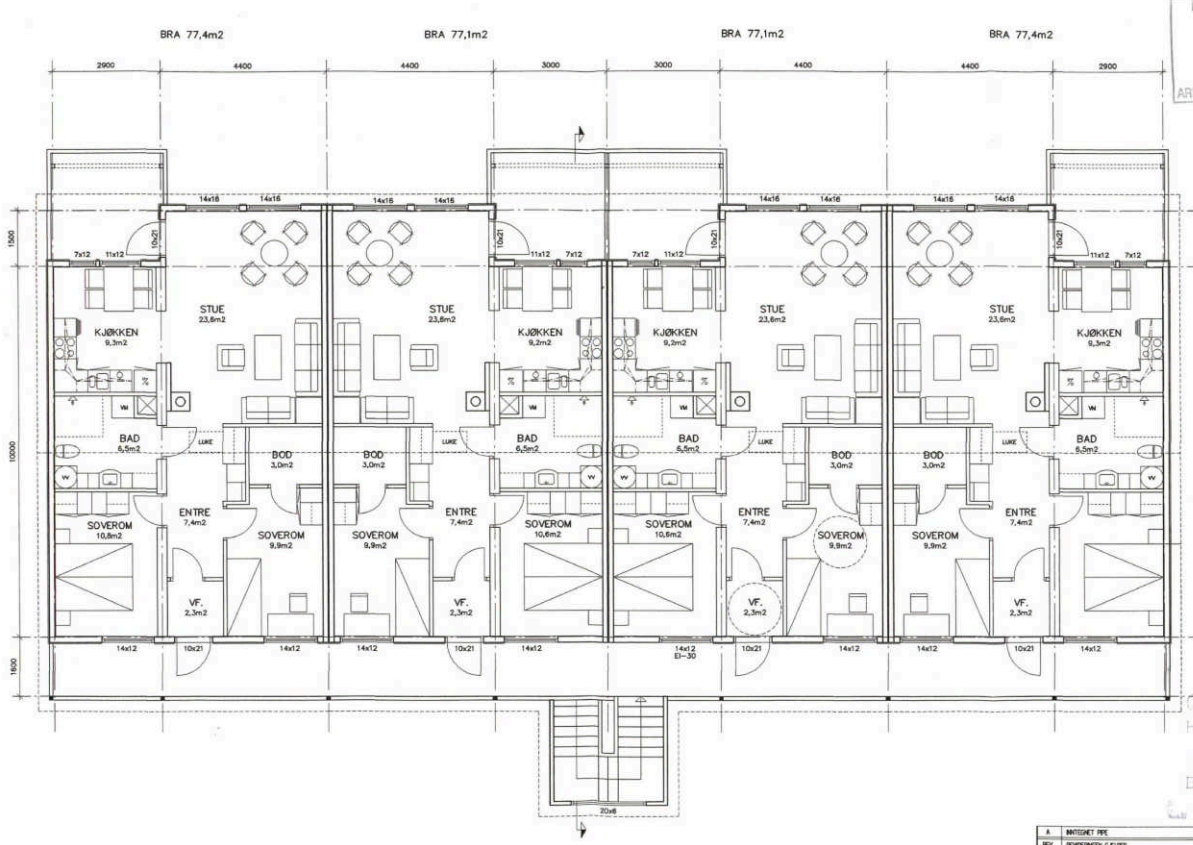
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
11 JAN 2001
ARK.NR. 25/1578





GODKJENNES
Henviser til sak
DS 215/00
Bygningssjefen i Molde
16.01.01 Alf

A	INNTEGNET PPE	NRN	29/12000
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN. KONTR.	DATO
TILTAKSHAVER		PROSJEKT NR.	
MOLDE OG OMENG BOLIGBYGGELAG		20024	
UTBYGGER		SAKSBEH.	KILDEMO
NORDBOHUS BOFORM BOLIGER AS		TEGNET	NRN
MUB–HJELLMYRA, KREKLINGBAKKEN		KONTR.	
FASADER		MÅLESTOKK	1:100
BYGG B		DATO	16.05.2000
PLAN–EVO A.S		TEGNING NR.	REV.
		24	A



BTA: 344,5m2

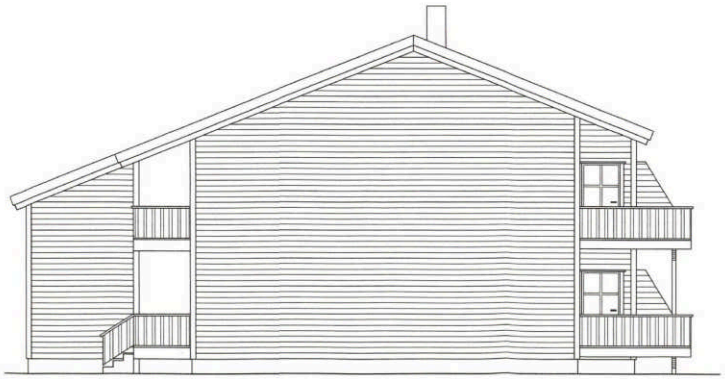
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
11 JAN 2001
ARK.NR. 25/1578

GODKJENNES
Henviser til sak
DS 215/00
Bygningssjefen i Molde
16.01.01 Alf

A	INNTEGNET PPE	NRN	29/12000
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN. KONTR.	DATO
TILTAKSHAVER		PROSJEKT NR.	
MOLDE OG OMENG BOLIGBYGGELAG		20024	
UTBYGGER		SAKSBEH.	KILDEMO
NORDBOHUS BOFORM BOLIGER AS		TEGNET	NRN
MUB–HJELLMYRA, KREKLINGBAKKEN		KONTR.	
PLAN 2.ETG.		MÅLESTOKK	1:100
BYGG B		DATO	16.05.2000
PLAN–EVO A.S		TEGNING NR.	REV.
		21	A

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
11 JAN 2001
ARK.NR. 25/1578

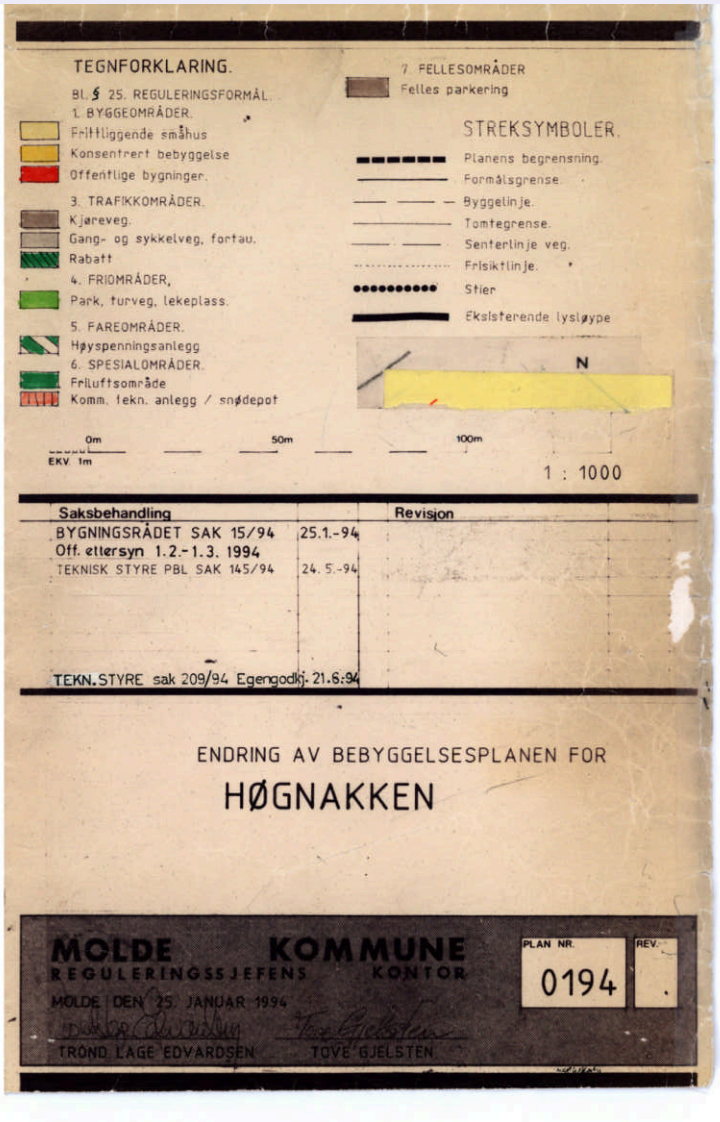




GODKJENNES
Henviser til sak
DS 215/00
Bygningssjefen i Molde
16.01.01 Alff

A	ANTIGHET PIPE	MRN	29.12.2000
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN. KONTR.	DATO
TILTAKSHAVER		PROSJEKT NR.	
MOLDE OG OMENG BOLIGBYGGELAG		20024	
UTFØRER		SAKSBEH.	KILDEMO
NORDBOHUS BOFORM BOLIGER AS		TEGNET	MRN
		KONTR.	
MUB–HJELLMYRA, KREKLINGBAKKEN FASADER BYGG B		MÅL-STOKK	1:100
		DATO	16.05.2000
PLAN–EVO A.S		TEGNING NR.	REV.
		23	A

62



Kommuneplanens arealdel for	Plannummer
MOLDE, DEL 1, 2015-2025	**K201401**

TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Lufthavn- nåværende
- Havn - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Småbåthavn - nåværende
- Drikkevannr - nåværende
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - framtidig
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig

Kartopplysninger

Konsulent	Molde kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	FKB	Målestokk	1:20000
Dato for basiskart	2016	0 200 400 600 800 m	N
Koordinatsystem	UTM sone32/Euref89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

Behandling etter plan- og bygningsloven	Saksnummer	Dato (fra-til)	Saksbehandler
Forhåndskonferanse			
Varsel om oppstart av planarbeid		12.2.2014	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (1. gang)	53/15	25.8.2015	HVS
Offentlig ettersyn (1. gang)		5.9.-19.10.2015	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (2. gang)	42/16	30.8.2016	BG
Offentlig ettersyn (2. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (3. gang)			
Offentlig ettersyn (3. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (4. gang)			
Formannskapet	126/16	13.9.2016	BG
Kommunestyre	**97/16**	**6.10.2016**	**BG**
1. revisjon av plankart		14.11.2016	BG
2. revisjon av plankart			
3. revisjon av plankart			

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Plan nr 0584
Plan nr 1886
Plan nr 1986

I MOLDE
06.OKT.1986
ARK.NR.

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDBYEN VEST, HAUGLEGDA OG HØGNAKKEN

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1

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

§ 2

Planområdet reguleres til følgende formål:

a) Byggeområder
b) Trafikkområder
c) Friområder
d) Fareområder
e) Spesialområder
f) Felles avkjørsel/parkeringsplass

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

§ 3

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides fullstendig utbyggingsplan før opparbeidelse tar til og byggetillatelser gis. Planen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter forutgående vurdering av berørte etater og offentlige myndigheter, skal vise tomtedeling, lekeplasser, areal for trafokiosker, internt kjøre- og gangvegnett, atkomst og parkering.

§ 4

BYGGEOMRÅDER

Områder for åpen, villamessig bebyggelse

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c) I henhold til godkjent bebyggelsesplan kan enkelte områder inneholde boligfelt med individuell bebyggelse på små tomter. Bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser skal angi etasjetall, takform, takvinkel, bebyggelsens avstand fra nabogrense, brannsikring med videre.

d) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§ 5

Områder for konsentrert boligbebyggelse

a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.

b) For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt biloppstillingsplass for 0,25 bil pr. leilighet.

§ 6

Områder for forretningsformål

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området, så som lege- og tannlegekontorer kan innpasses i anlegget.

b) Før deler av området for forretningsbebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for området.

§ 7

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for områdene i sin helhet, eller deler av de før byggeanmeldelse av et enkelt bygg tas opp til behandling.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 8

a) Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss, både på det eksterne og interne vegnett.

b) Hovedsamleveger skal ikke ha større stigning enn inntil 80%. Samleveger kan ha maksimal stigning 90 o/oo og boligveger kan ha stigning på inntil 100 o/oo.

c) Enkelttomter skal ha direkte atkomst til boligveger.

§ 9

Gang- og sykkelveger

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

b) Busstrase for buss i rute tillates kombinert med gang- og sykkelveg, der denne er dimensjonert for slik trafikk.

FRIOMRÅDER

§ 10

a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk, samt mindre trafokiosker når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) Skal friområde utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

FAREOMRÅDE

§ 11

Fareområdet omfatter traseer for høyspentlinjer. Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

SPESIALOMRÅDER

§ 12

Friluftsområde

a) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

b) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper (lysløyper) må skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

c) Skogbehandlingen i friluftsområdet legges opp slik at den tar hensyn til områdets allsidige funksjon som klimavernsone, landskapselement og rekreasjonsareal.

FELLESBESTEMMELSER

§ 13

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartar eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens § 69 nr. 1 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3).

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta. Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurens høyde.

d) Ingen tomt kan innhegnes mot veg uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde mot veg kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

e) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

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

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

FELLESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Stadfesta i Molde
den 08.09.86

for Magne Nerland
avdelingsleiar

Plan nr 0194
Plan nr 1396
Plan nr 0297

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN

TG/-

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESENTLIG ENDRING AV BEBYGGELSESPLANEN FOR HØGNAKKEN. PLAN NR 0194.

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser for Nordbyen vest, Hauglegda - Høgnakken. Plan nr 0584.

§ 3.

I tillegg til bestemmelser for de enkelte delområder kommer fellesbestemmelser for hele området.

§ 4.

OMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUS.

a) Bygningens form.

Bygningssjefen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning får enhetlig preg. Takvinkelen kan fastsettes av bygningssjefen.

b) Etasjetall og høyde.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer, etasjetallet regnes i samsvar med kap. 23:1 i byggeforskriftene. I tillegg kan sokkeletasje hvor terrenget etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse. Ved slike løsninger kan bygningssjefen sette krav til møneretning for å begrense fasadehøyden. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter, mønehøyde er 9 meter.

c) Utnytting av tomta.

Bebygd flate, medregnet garasje, uthus, boder o.l. kan maksimalt utgjøre 35% av netto tomteareal.

d) Plassering av bygninger. Opparbeiding av tomta.

Bygninger skal plasseres innenfor visse byggegrenser.

Frittstående garasjer kan plasseres utenfor byggegrenser etter følgende mønster:
- Garasje med utkjøring vinkelrett på kjørevegen: avstand minimum 4.0 meter fra regulert veg.
- Garasje med utkjøring paralellt med kjørevegen: avstand minimum 3.0 meter fra regulert veg.

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i plan- og bygningslovens § 69 nr 1 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3). Plassering av garasje skal derfor være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Situasjonsplan

Ved byggemelding skal det legges fram en samlet situasjonsplan for det aktuelle området som viser tomtedeling og viser hvordan tomten er planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i plan- og bygningslovens § 69 nr 3. Plassering av garasjer skal derfor være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighusene, selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med disse.

b) Bygningens form.

Bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkelen skal fastsettes av av bygningssjefen.

c) Utnytting og høyde.

Bebyggelsen kan oppføres inntil 2 etasjer i form av rekke, kjede - eller terrassehus. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningssjefen. Bygningens bruttoareal (regnet etter NS3940) skal ikke overstige 40% av netto tomteareal.

§ 6

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE OG ENEBOLIGER.

a) For viste områder kan områdene utnyttes til eneboliger, kjedehus, tomannsboliger eller rekkehus innen rammen av § 4 og § 5.

b) Teknisk styre skal godkjenne tomtedelingsplan for et område før utbygging kan ta til.

§ 7

FRIOMRÅDE.

a) Friområder i planen er i første rekke å betrakte som lekeareal og parkdrag.

b) I friområdene kan bygningssjefen tillate oppført bygning og andre terrenginngrep som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

c) Skal områdene opparbeides skal det skje etter plan godkjent av bygningssjefen.

d) Eksisterende vegetasjon i friområdene skal beholdes i størst mulig grad.

§ 8

FAREOMRÅDE.

Se fellesbestemmelsene for Nordbyen vest, Hauglegda - Høgnakken. Plan nr 0584.

§ 9

SPESIALOMRÅDER.

Innenfor spesialområder, klimavernsoner, er det ikke tillatt med noen form for inngrep i leplantingen.

§ 10

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningssjefen kan gi påbud om vern av spesiell verdifull vegetasjon innenfor friområdene og områdene for frittliggende småhus.

b) Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningssjefen innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Molde kommune.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE
24 mai 1994

Trond Lage Edvardsen

Tove Gjelsten

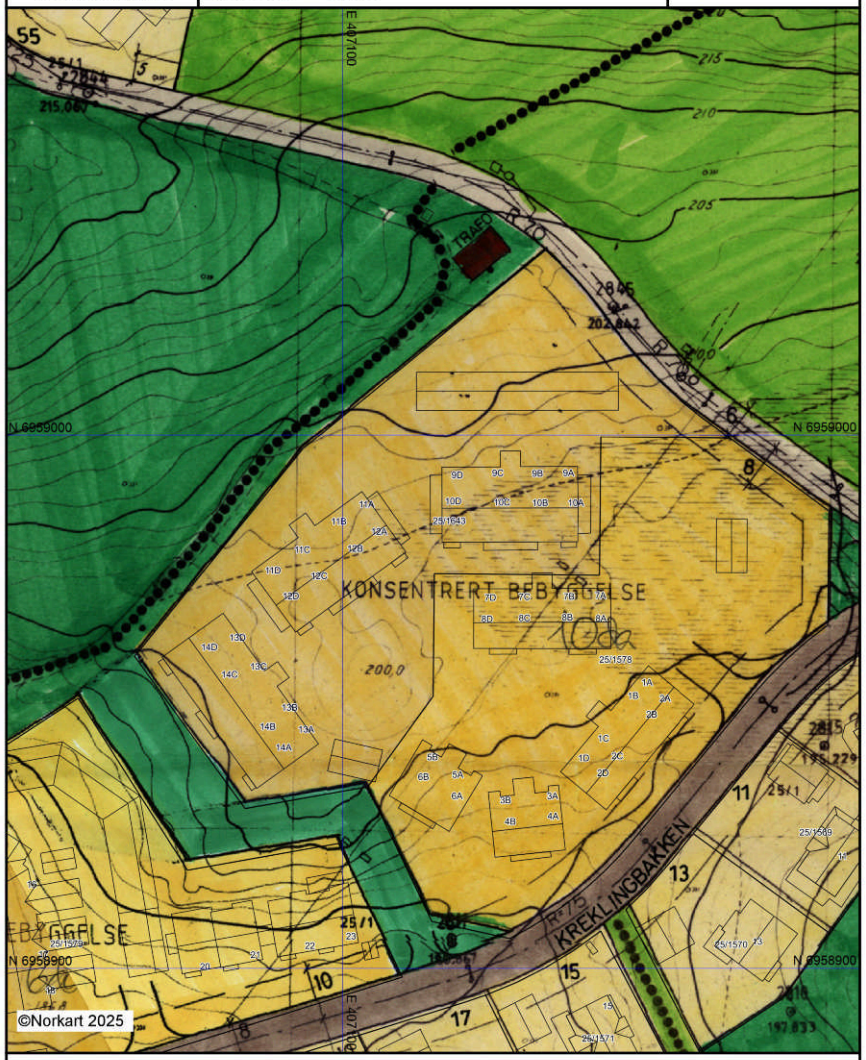
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/1643
Adresse: Hjellmyra 13A
Utskriftsdato: 06.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

Generelle bestemmelser 3
§ 1 Forholdet til kommuneplaner 3
§ 2 Forholdet til reguleringsplaner 3
§ 3 Krav om reguleringsplan 3
§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler 4
Bestemmelser til arealformål 4
§ 5 Boligbebyggelse 4
§ 6 Offentlig tjenesteyting 4
§ 7 Handel og næring 5
§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur 5
§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 6
§ 10 Parkering 6
§ 11 Blå og grønne strukturer 10
§ 12 LNFR - Moldemarka 10
§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 12
§ 14 Fritidsbebyggelse og naust 13
Faresoner og hensynssoner 13
§ 15 Faresoner 13
§ 16 Hensynssoner 14
Uterom, fortetting og estetikk 17
§ 17 Generelt om lek og uterom 17
§ 18 Lekeplasser 17
§ 19 Uteoppholdsareal til boliger 18
§ 20 Fortetting 20
§ 21 Kulturmiljø 21
§ 22 Arkitektur og estetikk 21

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner skal gjelde sammen med Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2022
- Kommunedelplan – Hovednett for gående og syklende i Molde kommune, 2012-2022
- Kommunal norm for utforming av bussholdeplasser innenfor pendelbussnettverket i Molde kommune
- Kommunedelplan for Møreaksen

Der det er motstridene interesser skal Kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 gjelde.

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 Ingen reguleringsplaner oppheves som følge av Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

§ 3 Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få en vesentlig virkning for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§ 3.2 Tiltak til og med 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om fortetting blir ivaretatt.

Oppretting av nye boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse utløser ikke plankrav dersom øvrige bestemmelser i kommuneplanen overholdes.

§ 3.3 Følgende områder regulert/merket med båndleggingssone i plankartet skal planlegges helhetlig gjennom områderegulering:

a) S1 – Fabrikkvegen
b) S2 – Roseby (området S2 kan deles opp i flere områdeplaner hvis nødvendig)
c) S3 – Lundavang og Stuevollen
d) Frænavegen

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

§ 4.1 Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt plan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlig anlegg menes alle anlegg/tiltak som er regulert til offentlig formål i arealplanen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder, offentlige anlegg for vann og avløp o.l.

§ 4.2 Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak forutsettes inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene. Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak skal utformes i henhold til kommunestyrets forutsetningsvedtak.

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Område B1 – Baret som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.2 Område B4 – Bjørsetsaga som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger en godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.3 Område B10 – Øvre Fuglset som bolig og friområdet kan utbygges under forutsettelse at det ved regulering inngår en buffersone langs Fuglsetbekken som ivaretar behovene for friluftslivet og barn og unges interesser. På østre delen av området skal avstanden til turstiene vurderes og inngå i reguleringsplanen som LNF område.

§ 6 Offentlig tjenesteyting

§ 6.1 Areal avsatt til offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssenter o.l.

§ 6.2 Størrelsen på areal til uteområder i barnehager og på skoler skal være i henhold til statlige retningslinjer. Uteområdene skal ha god sammenheng og være egnet til lek og opphold.

§ 6.3 Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer inn mot sentrum og de større arbeidsplasskonsentrasjonene.

§ 6.4 Ved etablering av helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold skal det settes av godt egnede uteoppholdsareal.

§ 6.5 Område O1 – Området avsatt til kombinasjonsformål offentlig/privat tjenesteyting og grønnstruktur. Det tillates etablering av en barnehage. Resterende areal skal brukes som grøntstruktur. Grønnstrukturen kan brukes som del av uteareal for barnehagen, men må være tilgjengelig for allmennheten etter at barnehagen stenger.
Det kan ikke gis driftstillatelse for barnehagen før de ubebygde deler av området er opparbeidet og tilrettelagt for både bruk av barnehagen og almen bruk som friluftsog lekeområde.

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Skoler og barnehager bør der det er mulig lokaliseres i tilknytning til grønne områder som kan benyttes av barna og ungdommen.
2. For skoler og helse- og omsorgssenter kan deler av uteoppholdsarealet være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.
3. For helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold bør uteoppholdsarealet være minimum 25 m² per 100 m² bruksareal.

§ 7 Handel og næring
§ 7.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretningsareal for detaljvarer med en samlet BRA over 3000 m² tillates ikke utenfor A-området vist i Temakart 1.

Retningslinjer til handel og næring

1. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriteriene er beskrevet i planbeskrivelsen.

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur
§ 8.1 Hovedruter for sykkel og gangtrafikk skal sikres i samsvar for kommunedelplan - Hovednett for gående og syklende i Molde kommune. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektiv sykkelforbindelser til hovednettet.

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

§ 8.3 Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Etablering av holdeplasser skal skje i samråd med Molde kommune og den aktuelle vegeier. Kommunal norm om utforming av bussholdeplasser skal legges til grunn.

§ 8.4 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker varelevering. Varelevering skal primært løses på egen grunn.

§ 8.5 Alle arealplaner skal ta hensyn til virkningen for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

§ 8.6 Avkjørsler fra riks- og fylkesveg der det ikke er krav om reguleringsplan skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormal og vurderes etter den til en hver tid gjeldende rammeplan for holdning til avkjørsler, jf. vegloven §§ 40-43.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

a) For området Lundavang (Molde sykehus, deler av S3) er reguleringsformålet satt til offentlig tjenesteyting og boliger. Formålet boliger kan først brukes når plankravet er oppfylt og sykehusdrift opphører på dette stedet. For eksisterende boliger innenfor området skal eksisterende reguleringsplaner gjelde, og med nødvendig utfylling av kommuneplanens bestemmelser.
b) For området K1 er reguleringsformålet næring, forretning og privat tjenesteyting.
c) For området K2 er reguleringsformålet næring og forretning.
d) For området O1 er reguleringsformål offentlig og privat tjenesteyting og grønnstruktur. Bestemmelsene i § 6.5 gjelder.

§ 10 Parkering
§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneinndeling vist på figur 2 og Temakart 3.

§ 10.2 Da det ikke er samsvar mellom parkeringskravene i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens krav skal kommuneplanen gjelde.

§ 10.3 Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg, jf. PBL § 28-7. Innbetalt beløp skal være i samsvar med kommunestyrets gjeldende satser.

§ 10.4 Minst 5 % av felles og/eller offentlige parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Parkering utformes, plasseres og skiltes i samsvar med gjeldende normer og anbefalinger.

§ 10.5 Minst 6 % av parkeringsplassene til offentlige virksomheter og publikumsbygg skal ha ladepunkt for elbiler.

§ 10.6 Sykkelparkering ved kommunale/fylkeskommunale/statlige bygg og institusjoner skal skje i tilknytting til hovedinngangen. Minst 40 % av den påkrevde sykkelparkeringen skal skje under tak. Valg av stativet skal fastsettes av kommunen.

Retningslinjer til parkering

1. For boliger kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.
2. Forslagsstiller til reguleringsplaner bør i bestemmelsene tilrettelegge for strøm ved parkeringsplassene:
   a. Bolig med felles parkeringsareal: En per boenhet
   b. Parkering for ansatte: Min. 20 % av parkeringsplassene
   c. Nærings/besøksbygg: Min. 10 % av parkeringsplassene

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

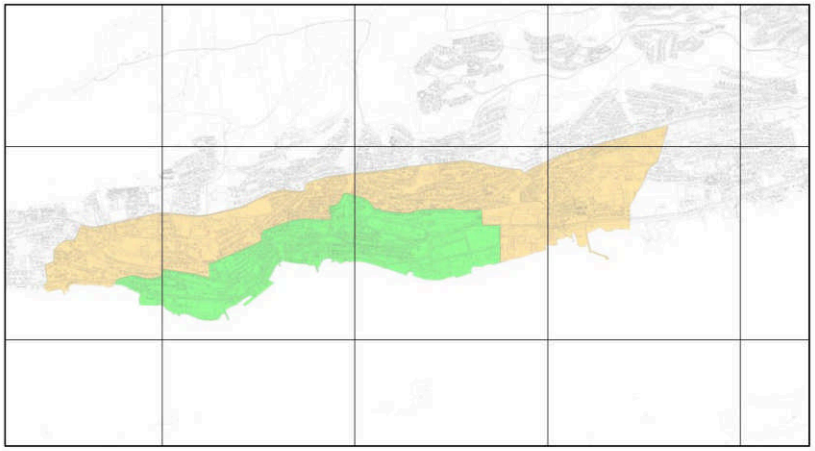
Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0	1,0 – 3,0	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,3	≤ 0,5	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	2,0	2,0 – 4,0	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	6,0	4,0 – 8,0	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,5	0,5 – 1,0	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	1	0,0 – 2,5	0 – 4
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	2,0	2,0	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,2	0,2	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	0,2	0,2	0,2
Barnehage	Ppl/Avdeling	3,0	3,0	2,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,3	0,3	0,3
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Videregående skole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Høyskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	2,0	2,0	1,0
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	1,0
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,2	0,2	0,1

Krav til parkeringsplasser for bolig
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	0,5 1	1,0 1,5	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	- -	0,2 0,5	0,2 0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1 2	1 2	1 2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	1 1	1 1	1 1



Figur 2: Parkeringssoner (grønn = sentrum, oransje = indre byområde, hvit = øvrige områder)

§ 11 Blå og grønne strukturer

§ 11.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 11.2 I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

§ 11.3 Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold, og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

§ 11.4 Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3

§ 11.5 Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier skal sikres gjennom reguleringsplan.

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

a. Moldemarka er avgrenset til områdene innenfor LNFR 1-4. Markagrensen følger formålsgrensene og skal håndheves restriktivt.
b. Innenfor områdene LNFR 1-4 skal hensynet til friluftsliv, landskap, klima- og naturvern prioriteres. Alle tiltak skal søke å fremme disse hensynene.
c. Vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet skal søkes bevart og skjøttet.
d. Det tillates å bygge nye stier og turveger innenfor LNFR 1, LNFR 2 og LNFR 4. Eventuelle tiltak skal behandles av formannskapet i Molde kommune.
e. Tilbygg i en etasje til hytter kan tillates dersom hytta etter utbygging er mindre en m²-BYA = 40 m². Det tillates et uthus per hytte når dette er mindre enn 10 m².

Generelle retningslinjer for Moldemarka

1. Fysisk tilrettelegging for friluftsliv skal bidra til å gi alle grupper i befolkningen mulighet til naturopplevelser og rekreasjon. Ved tilrettelegging skal en spesielt ta hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

2. Tilretteleggingen skal være variert og imøtekomme mangfoldet av Moldemarkas brukere. Tilrettelegging skal skje på en naturtilpasset måte. Områder som er særlig sårbar mht. naturmangfold skal bevares.
3. Anlegg for konkurranseidrett skal lokaliseres utenom Moldemarka.
4. All fysisk tilrettelegging skal avklares med grunneierne.
5. For hytter skal det ikke legges inn strøm og vann. Det tillates ikke gjerder rundt hytter. Verandaer kan tillates dersom de er overbygd og inngår som en del av bygningskroppen til hytta.
6. Rydding av gjengrodde stier, og gjennomføring av tiltak for å redusere slitasje som følge av aktivitet skal anses som positivt.

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1
I Lisonen – LNFR 1 skal det tas særlig hensyn til skogens verdi for landskap, klimavern og opplevelsesverdi.

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

1. Nær boligbebyggelsen har skogen stor verdi som lekeområde for barn. Det skal derfor tas spesielle hensyn for å bevare områder for lek.
2. I særlig synlige deler av lia skal hogstflatene søkes begrenset til et minimum.
3. I mulig løsneområder for snøskred skal det ikke hogges slik at det blir dannet flater.
4. Nærmiljøanlegg som for eksempel lekeplass, gapahuk og liknende kan lokaliseres innenfor lisonen. Etablering av slike funksjoner bør skje i nærhet til bebyggelsen.

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2
Sentralsonen – LNFR 2 skal være kjerneområdet for tilrettelegging for friluftsliv og mosjonsidrett.

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3
Øvre sone – LNFR 3 skal søkes uberørt av tilrettelegging for friluftsliv og skogbruks-tiltak.

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

1. Bygging av turveger og skogsveger er ikke ønskelig i denne sonen.
2. Over våte partier som myrer og liknende kan det legges ut stokker som kavleveg. Det kan også legges grus over kortere strekninger for å unngå terrengskade som følge av aktivitet.

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4
Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

1. I grensen mot LNFR 3 bør en begrense inngrep. Hogst bør skje som uttak av enkelttrær eller gruppehogst.

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
§ 13.1 Byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

§ 13.2 Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates forutsatt at økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt (med tiltak menes i denne sammenheng opparbeiding av turstier, fasiliteter knyttet til friområder og liknende).

§ 13.3 Langs vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

a) I områder regulert til LNF i kommuneplanen tillates det ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (pbl § 11-11 nr. 5).
b) I ikke regulerte byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 20 meter (pbl § 11-9 nr. 5).
c) I regulerte områder langs vassdrag gjelder byggegrenser i vedtatte reguleringsplaner.
d) Faresoner, hensynssoner og andre krav satt i kommuneplanen gjelder for alle områdene.

Retningslinjer:

1. *Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten bør utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk. Naturlig vegetasjon bør i størst mulig grad bevares, og ved nyetablering skal stedegen vegetasjon benyttes.*
2. *Langs resterende vann, vassdrag og myrer bør det være en 5 meter sone (beregnet fra kant) for å sikre en kantvegetasjon som ivaretar dyreliv, estetikk og biologisk mangfold.*

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

§ 14.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m^2, inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 14.2 Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpasningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 14.3 Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettdannede områder skal ikke bygges ned.

§ 14.4 Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.

§ 14.5 Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.

§ 14.6 Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fiskeutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres.

§ 14.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige m^2-BYA=40 m^2. For naust tilhørende gardsbruk er m^2-BYA tilsvarende m^2-BYA = 50 m^2. Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

§ 14.8 Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l. i hovedsak utføres i naturstein.

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

a) Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
b) Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
c) I områder under marin grense skal eventuell forekomst av kvikkleir og rasfare vurderes av geoteknikker. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

a. Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører *Faresone flom* skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
b. Flomfaren langs kysten skal vurderes i alle reguleringsplaner som er berørt av *Faresone flom* i kommuneplanen etter veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» (DSB og Fylkesmannen.no).
c. Naturlige flomveier skal bevares.
d. Innen en avstand på 30 meter fra bekker/elver med årssikker vannføring og som ikke er omfattet av *faresone flom* skal det i reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 planlegges og utformes slik, at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
e. Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet.
f. Ved etablering av private avløpsnett der sluk ligger lavere enn kote +4 m, tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvfallsystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

§ 15.3 Høyspenning

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 µT (mikroTesla). Jfr. retningslinjer fra Statens strålevern.

Retningslinjer:

1. *Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*

§ 15.5 Skytebane

Ved søknadspliktige tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redegjøres for hvordan sikkerhet og akseptabelt støynivå jf. statlige retningslinjer for skytebanestøy skal sikres.

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

Ved tiltak jf. PBL 11-7 innenfor hensynssone naturtyper skal økologiske funksjoner opprettholdes.

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.

c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor nedslagsfelt for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevannet.

§ 16.4 Støysoner

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i planleggingen T-1442/2012 gitt i tabell 3 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1.

Retningslinjer:

1. *Støysonene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*
2. *Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*
3. *Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
4. *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.*
5. *Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*
6. *Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utillatelig ødelegge kulturminner innenfor disse områdene, uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kml. §§ 3 og 8.

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må eventuelle kulturminne og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har søkt å ta hensyn til disse.

Dersom verdifulle kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjente automatisk fredete kulturminne, skal saken legges fram for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere gransking på stedet, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

a. Utforming og oppfølging av krav stilt i bestemmelsene må dokumenteres i alle planer.
b. I detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner uten plankrav skal det utarbeides en utomhusplan som viser arealer til lek og opphold. Planen bør også vise plassering av utstyr, nye og eksisterende koter, områder for ferdsel og beplantning, murer og materialbruk. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200.
c. I detaljreguleringsplaner skal det ligge ved sol- og skyggediagram som viser solforholdene for minst vår-/høstjevndøgn kl. 15.00.

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

a. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger.
b. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn.
c. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeareal.
d. Det tillates ikke et støynivå på mer enn 55 dB på lekeplasser. Dette må dokumenteres.
e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som lekeareal.
f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal.
g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser.
h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt.

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².

b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 150 meter fra boligene. Arealet skal være minst 1500 m² og betjene opptil 200 boliger. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til barnehager. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
b. 50 % av lekeplassen skal være flat med maksimal stigning på 1:20 og ha fast dekke. Lekeplassen skal tilby muligheter for blant annet ballspill, sykling og hvis mulig vinteraktiviteter som aking og ski.
c. Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 500 meter fra boligene. Arealet skal være minst 5000 m² og betjene opptil 500 boenheter. Arealet kan der det er hensiktsmessig deles inn i lekeplasser på 2500 m².
b. Denne type lekeplass kan brukes som felles lekeplass for flere mindre boligområder. Lekeplassen kan med fordel legges i større, sentrale friområder. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til utearealet til skoler. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
c. Lekeplassen skal gi plass til plasskrevende aktiviteter. Det skal etableres minst 20 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

§ 19.1 Med uteoppholdsareal menes her areal som kommunen har vurdert som egnet for opphold. Begrepet omfatter både private og felles uteoppholdsareal. Areal til lek inngår ikke i uteoppholdsareal.

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

1. *Kant og restareal rundt bebyggelsen*
2. *Små, usammenhengende arealer med uhensiktsmessig form som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner (for eksempel sittegrupper, lekeutstyr med mer).*
3. *Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg.*
4. *Terreng brattere enn 1:3 kan etter vurdering unntaksvis tillates når det skal opparbeides akebakke med nødvendig tilleggsareal.*

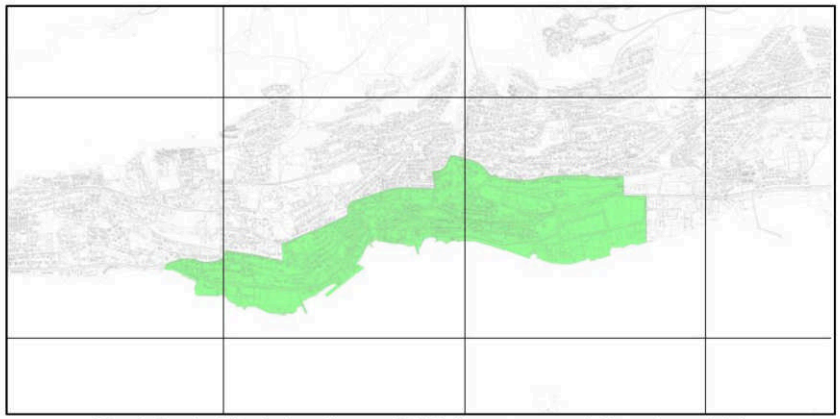
§ 19.2 Utforming av uterom

a. Ved utforming av uterom for nye boliger skal arealet være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og bør være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

b. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Uterommet skal være egnet til sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes til alle årstider.
c. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes egnet uteoppholdsareal i samsvar med soneinndelingen vist i figur 3 og Temakart 2. Det legges til grunn følgende krav per boenhet:
   - 50 m² på egen grunn
b. I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.
c. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.



Figur 3: Soneinndeling for krav til uterom i Molde (Grønn = sentrum, hvit = øvrige områder)

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

Uteoppholdsareal og grøntområder (jf. PBL § 11-7) skal prioriteres over andre formål innenfor sentrumssonen. Byrom/bakgårder kan brukes som del av private uteoppholdsareal i tettbebygde strøk.

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

§ 20.1 For boligområder med planer uten krav om grad av utnytting eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn % - BYA skal følgende gjelde:

- Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone) – 27 % BYA
- Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone) – 30 % BYA
- Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone) – 35 % BYA

§ 20.2 For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.

§ 20.3 I planer da det er regulert til villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

§ 20.4 Ved fortetting skal krav til parkering og uteoppholdsareal tilfredsstilles.

§ 20.5 Fortetting skal gjennomføres i henhold til gjeldende soneinndeling. Soneinndelingen fremgår av figur 4 og Temakart 4.

Retningslinjer:

1. Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad kan det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i strøket. Med strøk menes veg- og gaterom. Kommunen vurderer hva som kan inkluderes i vurderingen.
2. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone)

§ 20.6 Hensyn til eksisterende gatestruktur, hagestruktur og bygningsvolum skal særlig vektlegges.

§ 20.7 Det tillates ikke å fradele nye tomter innenfor sonen.

§ 20.8 Oppretting av nye bruksenheter, samt på-/tilbygg knyttet til eksisterende bygningsmasse kan tillates når det ikke endrer strøkets karakter.

§ 20.9 Nye bygg som for eksempel garasjer og uthus skal underordnes hovedhuset på tomta, og tilpasses i form, farge og materialbruk.

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

§ 20.10 Småhuspreget skal ivaretas i det enkelte prosjekt. Med småhus menes frittliggende eller sammenføyde bolighus. § 20.3 gjelder ikke.

§ 20.11 Strøkets dominerende bebyggelsesstruktur skal legges til grunn ved plassering av ny bebyggelse, avstand til veg skal særlig vektlegges.

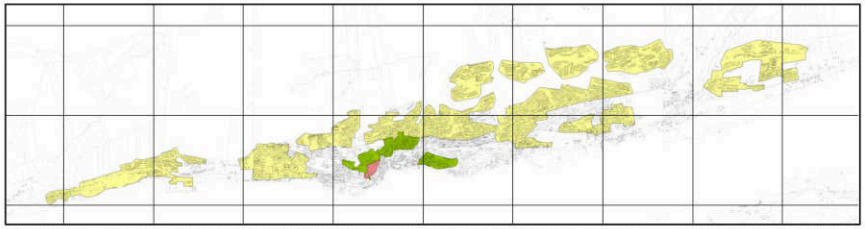
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

Områder med spesielle plankrav jf. Temakart 4 (rød sone)

§ 20.13 For området merket med rød i temakart 4, skal det utarbeides en områdeplan. Med unntak for §§ 20.2, 20.3 og 20.4 gjelder ikke andre bestemmelser i § 20 for dette området.

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



Figur 4: Soneinndeling for fortetting (Grønn = områder med særlige restriksjoner, gul = områder for småhusbebyggelse, rød = område med spesielle plankrav).

§ 21 Kulturmiljø

§ 21.1 Tiltak som berører fredede kulturminner skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder hele planområdet.

§ 21.2 Kulturmiljø som er markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart.

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.
I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere

Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

Det gjeldende arkitektoniske/visuelle profil for Molde kommune skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Skilt

§ 22.3 Skilt og reklame på bygninger skal plasseres på veggflater. Folie på vinduer tillates der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.

§ 22.4 I bygg med flere virksomheter, skal firmaenes skilt samles i en felles presentasjon. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt, maksimalt 1 skilt per virksomhet per fasade.

§ 22.5 Skilt skal ikke fremstå som sammenhengende bånd på fasaden, og skal ikke overskride et areal på 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes dette som samlede eksponeringsflaten som et skilt.

§ 22.6 I rene boligområder, må det ikke oppføres reklame. Mindre reklame på forretninger, kiosker o.l. kan oppføres i den grad det ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 22.7 I åpent landskap, friområder og parker må det ikke oppføres reklame. Reklame tillates ikke plassert på stolper, gjerder, vegger eller trær.

§ 22.8 Skilt og reklame skal ved sin størrelse, utforming og farge være tilpasset arkitekturen og miljøet for øvrig.

§ 22.9 Skilt og reklame i form av lyskasser kan kun benyttes dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

§ 22.10 Dynamisk reklame/informasjon skal vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

1. For områdene ved Røysan, Reknes, Sentrum, Fabrikkvegen, Lingedalen, Moldegårdsleira og Bolsønes verft bør det etableres en gatestruktur.

2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.

3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.

MOLDE - STIKKER SEG UT

MOLDE KOMMUNE

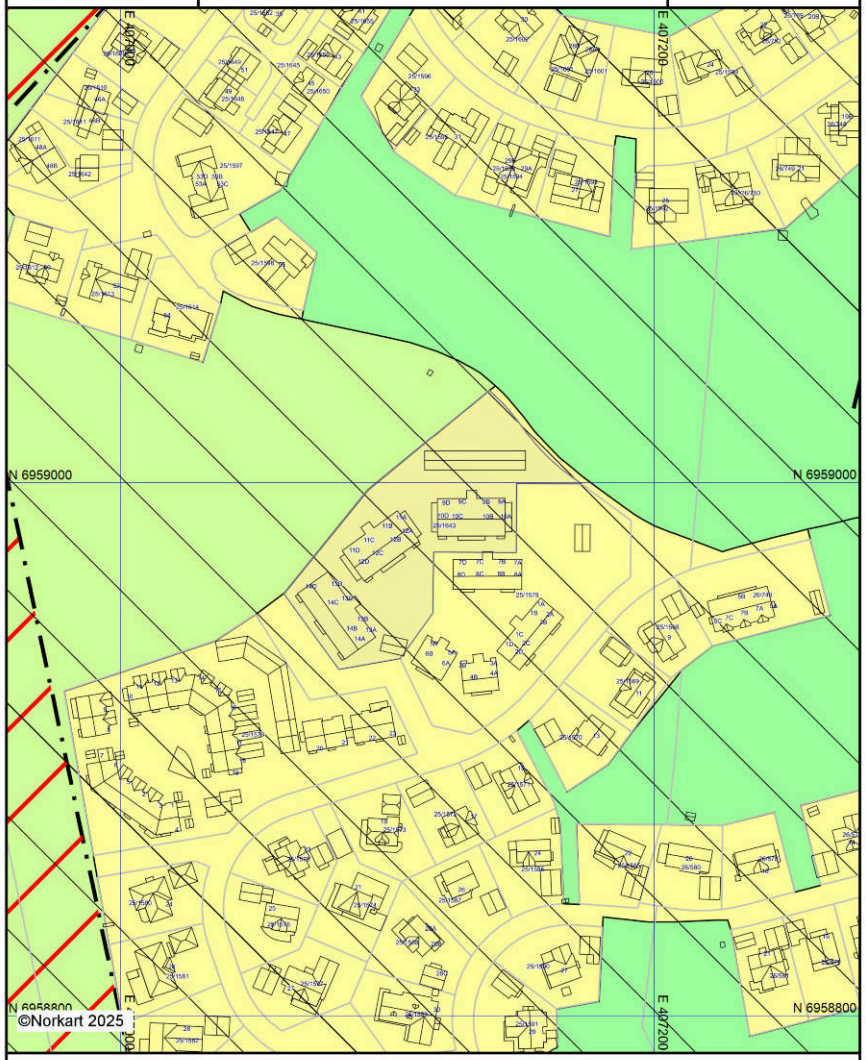
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/1643
Adresse: Hjellmyra 13A
Utskriftsdato: 06.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

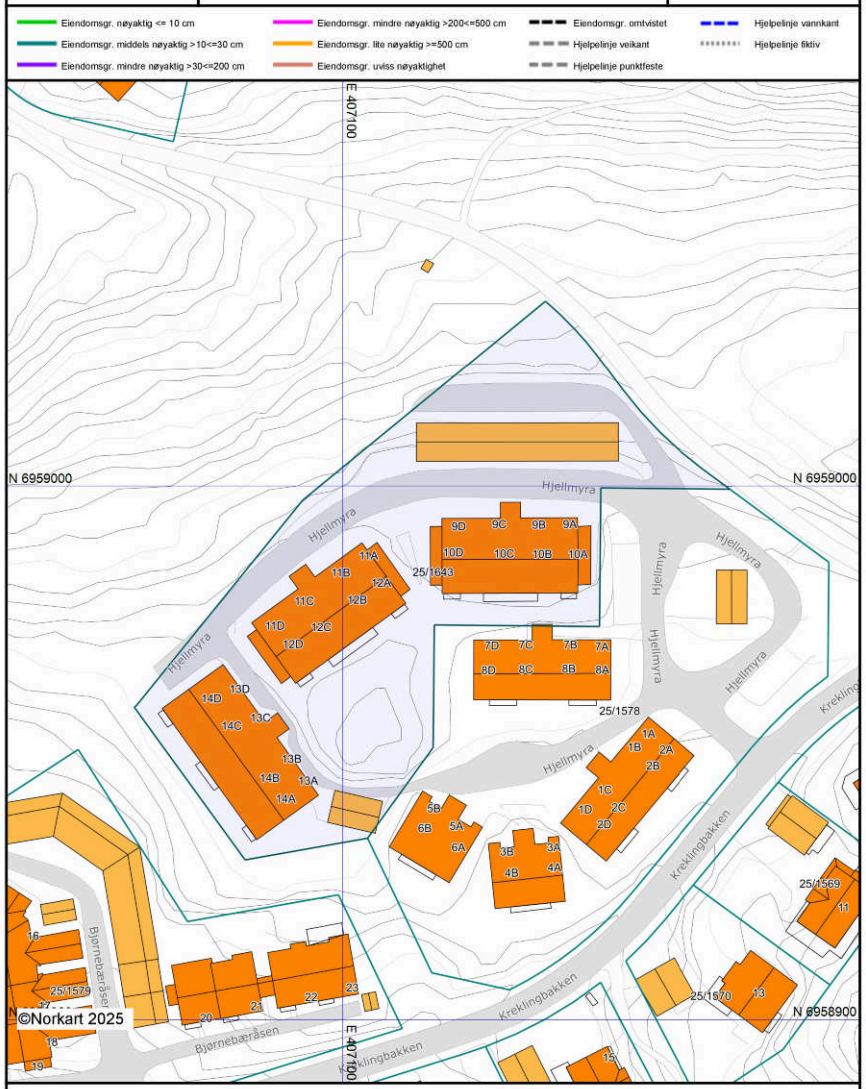
Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/1643
Adresse: Hjellmyra 13A
Dato: 06.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 06.06.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	1643	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hjellmyra 13A, 6429 MOLDE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 847 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 4 847 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

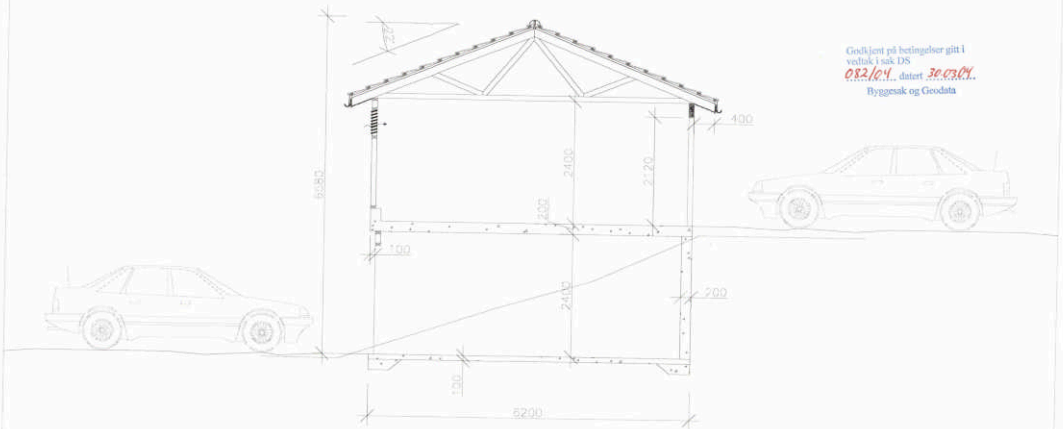
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0194
Navn	Vesentlig endring bebyggelsesplan Høgnakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1768/0194.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1769/0584.pdf

Vedlegg E-4

BYGGESAK
27 FEB 2004
Ark.nr.: 25/1643

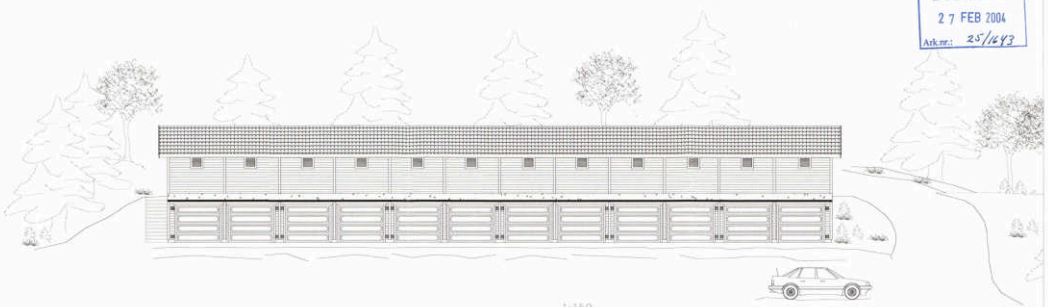
Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 082/04 datert 30.03.04
Byggesak og Geodata



Rev. Endring – ettersyn		Dato	Sign.
Tiltakshaver: Hjellmyra Boretslag v/ MOBO		Tegnet: 24.02.04	K.Thomsen
Byggeadresse: Gnr: 25 Bnr: 1643 Hjellmyra 6429 Molde		Kontrollert: 04	
		Målestokk: 1:50	
Tittel: Garasjerekke over to plan med 12 plasser i hvert plan.		Prosjekt: 0020.2003	Leggingsnr.: 04
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS		Tegning: Snitt	

Vedlegg E-7

BYGGESAK
27 FEB 2004
Ark.nr.: 25/1643



1:150

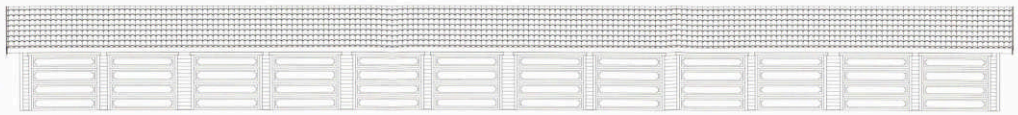
Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 082/04 datert 30.03.04
Byggesak og Geodata



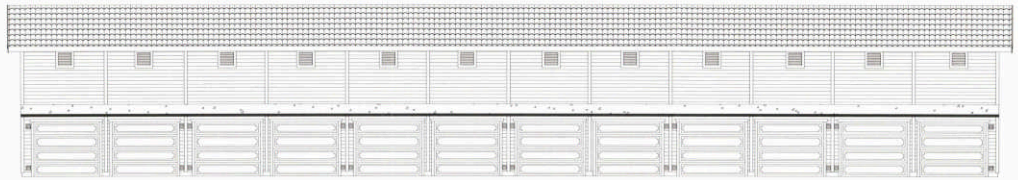
1:100

Rev. Endring – ettersyn		Dato	Sign.
Tiltakshaver: Hjellmyra Boretslag v/ MOBO		Tegnet: 24.02.04	K.Thomsen
Byggeadresse: Gnr: 25 Bnr: 1643 Hjellmyra 6429 Molde		Kontrollert: 04	
		Målestokk: 1:150	1:100
Tittel: Garasjerekke over to plan med 12 oppstillingsplasser i hvert plan.		Prosjekt: 0020.2003	Leggingsnr.: 01
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS		Tegning: Fasader	

Vedlegg E-3



Fasade Nord



Fasade Sør



Fasade Vest

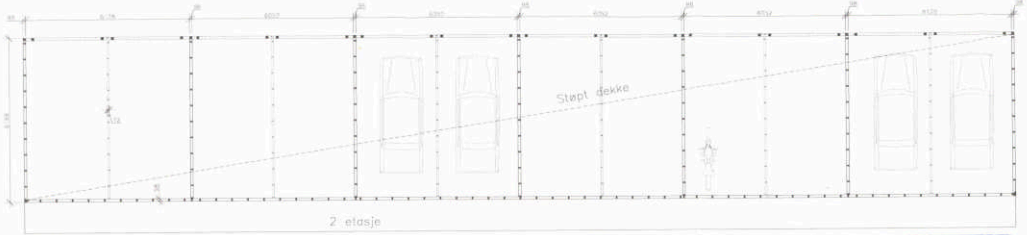
Fasade Øst

BYGGESAK
27 FEB 2004
Ark.nr.: 25/1643

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
082/04, datert 30.03.04
Byggesak og Geodata

Hjellmyra Boretslag v/ MOBO	Tegnet: 24.02.04 K.Thomsen
Gnr: 25 Bnr: 1643	Kontrollert: - 04
Hjellmyra 6429 Molde	Målestokk: 1:100
Garasjerekke over to plan med 12 plasser i hvert plan.	Prosjekt: 0020.2003
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS	Tegningsnr.: 03
	Tegning: Fasader

Vedlegg E-2



2 etasje



1 etasje

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
082/04, datert 30.03.04
Byggesak og Geodata

BYGGESAK
27 FEB 2004
Ark.nr.: 25/1643

BRUKSAREAL/FELLESGARASJER

UND. ETS: (36,90 x 5,75) = 211,02 ≈ 211 m²
1 ETS: (36,90 x 6,100) = 221,40 ≈ 221 m²
432,42 ≈ 432 m²

BRA:
1 etg = 213,1m2
2 etg = 221,8m2

BYA: = 233,6m2

Hjellmyra Boretslag v/ MOBO	Tegnet: 24.02.04 K.Thomsen
Gnr: 25 Bnr: 1643	Kontrollert: - 04
Hjellmyra 6429 Molde	Målestokk: 1:100
Garasjerekke over to plan med 12 plasser i hvert plan.	Prosjekt: 0020.2003
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS	Tegningsnr.: 02
	Tegning: Plan 1 og 2 etg.

HUSORDENSREGLER FOR HJELLMYRA BORETTSLAG

1. GENERELT

Alle andelseiere er medeiere i eiendommen og det må således være i alles interesse at alt som eiendommen omfatter må vernes om og at orden og godt naboskap til enhver tid er tilstede.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2. UTEOMRÅDE

Plener og beplantninger må vernes. Flaggstenger, skilter, antenneanlegg ol. må ikke settes opp uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på verandaene i borettslaget. For regler angående etablering av varmepumpe vises det til egne vedtekter som er å finne under “Min side” på MOBO sine sider.

3. RO I LEILIGHETEN

Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. TV, musikkanlegg ol. må dempes slik at ikke øvrige beboere forstyrres. Musikk- eller sangundervisning må godkjennes av styret. Det er ønskelig at det blir varslet om det planlegges sammenkomster av støyende art. Det vises ellers til lovsatte regler for helligdagsfred.

4. DYREHOLD

Det må søkes til styret for alle dyr i borettslaget. Det finnes eget skjema for søknad på MOBO sine sider. Styret kan trekke tilbake godkjenningen dersom de mottar klager på dyreholdet.

5. PARKERING OG LADING AV BIL

Biler skal parkeres i garasje eller på opparbeidet parkeringsplass. Det vises til eget parkeringskart på Facebook-siden. Beboere må gjøre sine besøkende oppmerksom på disse bestemmelser.

Det er kun lov å lade el-biler på plasser hvor det er lagt opp til eget ladepunkt med lader. Hvis du har el-bil og garasje i borettslaget, så kan du ikke benytte stikkontakten i garasjen til lading av din elbil. Alle har fått tilrettelagt for elbillading i garasjen, men den enkelte garasjeeier må selv bestille opp den ladeenheten som trengs for lading av egen bil. Uautorisert lading av elbil fra stikkontakt i garasjene kan medføre brann i det elektriske anlegget. Og du som bileier kan risikere at forsikring for din bil bortfaller. Du kan også risikere å stå igjen med ansvaret for skade på tilstøtende garasjer/biler.
Ved kortere besøk, kan det tillates at elbil lades fra stikkontakt.

6. DUGNADSPLIKT

Fellesboder skal holdes ryddig, og beboerne har et felles ansvar for å ta godt vare på fellesarealer og utstyr. Om det oppdages feil eller mangler skal dette varsler styret. Om utstyr tenkes å kunne kastes, skal styret varsles.

Avfall skal ikke settes utenfor dunker og sekker. Fulle sekker knytes og plasseres i hyllene og erstattes med nye sekker.

Beboerne plikter i størst mulig utstrekning å delta på dugnad organisert av styret eller tillitsvalgte. Snøfresing og måking er et fellesansvar og skjer på eget initiativ.

7. INDRE VEDLIKEHOLD

Støyende arbeid i leiligheten skal varsles til naboer.

Andelseier skal straks melde ifra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller liknende. Alle skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Det vises til egne vedtekter under “Min side” på MOBO sine sider.

8. YTRE VEDLIKEHOLD

Beboere i hver blokk har et felles ansvar for vedlikehold og tilsyn av beplanting.
Utvendig vedlikehold som maling, beising ol. skal varsles og gjøres i samråd med styret.

9. BAD/WC/RØR

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Ingen kan nekte adgang til leiligheten for å forebygge eller begrense skader som måtte oppstå pga. frost eller annet. Klosett må brukes med omtanke slik at ledningene ikke tilstoppes.

10. FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret etter søknad på fastsatt skjema (fås på MOBO). Andelseier har det fulle ansvaret for at husleie blir betalt og ellers for overholdelse av husleiekontrakt og husordensregler.

11. MELDINGER/HENVENDELSER

Meldinger fra styret eller MOBO ved rundskriv, gjelder på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av kontrakten. Klage til styret i anledning husordenen skal være skriftlig og sendes styrets leder. For øvrige henvendelser må disse sendes skriftlig til styret for at det skal tas opp i styremøter.

12. TVISTER

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

12.06.2023
Styret

Vedtekter

for **Hjellmyra borettslag** org nr 982 001 080

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. desember 1999, endret 6. februar 2001, endret den 13. mai 2004, endret 15. august 2005, sist endret 13. mai 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hjellmyra borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Molde kommune og har forretningskontor i Molde kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Møre og Romsdal boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Regler for montering og vedlikehold av varmepumpe i Hjellmyra borettslag:

1. Søknad om installering skal være godkjent av styret før installasjon.

2. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig støynivå.

3. Før søknaden sendes til styret skal det gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor montør/leverandør av varmepumpen, skal komme med en anbefalt plassering av ute- og innedel og hvilken type pumpe som bør velges i henhold til følgende føringer:

   a. Varmepumpens utedel skal, for boenheter i 1.etg og der det er mulig, plasseres på skjørtekanten av terrasse og/eller på frittstående stativ. For andre boenheter skal varmepumpens utedel festes på skjørtekant av terrasse. Det skal ikke være kontakt med yttervegg.

   b. Det skal velges en varmepumpe med lavt lydnivå på utedel; maksimal 50dB.

   c. Alle utvendige rør/kabler tilknyttet varmepumpen skal legges i rørkanal.

4. Installatør/montør skal være F-gass sertifisert. Både levering og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.

5. Det skal tegnes en serviceavtale med sertifisert montør som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.

6. Andelseieren må for egen regning fjerne (de- og remontere) varmepumpen dersom dette kreves av borettslaget, f.eks ved arbeider på bygning eller grunnarbeider hvor varmepumpen kommer i konflikt med arbeidene.

7. Defekt pumpe, som ikke er i bruk, skal demonteres.

8. Varmepumpen skal kun demonteres/remonteres av F-gass sertifisert montør.

9. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.

10. Det bør vurderes om det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å beskytte og skjule denne.

11. Ved salg av boenhet er andelseieren forpliktet til å formidle disse reglene til ny eier.

12. Iht. borettslagslovens bestemmelser om vedlikeholdsplikt, så følger det at monterte varmepumper som kun den enkelte andelseier selv har nytte av, ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt. Følgelig fastsettes det at andelseier selv må bære alle fremtidige kostnader med reparasjoner, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.

13. Styret står fritt til å vedta demontering av varmepumpen hvis særlige grunner tilsier det.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer like mange varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst 1 medlem og 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder(evt nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER
MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG

Andelsleiligheter i borettslag tilknyttet Møre og Romsdal Boligbyggelag gir andelseiere i borettslaget og medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett. Jfr. Lov om burettslag av 6.j juni 2003, nr. 39.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag kreves at kjøpere er medlem i boligbyggelaget innen overtagelse.

Forkjøpsrett kunngjøres på vår hjemmeside www.mobo.no onsdager. For å få med utlysing onsdager må megler bestille prøvingen med Megler-API innen mandag kl. 12.00 samme uke som ønsket annonsering. Frist for medlemmer å melde sin forkjøpsrett er påfølgende onsdag innen kl. 12. *Det kan være unntak i forbindelse med røde dager.*

Eierskiftemeldinger for leiligheter, både i borettslag og sameier, meldes digitalt med Megler-API. Enkelte frittstående borettslag har intern forkjøpsrett.

Etter frist for å melde forkjøpsrett har gått ut, starter MOBO avklaring av forkjøpsretten. Meglere, kjøpere og forkjøpsberettigede kontaktes fortløpende etter avklaring. Svaret går digitalt til deres meglersystem.

Ved bestilling av forhåndsmelding avklares forkjøpsrett raskere. Når salgsmelding mottas, kontakter MOBO de som eventuelt har meldt forkjøpsrett fortløpende. Ved prøving av forkjøpsrett med fastpris, må selger gjøres oppmerksom på at leiligheten må stilles til disposisjon, for eventuell visning, i perioden forkjøpsretten prøves.

Styret i borettslag skal godkjenne nye andelseiere. MOBO sender søknad til styret når forkjøpsrett er avklart, frist for tilbakemelding er 20 dager. Godkjenningen går digitalt til megler. Leiligheten kan ikke overdras før godkjenning er gitt eller behandlingsfristen er ute.

Møre og Romsdal BBL • PB 2036, 6402 MOLDE • Tlf: 71 25 93 00 • www.mobo.no • E-post: mobo@mobo.no
Autorisert regnskapsførerselskap • Del av Norske Boligbyggelag

*Omkostninger ved borettslagsleiligheter fra 2025:
Ved forhåndsmelding av forkjøpsrett, evt bruk av forkjøpsrett kr. 8 212,- og eierskiftegebyr kr. 6 570,- utstedes til megler i forbindelse med avregning av felleskostnader pr overtagelse.

*Omkostninger ved leiligheter i boligsameier fra 2025:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Avregning av felleskostnader pr. overtagelse foretas av boligbyggelaget.

I boligopplysningene er størrelse og antall rom hentet fra opprinnelig prospekt. Dette kan derfor avvike fra hvordan boligen framstår på opplysningstidspunktet.

*Gebyr følger rettsgebyret

GENERALFORSAMLING

Hjellmyra Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl 18:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette bruker på Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hjellmyra Borettslag

Tid: Tirsdag 13.05.2025, kl 18:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Varmepumpe

Prosjektere mulighet for varmepumpe for alle boenhetene, når det gjelder plassering, type osv. for å ivareta hensyn til naboene, begrense støy osv. Se på mulighet for felles bestilling og montering for å få kostnadene ned.

Styrets innstilling: Styret har vært i kontakt med to ulike leverandører av varmepumper for å kartlegge pris og monteringsstrategi. Styret kommer ikke til å finansiere en felles avtale. Dette med bakgrunn av økonomiske hensyn i borettslaget. Dette må evt. bekostes av hver enkelt andelseier. Tiltaket er fasadeendring og krever 2/3 flertall i generalforsamling. Hvis generalforsamlingen åpner for at varmepumper i borettslaget kan monteres, må regler angående montering og ansvarsforhold angående vedlikehold legges inn under borettslagets vedtekter punkt 5. 5-1 Vedlikehold, Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Se vedlegg regler for montering og vedlikehold av varmepumper.

4.2 Endring vedtekter, som følge av sak 4.1

Endring av vedtekter under punkt 5, 5-1 (8) Vedlikehold, Andelseiernes vedlikeholdsplikt, hvis sak 4.1 blir vedtatt. Se vedlagte regler for montering av varmepumpe i Hjellmyra Borettslag. Vedtak krever 2/3 flertall.

4.3 Plan for utvendig vedlikehold

Med bakgrunn i at bygningsmassen er ca 25 år, og det nærmer seg tid for utskifting av vinduer, veranda og ytterdører, bør det settes opp en langsiktig plan for utvendig vedlikehold.

- Boddører utskifting/utbedring
- Vinduer og verandadører
- Kledning

Styrets innstilling: Styret presenterer vedlikeholdsplanen.

5. Godtgjørelse til styret

Iflg. generalforsamlingsvedtak av 2021 om at styrehonoraret skal indeks reguleres etter

SSB sin prisindeks annet hvert år, så ble det indeksregulert i 2024.

Forslag til styrehonorar blir derfor uendret for periode14.05.2024-13.05.2025:

Godtgjørelse styreleder: kr. 26 980,-

Godtgjørelse styremedlemmer: kr. 863,- pr. møte

Ekstra honorar til sekretær: kr. 431,- pr. møte

Forslag til vedtak: Godtgjørelse styreleder: kr. 26 980,-

Godtgjørelse styremedlemmer: kr. 863,- pr. møte

Ekstra honorar til sekretær: kr. 431,- pr. møte

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Som forslag til styreleder for 2 år: Gry Sølvik. Se vedlegg fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Gry Sølvik velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som forslag til styremedlem for 2 år velges: Bjørnar Sivertsen. Se vedlegg fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Bjørnar Sivertsen velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Som forslag til varamedlemmer for 1 år velges: Ingrid Halsnes, Ole- Stian Hole og Joanna Ervik. Se vedlegg fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer for 1 år velges: Ingrid Halsnes, Ole- Stian Hole og Joanna Ervik

6.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

6.5 Valg av valgkomité

Som forslag til valgkomité velges: Unni Roaldseth, Amalie Hafstad og Carina Sandnes. Se vedlegg fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Unni Roaldseth, Amalie Hafstad og Carina Sandnes velges som valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Hjellmyra Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Tony-Andreas Arntsen
Styremedlem, Beate Kjøsnes
Styremedlem, Tor-Martin Lian
Varamedlem, Kristin Haukaas
Varamedlem, Bjørnar Sivertsen
Varamedlem, Ingrid Halsnes

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

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

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

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Polise nr. SP0002809728.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Hjellmyra Borettslag består av 24 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982001080.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 3 styremøter, hvor 21 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har arbeidet med følgende saker:

- Sage/trimme busker ved boder 13/14

- Oppdatering og status vedlikeholdsplan

- Dokumentasjon brannstiger gavlvegg

- Maling/beis av rekkverker

- Skifting av bordkledning gavlvegger vest

- Salg av en gressklipper og gammel snøfres.

- Utskifting glass i takvindu 12C

- Innhenting tilbud og tilrettelegging for ventilasjonsrens.

- Revidert parkeringskart

- Julegrantenning

- Service røykvifte 9B/10B

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2025

Resultatregnskap 2024 Hjellmyra Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 030 784	1 874 592	2 030 700	2 144 000
Kabel TV avgift		213 696	195 264	213 600	177 900
Andre driftsinntekter		25 907	15 212	0	0
Sum inntekter		**2 270 387**	**2 085 068**	**2 244 300**	**2 321 900**
Kostnader					
Personalkostnader	2	6 359	6 123	6 100	6 300
Styrehonorar		45 101	43 424	43 400	45 100
Energi og strøm		40 835	24 234	20 000	35 000
Vedlikehold	3	350 560	108 593	220 000	205 000
Avskrivninger	6, 7	44 319	37 427	31 500	44 300
Revisjonshonorar		8 368	7 596	7 600	8 400
Forretningsførerhonorar		81 075	78 209	80 900	84 500
Andre konsulenttjenester		5 550	0	6 000	6 000
Kabel-TV		141 360	193 778	213 600	177 900
Kontigent boligbyggelag		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikringer		163 205	142 872	163 100	178 700
Kommunale avgifter	4	389 943	360 932	389 100	421 500
Snøbrøyting		89 540	69 881	78 000	78 000
Andre driftskostnader	5	50 883	53 226	51 100	73 900
Sum kostnader		**1 424 297**	**1 133 496**	**1 317 600**	**1 371 800**
Driftsresultat		**846 090**	**951 573**	**926 700**	**950 100**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		31 867	29 014	24 800	30 000
Rentekostnad	9	323 234	190 712	351 200	297 800
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-291 367**	**-161 698**	**-326 400**	**-267 800**
Årsresultat	**1**	**554 723**	**789 875**	**600 300**	**682 300**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	554 723	789 875	600 300	682 300
Sum overføringer og disponeringer		**554 723**	**789 875**	**600 300**	**682 300**

Balanse pr. 31.12.24 Hjellmyra Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	23 758 891	23 792 230
Andre driftsmidler	7	32 940	43 920
Sum anleggsmidler		**23 791 831**	**23 836 150**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 146	27
Andre fordringer		76 133	85 740
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		455 875	572 034
Sum omløpsmidler		**549 153**	**657 801**
SUM EIENDELER		**24 340 985**	**24 493 951**

Balanse pr. 31.12.24 Hjellmyra Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		14 140 677	13 585 954
Sum egenkapital	**8**	**14 143 077**	**13 588 354**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9, 10	6 518 026	7 265 584
Borettsinnskudd	11	3 575 000	3 575 000
Sum langsiktig gjeld		**10 093 026**	**10 840 584**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	8 573
Leverandørgjeld		104 761	56 440
Annen kortsiktig gjeld		120	0
Sum kortsiktig gjeld		**104 881**	**65 013**
Sum gjeld		**10 197 907**	**10 905 597**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 340 985**	**24 493 951**

Molde 31.12.24

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

Tony-Andreas Arntsen	Tor-Martin Lian	Beate Kjøsnes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**592 789**	**646 276**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	554 723	789 875
Avskrivinger	44 319	37 427
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-72 822
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-747 558	-807 967
B. Årets endring disponible midler	**-148 517**	**-53 487**
C. Disponible midler 31.12	**444 272**	**592 789**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	6 359	6 123
Sum	**6 359**	**6 123**

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	43 266	42 734
6603 Vedlikehold elektro	10 061	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	738	13 736
6610 Leie vaktmester	286 495	52 123
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	**350 560**	**108 593**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	218 054	204 816
7761 Eiendomsskatt	171 889	156 116
Sum	**389 943**	**360 932**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	3 990	5 376
6360 Renhold, sanitærartikler	129	0
6400 Leie maskiner	0	5 720
6440 Leie av container , transportmidler	6 304	14 615
6500 Verktøy og redskaper	10 541	1 875
6550 Driftsmaterialer	0	1 012
6800 Kontorrekvisita	0	402
6825 Kopiering	0	86
6940 Porto	895	1 447
6990 Andre kostnader tele/post	23 495	19 131
7000 Drivstoff	1 325	0
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	782	372
7720 Generalforsamling	1 260	1 170
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 162	2 022
Sum	**50 883**	**53 226**

Note 6 - Bygninger

	Elotech Ajax alarmsystem	Infrastruktur Elbil ladeanlegg	Nøkkelsafer	Kodelås utstyrsbod/avfall	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	133 100	86 184	39 771	18 554	21 090 683	2 189 808
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	133 100	86 184	39 771	18 554	21 090 683	2 189 808
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 838	0	21 312	11 854	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	104 262	86 184	18 459	6 700	21 090 683	2 189 808
Årets avskrivninger :	13 310	0	13 844	6 185	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2022	2023	2023	2000	2004
Antatt levetid i år :	10		3	3		

	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	262 796
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 796
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	262 796
Anskaffelsesår :	2002
Antatt levetid i år :	

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Honda snøfres
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 900
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 900
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 960
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 940
Årets avskrivninger :	10 980
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	24	100	2 400

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**13 585 954**
+/- Årets resultat	554 723
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**14 140 677**
Sum egenkapital pr. 31.12	**14 143 077**

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Muggskade/ likviditetslån	Oppføring av garasjer	Oppføring av boliger
Lånenummer:	**19701**	**40425**	**146185293**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2012	2004	2002
Rentesats:	2.42 %	0.00 %	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Fast rente fra 01.11.18
Beregnet innfridd:	30.06.2022	30.09.2024	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	1 428 000	18 660 000
Lånesaldo 01.01:	0	36 269	7 229 315
Avdrag i perioden:	0	36 261	711 289
Lånesaldo 31.12:	**0**	**8**	**6 518 026**
Saldo 5 år frem i tid:	0	8	2 429 368

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 10 093 026,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 23 758 891,-.

Note 10 - Ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld

For borettslag som har ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld skal det gis en oversikt over hvordan fellesgjelden er fordelt på de ulike borettslagsandelene.

Type	**Enhetsnummer**	**Opprinnelig fellesgjeld**	**Boretts-innskudd**	**Total kostnad**	**Prosentvis gjeld**	**Prosentvis innskudd**
3 roms	1	794 109	50 000	844 109	94	6
2 roms	2	556 907	50 000	606 907	92	8
2 roms	3, 10, 11	556 907	75 000	631 907	88	12
3 roms	4	794 109	100 000	894 109	89	11
2 roms	6, 7, 14, 15	556 907	125 000	681 907	82	18
3 roms	5, 9, 12, 17, 18, 19, 20	794 109	150 000	944 109	84	16
3 roms	8, 13, 16	794 109	200 000	994 109	80	20
3 roms	21, 22, 23, 24	794 109	250 000	1 044 109	76	24
Sum		**17 161 000**	**3 575 000**	**20 736 000**		

Note 11 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	3 575 000
Sum	**3 575 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Hjellmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hjellmyra Borettslag

Styreleder	Tony-Andreas Arntsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Tor-Martin Lian (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Beate Kjøsnes (sign.)	03.03.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hjellmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hjellmyra Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Molde, 4. mars 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Regler for montering og vedlikehold av varmepumpe i Hjellmyra borettslag

1. Søknad om installering skal være godkjent av styret før installasjon.
2. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig støynivå.
3. Før søknaden sendes til styret skal det gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor montør/leverandør av varmepumpen, skal komme med en anbefalt plassering av ute- og innedel og hvilken type pumpe som bør velges i henhold til følgende føringer:
    a. Varmepumpens utedel skal, for boenheter i 1.etg og der det er mulig, plasseres på skjørtekanten av terrasse og/eller på frittstående stativ. For andre boenheter skal varmepumpens utedel festes på skjørtekant av terrasse. Det skal ikke være kontakt med yttervegg.
    b. Det skal velges en varmepumpe med lavt lydnivå på utedel; maksimalt 50dB.
    c. Alle utvendige rør/kabler tilknyttet varmepumpen skal legges i rørkanal.
4. Installatør/montør skal være F-gass sertifisert. Både levering og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
5. Det skal tegnes en serviceavtale med sertifisert montør som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
6. Andelseieren må for egen regning fjerne (de- og remontere) varmepumpen dersom dette kreves av borettslaget, f.eks. ved arbeider på bygning eller grunnarbeider hvor varmepumpen kommer i konflikt med arbeidene.
7. Defekt pumpe, som ikke er i bruk, skal demonteres.
8. Varmepumpen skal kun demonteres/remonteres av F-gass sertifisert montør
9. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseier.
10. Det bør vurderes om det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å beskytte og skjule denne.
11. Ved salg av boenhet er andelseier forpliktet til å formidle disse reglene til ny eier.
12. Iht. borettslagslovens bestemmelser om vedlikeholdsplikt, så følger det at monterte varmepumper som kun den enkelte andelseier selv har nytte av, ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt. Følgelig fastsettes det at andelseier selv må bære alle fremtidige kostnader med reparasjoner, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.
13. Styret står fritt til å vedta demontering av varmepumpen hvis særlige grunner tilsier det.

Vedtatt: 30.05.2023

Revidert: 24.04.2025

---------- Videresendt e-post ---------
Fra: **Janne Kari Stenseth** <janne.kari@live.no>
Dato: tor. 10. apr. 2025 kl. 19:15
Emne: Forslag fra valgkomiteen
Til: Tony-Andreas Arntsen <tony.andreas.arntsen@gmail.com>

Hei!
Her kommer valgkomiteens forslag til nye medlemmer:
Styreleder:
Gry Sølvik 12d (under forutsetning av et samarbeid med deg i starten.

Styremedlemmer:
Tor Martin Lian (fortsetter 1 år igjen)11c
Bjørnar Sivertsen 12b

Varamedlemmer:
Ingrid Halsnes 11 a -fortsetter
Ole Stian Hole 14a
Joanna Ervik 10a

Valgkomite:
Unni Roaldset 14c
Amalie Hafstad 10c
Carina Sandnes 9d

Valgkomiteen har som du vet vært redusert - så dette er egentlig bare mitt forslag. Foreslår at de som velges inn i år får et skriv eller blir kontaktet i etterkant av årsmøte slik at det sikres at de deltar i arbeidet de har sagt ja til.

Mvh
Janne Kari Stenseth

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hjellmyra Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Gerd I. Nordsven

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
14 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 13 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Gerd I. Nordsven

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Tony-Andreas Arntsen

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

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

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Varmepumpe

Vedtak:
Det ble åpnet for at varmepumper kan monteres i Hjellmyra Borettslag. Bekostes og vedlikeholdes av andelseier selv. Skriftlig avstemming hvor 11 andelseiere stemte for og 2 i mot. Regler for montering og vedlikehold av varmepumper legges inn i vedtektene til borettslaget under punkt 5.5-1 Vedlikehold, Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

4.2 Endring vedtekter, som følge av sak 4.1

Vedtak:
Nytt punkt/tilføyelse i vedtekter under punkt 5. 5-1 (8) Vedlikehold, Andelseiernes vedlikeholdsplikt: Regler for montering og vedlikehold av varmepumpe i Hjellmyra Borettslag.

Enstemmig vedtatt

4.3 Plan for utvendig vedlikehold

Med bakgrunn i at bygningsmassen er ca 25 år, og det nærmer seg tid for utskifting av vinduer, veranda og ytterdører, bør det settes opp en langsiktig plan for utvendig vedlikehold.

- Boddører utskifting/utbedring
- Vinduer og verandadører
- Kledning

Vedtak:
Styret presenterte vedlikeholdsplanen og jobber videre med den.

5. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen vedtok å gå bort fra prisindeksregulering av styregodtgjørelsen, og vurderer heller godtgjørelsen til styret hvert år uavhengig av den.

Vedtak:
Godtgjørelse styreleder: kr. 30 000,-

Godtgjørelse styremedlemmer: kr. 1 000,- pr. møte

Ekstra honorar til sekretær: kr. 500,- pr. møte

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Gry Sølvik

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Bjørnar Sivertsen

6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Ingrid Halsnes, Ole-Stian Hole og Joanna Ervik

6.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Gry Sølvik og vara Tor-Martin Lian.

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: Unni Roaldseth, Amalie Hafstad og Carina Sandnes.

Møte avsluttet kl. 19:25

Protokoll for Hjellmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	14.05.2025
Sekretær	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Tony-Andreas Arntsen (sign.)	16.05.2025

Budsjett Hjellmyra Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	2 144 000	2 030 700
Kabel TV avgift	177 900	213 600
Sum inntekt	2 321 900	2 244 300
Kostnader		
Personalkostnader	6 300	6 100
Styrehonorar	45 100	43 400
Avskrivninger	44 300	31 500
Energi og strøm	35 000	20 000
Vedlikehold	205 000	220 000
Revisjonshonorar	8 400	7 600
Forretningsførerhonorar	84 500	80 900
Andre forvaltningstjenester	6 000	6 000
Kabel-TV	177 900	213 600
Kontigent boligbyggelag	7 200	7 200
Forsikringer	178 700	163 100
Kommunale avgifter	421 500	389 100
Snøbrøyting	78 000	78 000
Andre driftskostnader	73 900	51 100
Sum kostnader	1 371 800	1 317 600
Driftsresultat	950 100	926 700
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	30 000	24 800
Rentekostnad	297 800	351 200
Resultat finans	-267 800	-326 400
Årsresultat	682 300	600 300

Budsjett Hjellmyra Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**2 144 000**	**2 030 700**
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	297 800	351 200
3660 Innkrevde avdrag fellesgjeld	726 600	809 800
3600 Innkrevde felleskostnader	1 119 600	869 700
Kabel TV avgift	**177 900**	**213 600**
3630 Kabel-TV /bredbånd	177 900	213 600
Sum inntekt	**2 321 900**	**2 244 300**
Kostnader		
Personalkostnader	**6 300**	**6 100**
5400 Arbeidsgiveravgift	6 300	6 100
Styrehonorar	**45 100**	**43 400**
5330 Styrehonorar	45 100	43 400
Avskrivninger	**44 300**	**31 500**
6010 Avskrivning kontorutstyr/inventar	44 300	31 500
Energi og strøm	**35 000**	**20 000**
6200 Elektrisk energi	35 000	20 000
Vedlikehold	**205 000**	**220 000**
6601 Vedlikehold bygg	150 000	205 000
6603 Vedlikehold elektro	5 000	5 000
6610 Leie vaktmester	50 000	10 000
Revisjonshonorar	**8 400**	**7 600**
6700 Revisjon	8 400	7 600
Forretningsførerhonorar	**84 500**	**80 900**
6710 Forretningsførerhonorar	83 000	79 600
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	1 500	1 300
Andre forvaltningstjenester	**6 000**	**6 000**
6730 Teknisk rådgivning	6 000	6 000
Kabel-TV	**177 900**	**213 600**
6950 Kabel-TV / bredbånd	177 900	213 600
Kontigent boligbyggelag	**7 200**	**7 200**
7450 Kontingent boligbyggelag	7 200	7 200
Forsikringer	**178 700**	**163 100**
7500 Forsikringspremier	177 100	161 500
7520 Borettslagenes sikringsordning	1 600	1 600

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	**421 500**	**389 100**
7760 Kommunale avgifter	237 600	225 200
7761 Eiendomsskatt	183 900	163 900
Snøbrøyting	**78 000**	**78 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	78 000	78 000
Andre driftskostnader	**73 900**	**51 100**
6305 Driftskostnader til El-bil	4 000	1 700
6440 Leie av container, transportmidler	15 000	15 000
6500 Verktøy og redskaper	5 000	5 000
6550 Driftsmaterialer	5 000	5 000
6940 Porto	1 500	1 200
6990 Andre kostnader tele/post	40 000	20 000
7720 Generalforsamling	1 300	1 200
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 100	2 000
Sum kostnader	**1 371 800**	**1 317 600**
Driftsresultat	**950 100**	**926 700**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**30 000**	**24 800**
8050 Renteinntekter	30 000	24 800
Rentekostnad	**297 800**	**351 200**
8150 Rentekostnader Husbanken	297 800	350 300
8151 Rentekostnader DNB	0	900
Resultat finans	**-267 800**	**-326 400**
Årsresultat	**682 300**	**600 300**

BUDSJETT 2025 HJELLMYRA BORETTSLAG

Årsresultat
Forslag til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.
Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av disponible midler.

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	682 300
Avskrivninger	44 300
Avdrag lån	726 600
Endring i disponible midler	0

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Drifts-kostnader 2024	Renter 2024	Avdrag 2024	Totale felles-kostnader 2024	Endring i felles-kostnader
1	3	16	4 318	1 148	2 802	8 268	3 354	1 354	3 123	7 831	437
2	2	8	3 027	805	1 965	5 797	2 351	950	2 189	5 490	306
		24	**1 119 600**	**297 800**	**726 600**	**2 144 000**	**869 700**	**351 200**	**809 800**	**2 030 700**	113 300

I tillegg kommer		Budsjett 2025	Budsjett 2024	Endring
Kabel-TV per enhet	24	618	742	-124
Sum kabel-TV		177 900	213 600	-35 700

BUDSJETT 2025 HJELLMYRA BORETTSLAG

Rett kopi bekreftes
Skredderen

MÅLEBREV

uten grensejustering
x med grensejustering

Kommune	1502 Molde
J.nr.	32-12000
Målebrev nr.	7048
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	25	1578	
	Bruksnavn/adresse	Molde Ungd.boliger	
Areal (m^2)	4629.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	20.12.00
Rekvirent	Molde kommune v/Tekn.sjef og Mobo v/ B. Vatne
Bestyrer	Erik Dørum
Forretning	Ved ensidig grensejustering ble et areal på 433.1m2 ført over til gnr 25 bnr 1566 fra eiendommen. Samtidig ble en parsell på 4851.4m2, betegnet 25/1643 mbr.7049, fradelt eiendommen. Rekvisisjon av 24.03.00 og 14.04.00. Godkjent bygnings- og reguleringssjefen sak 360/00. Dette målebrev erstatter mbr. 6813.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	04.01.2001	Arvid Karlsen	Erik Dørum

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
0 5 JAN 2001
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 94

Påtegninger (rettelser o.l.)

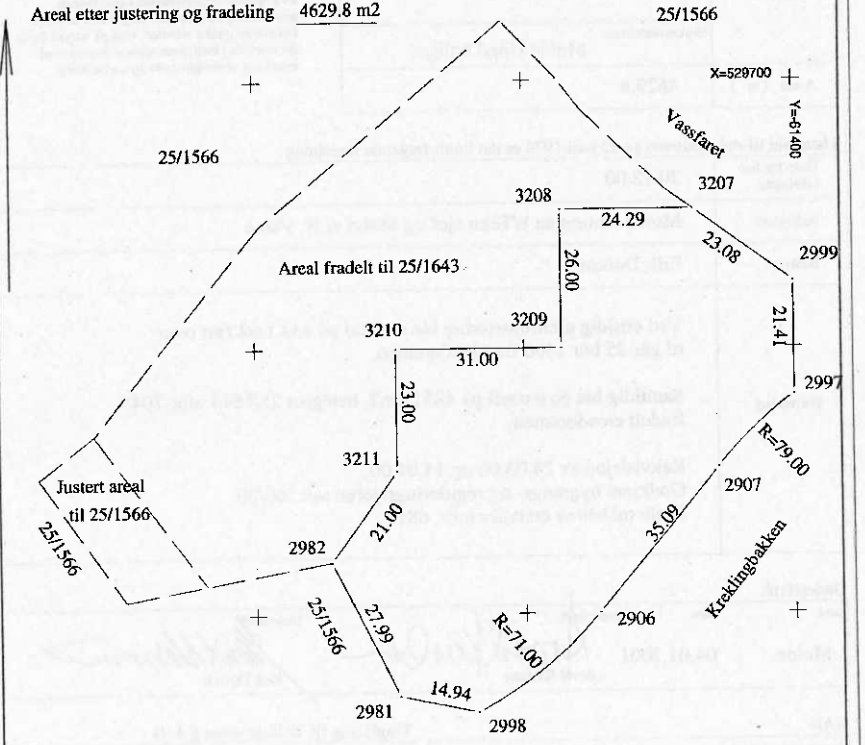
Vesta/Geonor

MÅLEBREVKART

Gnr 25	Bnr 1578	Festenr	
Representasjonspunkt X 529629	Y -61443	Z	
Kartblad BD111-1-44	x	Landsett NGO II 1956	
Målestokk 1:1000	Areal 4629.8	M^2	

Jnr	32-12000	
Målebrev nr	7048	

Areal før justering og fradeling 9914.3 m2
-justert fra, til 25/1566 433.1 "
N -fradelt til 25/1643 4851.4 "
Areal etter justering og fradeling 4629.8 m2



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Radius
3207		529676.00	-61418.71	
2999		529662.48	-61400.00	
2997		529641.07	-61400.00	-79.00
2907		529627.39	-61414.29	
2906		529600.15	-61436.41	71.00
2998		529581.67	-61459.22	
2981		529584.72	-61473.85	
2982		529609.87	-61486.14	
3211		529627.00	-61474.00	
3210		529650.00	-61474.00	
3209		529650.00	-61443.00	
3208		529676.00	-61443.00	

Vesta/Geonor

TINGLYST

1 FEB 2001

ROMSDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 930

Avtale fellesanlegg

AVTALE

Mellom eier gnr 25 bnr 1578, Stiftelsen Molde Ungdomsboliger, og eier av gnr 25 bnr 1643, Hjellmyra Borettslag, i Molde er det inngått slik avtale :

1.

Eiendommen gnr 25 bnr 1578, og eiendommen gnr 25 bnr 1643, har felles adkomstveg fra Kreklingbakken over eiendommen gnr 25 bnr 1578. Drift og vedlikeholdkostnader samt kostnader med snøbrøyting og evt. sandstrøing av alle adkomstveger og parkeringsplasser på de 2 eiendommene skal fordeles med 50% på hver av eiendommene.

2.

Kostnader med drift og vedlikehold av felles renovasjonsbygg og lekeplass samt omforente innkjøp av nye lekeapparater fordeles med 50% på hver av eiendommene.

3.

Eiendommen gnr 25 bnr 1578, og eiendommen gnr 25 bnr 1643, har felles vann- og avløpsledniger som knyttes til hovedledninger i Kreklingbakken. Drift og vedlikeholdskostnader av felles vann- og avløpsledninger fordeles med 50% på hver av eiendommene.

4.

Eier av gnr 25 bnr 1578 gis rett til å sette opp 4 stk. garasjer i tilknytning til garasjeanlegg på eiendommen gnr 25 bnr 1643, dersom det skulle bli behov for mer enn 20 garasjeplasser på eiendommen gnr 25 bnr 1578. Garasjeplasser som da skal benyttes er de 4 østligste garasjeplassene i garasjerekke rett nord for Hjellmyra 9/10.

5.

Eventuell tvist om praktiseringen av denne avtalen skal avgjøres av en nemd på 3 personer, der hver av partene velger sin representant. Disse i fellesskap velger leder. Blir det ikke enighet om valg av leder kan denne oppnevnes av sorenskriveren i Romsdal

6.

Denne avtalen skal tinglyses og tinglysingsgebyret fordeles med 50% på hver av eiendommene.

6402 Molde den 08.11.00

for Hjellmyra Borettslag
Eier av gnr 25 bnr 1643
Evy Strømme Åse K.Orten

6402 Molde den 08.11.00

for Stiftelsen Molde Ungdomsboliger
Eier av gnr 25 bnr 1578
Anna K.Gruner Rolf Eidsæter

Rett avskrift bekreftes
pr.pr. Romsdals Fellesbank ASA

Rett kopi bekreftes
Eikrem dalen

TATENS KARTVERK

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250238 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045
Hjellmyra 13A, 6429 Molde.
Andelsnr. 17 i HJELLMYRA BORETTSLAG, org.nr. 982001080, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13250238
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.07.2025

EiendomsMegler 1

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no