



Velkommen til
Frænavegen 47, 6415 Molde

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Frænavegen 47
6415 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	9 528,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 309 528,-
Andel fellesgjeld	kr	1 012 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 321 618,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 778,-

BRA/BRA-i	86 / 81 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2010
Etasje	3

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

Frænavegen 47, 6415 Molde

Registerbetegnelse

Andelsnr. 8 i BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG, org.nr. 995320231, Molde kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 312 090,-
Prisantydning	kr	4 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 012 090,-
Omkostninger	kr	9 528,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 321 618,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 332 318,-

Omkostninger

Gebyr benyttet forkjøpsrett (ikke forhåndsprøvd) kr 8 438,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 528,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 9 778,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader drift inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, offentlige avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene fordeles følgende:

Felleskostnader:

Rente IN-lån kr 6 197,-

Renter og avdrag nytt lån kr 149,-

Driftskostnader kr 4 519,-

Rente IN-lån kr -2 066,-

Tilleggsytelser:

Kabel-TV / Bredbånd kr 679,-

Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) kr 300,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld er på kr 52 950 000,- pr 05-03-2026

Renter og avdrag

Lånenummer: 16502, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2026: 4.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 05.03.2026: 33 350 000 kr

Andel av saldo: 1 000 000 kr

Første termin: 31.12.2010Neste avdrag: 31.12.2040 (siste termin 30.09.2060)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 500 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 500 000

Serielån, 50 år, 30år avdragsfrihet, flytende rente

IN-avregning ved flytting.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.12.2040 utgjøre ca kr 4 167,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 27452, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2026: 4.83% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 05.03.2026: 450 000 kr

Andel av saldo: 12 090kr

Første termin/første avdrag: 30.03.2016 (siste termin 30.12.2035)

Serielån. 20 års nedbetaling. Flytende rente.

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det er avdragsfrihet på lån med lånenr. 16502 frem til 2040. Ut ifra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.12.2040 utgjøre ca. 4 167kr pr. mnd. for denne boligen. Betaling av avdrag vil komme i tillegg til månedlige felleskostnader.

IN-Ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

IN-ordningen gjelder lån med lånenummer 16502, DNB Bank ASA.

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: If Skadeforsikring. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1.des 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.

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 stilt. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 17 m²

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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 boret til en bestemt bolig. 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

3

Parkering

Parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i underetasje. Leiligheten disponerer 1 fast parkeringsplass. Parkeringsplassen er ikke merket.

Iht. husordensregler punkt 5 skal biler parkeres i garasje eller på opparbeidet parkeringsplass. Det kan gjøres bare kortere stopp foran inngangene. Beboerne må gjøre sine besøkende oppmerksom på disse bestemmelsene.

Det er p.t. ikke satt opp ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Kjøper må ev. selv søke styret om samtykke til å sette opp ladepunkt, og samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Se husordensregler punkt 13 for informasjon om ladepunkt.

Borettslagets eiendom

Gnr. 25, Bnr. 747, Molde kommune.

Tomtestørrelse 4 750 m². Tomten er flat og har et fellesareal på 4 750 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og parkeringsareal, samt et pent grøntområde med plen og trær.

Byggeår

2010 ifølge takstmann.

Innhold

Innhold iht. tilstandsrapport:

Entré/ gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom og garderobe.

Sportsbod på ca. 5 kvm i underetasje.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Standard

Standard iht. tilstandsrapport:

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er levert av Norema og består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Enkelte overskap er utstyrt med elektrisk heve- og senkefunksjon for tilpasning av arbeidshøyde. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøll og frys. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Det er utført fuktsøk på utsatte områder, herunder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten indikasjon på unormale fuktverdier. Kjøkkenet har gulvbelegg samt malte gipsplater på vegger og i himling.

Bad: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt gips i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, og tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørbblad og terskel.

Vaskerom: Vaskerommet har flislagte vegger og malte gipsplater i himlingen. Gulvet er flislagt og oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, mens tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørbblad og terskel. Rommet er opprinnelig et toalettrom og kan med enkle grep tilbakeføres til sin opprinnelige funksjon.

Tekniske installasjoner

Vann- og avløpsledninger: Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på badet. Stoppekran er montert over himlingen i samme rom og kan betjenes via inspeksjonsluke. Synlige avløpsrør er i plastmateriale, og skjulte avløpsrør er ma-rør som er muffeløse støpejernsrør. Det er kun synlige avløpsrør som er besikket/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 badet, vaskerommet og kjøkkenet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme, hvor oppvarmingen skjer ved at varmt vann sirkulerer i rør integrert i gulvkonstruksjonen. Det er gulvvarme i alle rom med unntak av soverommene.
El-anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Beliggenhet

Frænavegen 47 har en sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum, kjøpesentre, dagligvarebutikker og treningssenter. Eiendommen har også kort avstand til både Romsdal videregående skole og Molde videregående skole.

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført med fundamenter og grunnmur i armert betong. Bygningen har primære bærekonstruksjoner i en kombinasjon av betong -/elementkonstruksjoner og stål. Ytterveggene består delvis av isolerte bindingsverkskonstruksjoner med utvendige fasadeplater, og delvis av malte betongelementer. Takkonstruksjonen er flat, isolert og tekket med asfaltmembran eller PVC-folie. Etasjeskillet består av hulldekke i betong med avrettet overflate. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler. Leiligheten har fabrikkmalt inngangsdør med dørpumpe, samt balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Det er installert porttelefon i leiligheten som gir mulighet for kommunikasjon med besøkende og åpning av hovedinngangsdøren. Fra stuen er det utgang til en sørvendt veranda på ca. 17 m² med glassrekkverk. Verandaen er delvis overbygd, har flislagt dekke og tilgang til strøm. I underetasjen er det felles parkeringsanlegg hvor leiligheten disponerer én parkeringsplass og en tilhørende sportsbod. Det er ikke installert elbillader. Sportsboden har et areal på ca. 5 m² og er innredet med plassbygde skap og hyller for oppbevaring. Det er også tilgang til strøm i boden.

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Tilbehør som kan medfølge:

Quooker på kjøkken kan medfølge til avtalt pris.

Viktig informasjon

Dyrehold:

Iht. husordensregler punkt 4 må det innhentes skriftlig tillatelse fra styret for å holde dyr i borettslaget. Se husordensregler for mer informasjon.

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 bygningsfaglig 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 nødvendigvis gjør 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 boligselgerforsikringselskapet/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 forsikringselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for boligblokker i 3 etasjer med underetasje (Frænavegen 47-49) den 16.01.2012.

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme, hvor oppvarmingen skjer ved at varmt vann sirkulerer i rør integrert i gulvkonstruksjonen. Det er gulvvarme i alle rom med unntak av soverommene.

Bygget har energisentral med bergvarme og varmepumpe plassert i teknisk rom. Anlegget forsyner både oppvarming og tappevann. Det er sentralt berederanlegg plassert i teknisk rom.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

Energimerking

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

Internett- og tv-leverandør

TV- og internettjenester leveres av Telenor gjennom en fellesavtale 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: 200408

Navn: Boråsvegen terrasse

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 22.06.2006

Delarealer:

Delareal: 3 658 m

Formål: Blokkbebyggelse

Delareal: 11 m²

Formål: Kjørevei

Delareal: 160 m²

Formål: Gangvei

Delareal: 294 m²

Formål: Frisiktsone

Delareal: 921 m²

Formål: Felles lekeareal

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: 4 750 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 4 750 m²

KP Hensynsonenavn: S_130
KP Sikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
Delareal: 2 294 m²
KP Hensynsonenavn: S_290_1
KP Støy: Andre støysoner

Kommuneplaner under arbeid
Id: K202501
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
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.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 917 283,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 669 132,-.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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

Overtagelse kan ikke finne sted før selgers nye bolig er ferdigstilt og overtatt. Dette er p.t. antydnet til februar 2027. Det tas forbehold om overtagelse inntil 3 mnd før antydnet ferdigstillelse eller inntil 3 mnd etter antydnet ferdigstillelse. Selger plikter å gi både kjøper og megler skriftlig varsel minimum 3 uker før den endelige overtagelsesdatoen.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

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.

Eier

Arne Indset og Wenche Østby Indset

Heftelser og servitutter

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 1206800

Dato: 08.10.2025

Bestemmelse om veg

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 borettslaverne 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.

Meglernes vederlag

Prosentprovisjon med 1,2 % 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 med digital annonsering kr 15 000,- (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.

Meglernes rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 3 693,-

Fotograf kr. 3 890,-

Tilstandsrapport kr. 10 700,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Info for.fører kr. 3 050,-

Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket.

SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper

- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper

- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no

- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)

- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing

- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma ved Romsdal Takst
- Fotograf ved Efkt

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Eivind Lange i Romsdal Takst AS den 10-03-2026.

Takstmanns kommentar til areal:

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

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkbara tilgjengelige for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på de undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Avvik på de undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Ingen

TG IU:

Ingen

TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

TG3:

Ingen

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensene av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet 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.

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 mangelsansvar kan 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 09.03.2026
- Tilstandsrapport datert 23.03.2026
- Energimerking
- Deler av informasjon fra Molde kommune
- Deler av informasjon fra forretningsfører

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

Avdeling

EiendomsMegler 1 Molde

Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim





































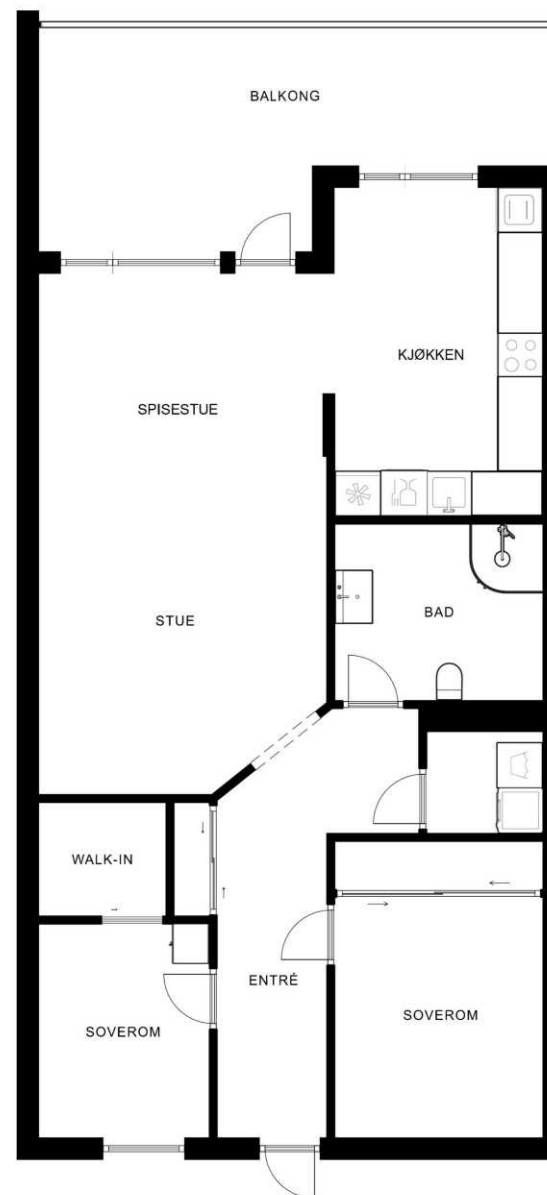








Plantegning



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.

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.

EFXIT

FRÆNAVEGEN 47

Nabolaget Langmyra - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Avsritten	1 min
Linje 240, 420, 531, 532, 561, 701	0.1 km
Molde Lufthavn, Årø	9 min

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.)	6 min
427 elever, 31 klasser	0.4 km
Sellanrå skole (1-7 kl.)	23 min
331 elever, 22 klasser	2 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
446 elever, 24 klasser	2.1 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
349 elever, 24 klasser	3.7 km
Romsdal videregående skole	12 min
1037 elever	1 km
Molde videregående skole	13 min
770 elever	1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

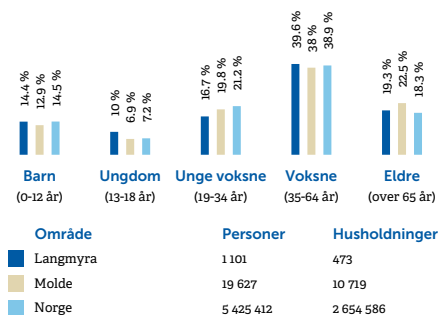
Molde Storsenter	7 min
OTG Solco Molde	9 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 86/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 80/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Langmyra barnehage (1-5 år)	8 min
32 barn	0.6 km
Mobarn Øverland barnehage (0-5 år)	21 min
109 barn	1.8 km
St Sunniva barnehage (0-5 år)	22 min
40 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Eurospar Molde	6 min
Coop Mega Molde	8 min
Post i butikk	0.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

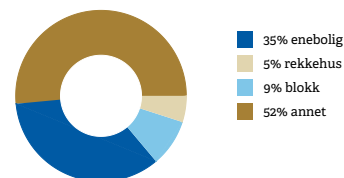
STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100

TRAFIKK
Lite trafikk 81/100

SPORT

Langmyra skole	5 min
Ballspill, fotball	0.3 km
Nordbyen skole Ballvegg	11 min
Ballspill	0.8 km
Aktiv trening Moldehallen	11 min
Pro Gym Molde	5 min

BOLIGMASSE

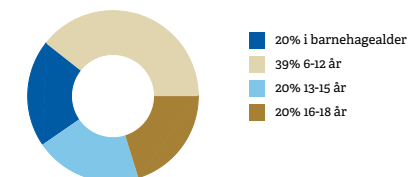


” «Rolig nabolag. God beliggenhet i forhold til det meste her i byen.»
Sitat fra en lokalkjent

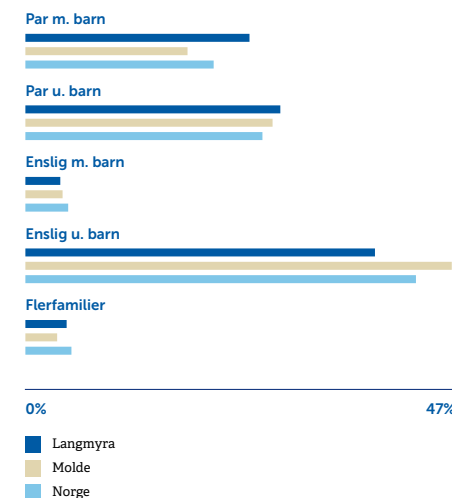
VARER/TJENESTER

AMFI Roseby	5 min
Apotek 1 Roseby	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

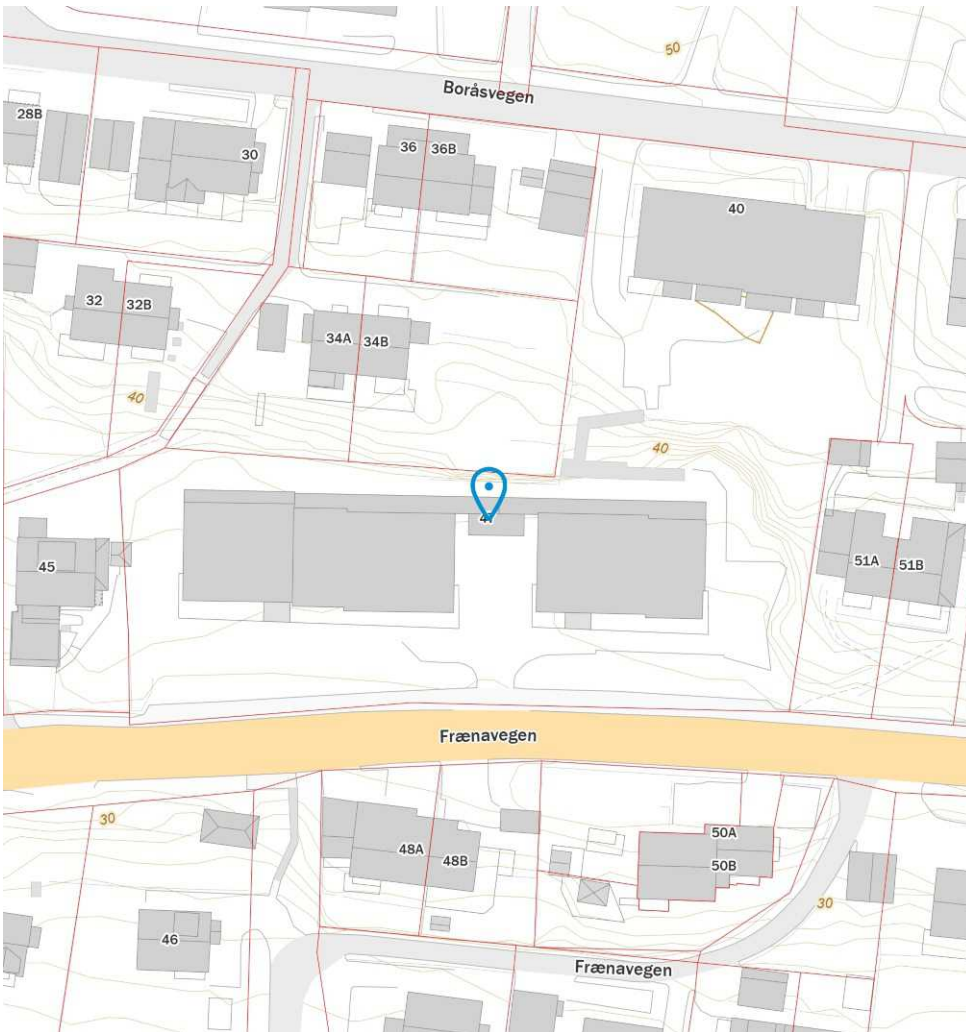
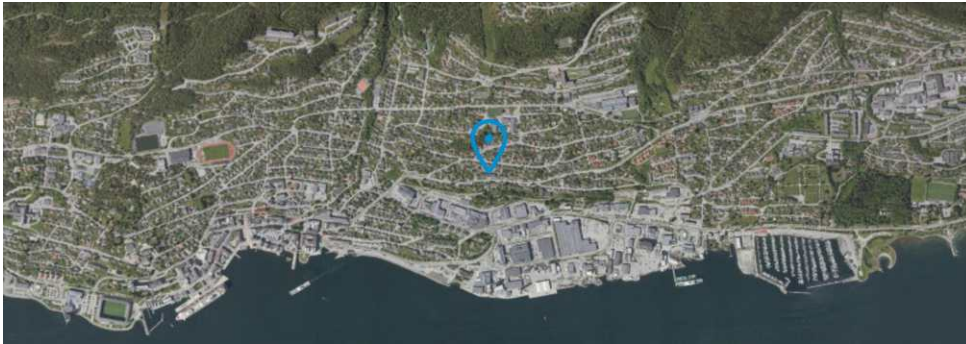


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Langmyra	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Wenche Østby Indset
Arne Indset

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Frænavegen 47

6415 MOLDE

1506-25/747/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?

• **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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 om 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 om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Frænavegen 47 , 6415 MOLDE

 MOLDE kommune

 gnr. 25, bnr. 747

 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 13814-1277

Eiendomsverdi ref nr: JN4950

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Lange



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 foretrukket aktør i regionen.



Rapportansvarlig

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



Medansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäck
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 forberedt.

Vurdering mot byggeeregler

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
- 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Leiligheten ligger i bygningens andre etasje og er en del av Boråsvegen Terrasse Borettslag, oppført i 2010. Det er adkomst til leiligheten via både heis og trapp, i tillegg til mulighet for direkte inngang ved å gå rundt bygningen. Til leiligheten medfølger også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg og en bod i samme område.

STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSEnivÅ

Boligen er oppført i henhold til teknisk forskrift 1997 (TEK97) med tilhørende veiledninger, samt byggeskikk og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført med fundamenter og grunnmur i armert betong. Bygningen har primære bærekonstruksjoner i en kombinasjon av betong -/elementkonstruksjoner og stål. Ytterveggene består delvis av isolerte bindingsverkskonstruksjoner med utvendige fasadeplater, og delvis av malte betongelementer. Takkonstruksjonen er flat, isolert og teknet med asfaltmembran eller PVC-folie.

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler. Leiligheten har fabrikkmalt inngangsdør med dørpumpe, samt balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Det er installert porttelefon i leiligheten som gir mulighet for kommunikasjon med besøkende og åpning av hovedinngangsdøren.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt veranda på ca. 17 m² med glassrekkverk. Verandaen er delvis overbygd, har flislagt dekke og tilgang til strøm.

I underetasjen er det felles parkeringsanlegg hvor leiligheten disponerer én parkeringsplass og en tilhørende sportsbod. Det er ikke installert ellillader. Sportsboden har et areal på ca. 5 m² og er innredet med plassbygde skap og hyller for oppbevaring. Det er også tilgang til strøm i boden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Det er parkett på gulvene og malte slette flater på vegger og i himlingen.

Etasjeksiller:

Etasjeskillet består av hulldekke i betong med avrettet overflate.

Dører:

Boligen har malte glatte innerdører.

Fast inventar:

Det er skyvedørgarderobe i gangen og på hovedsoverrommet, samt at det er montert garderobeinnredning på garderoben. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming:

Leiligheten oppvarmes med vannbåren varme. Bygget har energisentral med bergvarme og varmepumpe plassert i teknisk rom. Anlegget forsyner både oppvarming og tappevann. Det er sentralt berederanlegg plassert i teknisk rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (gjeldende teknisk forskrift i 2010). Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt gips i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, og tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørrblad og terskel.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2010), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført. Vaskerommet har flislagte vegger og malte gipsplater i himlingen. Gulvet er flislagt og oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, mens tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørrblad og terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har gulvbelegg samt malte gipsplater på vegger og i himling. Innredningen er levert av Norema og består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Enkelte overskap er utstyrt med elektrisk heve- og senkefunksjon for tilpasning av arbeidshøyde. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøll og frys. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Det er utført fuktstøp på utsatte områder, herunder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten indikasjon på unormale fuktverdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på badet. Stoppekran er montert over himlingen i samme rom og kan betjenes via inspeksjonsluke. Synlige avløpsrør er i plastmateriale, og skjulte avløpsrør er ma-rør som er muffeløse støpejernsrør. 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 badet, vaskerommet og kjøkkenet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

Beskrivelse av eiendommen

TV og internett:

TV- og internettjenester leveres av Telenor gjennom en fellesavtale i borettslaget.

Vannbåren varme:

Boligen har vannbåren gulvvarme, hvor oppvarmingen skjer ved at varmt vann sirkulerer i rør integrert i gulvkonstruksjonen. Det er gulvvarme i alle rom med unntak av soverommene.

El-anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

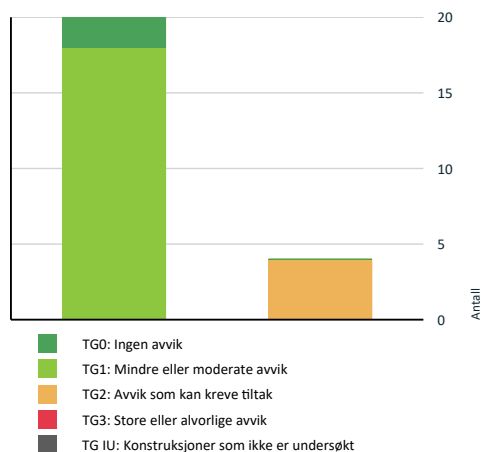
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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. Det er utført en enkel funksjonstest av vann i noen kraner, men alle servanter og dusjer er ikke testet. Kostnadsestimert er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsgrad	Avvik som kan kreve tiltak	Gå til side
TG 2	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
TG 2	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 2	Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leilighet

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalventiler.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør med dørpumpe, samt en balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Det er installert porttelefon i leiligheten, som gir mulighet for å kommunisere med besøkende og åpne hovedinngangsdøren direkte fra leiligheten.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en sørvendt veranda på ca. 17 m² med glassrekkverk som er delvis overbygd, Verandaen er tett, belagt med fliser og har tilgang til strøm.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registrert fliser med bom (hulrom under) og enkelte løse fliser på verandaen. Flisdekket er fra 2010.

Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes alder, bevegelser i underlaget og redusert heft mellom flis og underlag over tid. Frost- og fuktpåvirkning i utvendig miljø kan også bidra til at fliser løsner fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Bom og løse fliser kan føre til ytterligere løsning og sprekkdannelser over tid. Det kan også medføre økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen og frostsprengning i underliggende lag.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre forholdet ved å fjerne løse fliser og legge disse på nytt med egnet flislim for utvendig bruk. Ved større omfang kan det være aktuelt med omlegging av flisdekket etter nærmere vurdering av underlaget.



Bom i store deler av flisene

Parkering/sportsbod

Beskrivelse

I underetasjen er det et felles parkeringsanlegg, hvor leiligheten disponerer én parkeringsplass og en tilhørende sportsbod. Det er ikke montert ellillader. Sportsboden har et areal på ca. 5 m² og er innredet med plassbygde skap og hyller for praktisk oppbevaring. Også her er det tilgang til strøm.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett på gulvene og malte slette flater på vegger og i himlingen.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet består av hulldekke i betong med avrettet overflate.

Det er gjennomført målinger på stuen samt i ganen og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600. Det er registrert små høydeforskjeller på ca. 4-5 mm gjennom rommene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte innerdører.

Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes med vannbåren varme. Bygget har energisentral med bergvarme og varmepumpe plassert i teknisk rom. Anlegget forsyner både

Tilstandsrapport

oppvarming og tappevann. Det er sentralt berederanlegg plassert i teknisk rom.

Fast inventar

Beskrivelse

Det er skyvedørgarderobe i gangen og på hovedsoverrommet, samt at det er montert garderobeinnredning på garderoben. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (gjeldende teknisk forskrift i 2010).

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt gips i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, og tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørbånd og terskel.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt slett gips i himlingen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

857 sluk

844 terskel

ingen oppkant annet en terskel på 12 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt et fall på 13 mm fra topp gulv ved døren til topp slukrist, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Det er i tillegg registrert bomlyd i flis ved terskelen og på vestsiden av toalettet.

Årsak:

Redusert fall mot sluk vurderes å skyldes utførelsesmessige forhold ved etablering av gulv og flislegging. Bomlyd i fliser ved terskelen og på vestsiden av toalettet indikerer manglende heft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Bomlyd i fliser indikerer hulrom under flisene, men dette betyr ikke nødvendigvis at flisene er løse. Det er ikke registrert skader i fuger eller tegn til bevegelse i flisene. Forholdet vurderes derfor å ha begrenset betydning per i dag. Målt fall mot sluk er lavere enn anbefalt, men vurderes likevel å være tilstrekkelig til at lekkasjevann i normal bruk ledes til sluk. Ved en større vannlekkasje kan redusert fall gi noe økt risiko for vannansamling på gulvet, men sannsynligheten vurderes som lav.

Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt. Forholdet bør imidlertid følges med på over tid, spesielt med tanke på eventuell utvikling av løse fliser, skader i fuger eller endret avrenning mot sluk.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har stålsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett er klemt under klemring i sluket. Vurderingen er basert på synlig utførelse i sluk samt installasjonens alder.



Sluk

3. ETASJE > BAD

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det vegghengte toalettet har innebygd systerne uten drengsåpning eller spalte nederst. Ved eventuell lekkasje kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart. Årsaken til avviket har sammenheng med vanlig praksis ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende drengsåpning innebærer en viss risiko for skjulte fuktskader ved lekkasje, men påvirker ikke den daglige funksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere drengsløsning for å redusere risiko for skjulte skader.

3. ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via felles sentralavtrekksanlegg i bygningen, i tillegg til tilluft som tilføres gjennom luftespalte mellom dørbblad og terskel

3. ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen i stue mot vaskesonen. 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.

Merknad:

Hulltaking burde ideelt sett vært utført fra vegg mot dusjsonen. Dette har imidlertid ikke vært mulig da det er montert kjøkkeninnredning på denne veggen, noe som vanskeliggjør hulltaking uten demontering av innredning.

Tilstandsrapport



Fuktsøk

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2010), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført. Vaskerommet har flislagte vegger og malte gipsplater i himlingen. Gulvet er flislagt og oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, mens tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørbblad og terskel. Rommet var opprinnelig et lite gjestebad, men vegghengt toalett og dusj er fjernet slik at rommet i dag fungerer som et vaskerom.

3. ETASJE > VASKEROM

TE 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på veggene, og malte gipsplater i himlingen

3. ETASJE > VASKEROM

TE 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv og har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er ca. 15 mm, noe som er lavere enn anbefalt nivå. Forholdet skyldes trolig utilstrekkelig falloppbygging og manglende oppkant ved terskel ved etablering av badet. Gulvet fremstår også som forholdsvis flatt enkelte steder, noe som indikerer avvik i utførelse. Det er i tillegg etablert en oppkant rundt dusjsonen som gjør at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fallet mot sluk vurderes som tilfredsstillende slik at lekkasjevann ved normal bruk ledes til sluk. Forholdet vurderes derfor å ha begrenset konsekvens. Ved en større vannlekkasje kan vann bli stående noe på gulvet avhengig av vannmengde, men risikoen vurderes som lav.

Tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for tiltak på nåværende tidspunkt. Forholdet anses som normalt og bør følges opp gjennom ordinært vedlikehold og bruk.

3. ETASJE > VASKEROM

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har stålsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett er klemt under klemring i sluket. Vurderingen er basert på synlig utførelse i sluk samt installasjonens alder.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Merknad:

Rommet er opprinnelig et gjestebad med vegghengt toalett, servant og dusj, men dette er fjernet og det er anlagt et vaskerom i stedet.

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via felles sentralavtrekksanlegg i bygningen, i tillegg til tilluft som tilføres gjennom luftespalte mellom dørbblad og terskel

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden vannledninger og avløpsrør er plassert i veggene mot badet. De øvrige veggene har ikke vanninstallasjoner eller avløpsføringer, og hulltaking i disse er derfor vurdert som lite hensiktsmessig.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har gulvbelegg samt malte gipsplater på vegger og i himling. Innredningen er levert av Norema og består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Enkelte overskap er utstyrt med elektrisk heve- og senkefunksjon for tilpasning av arbeidshøyde. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøll og frys. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Det er utført fuktsøk på utsatte områder, herunder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten indikasjon på unormale fuktverdier.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader på fronten på oppvaskmaskinen, men disse vurderes som normal brukslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden totalt sett på kjøkkenet.

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på badet. Stoppekran er montert over himlingen i samme rom og kan betjenes via inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plastmateriale, og skjulte avløpsrør er ma-rør som er muffeløse støpejernsrør. 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.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet, vaskerommet og kjøkkenet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalventilert i vinduene og veggventilert.

Tv og internett

Beskrivelse

TV- og internettjenester leveres av Telenor gjennom en fellesavtale i borettslaget.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme, hvor oppvarmingen skjer ved at varmt vann sirkulerer i rør integrert i gulvkonstruksjonen. Det er gulvvarme i alle rom med unntak av soverommene.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang 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.
2010
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

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. Det er ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved en tilstandsrapport på nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.

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

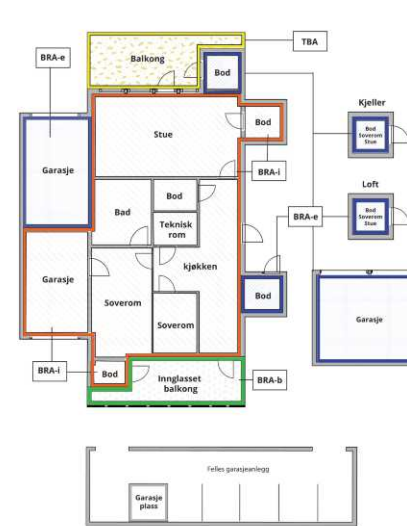
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen 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, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	81			81	17
Underetasje		5		5	
SUM	81	5			17
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/ gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom, garderobe		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Eivind Lange	Takstingeniør
	Arne Indset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	747		0	4750.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frænavegen 47

Hjemmelshaver

Boråsvegen Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG	995320231			Indset Arne, Indset Wenche Østby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frænavegen 47 har en sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum, kjøpesentre, dagligvarebutikker og treningssenter. Eiendommen har også kort avstand til både Romsdal videregående skole og Molde videregående skole.

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 flat og har et fellesareal på 4 750 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og parkeringsareal, samt et pent grøntområde med plen og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader 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 og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 spist 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 hammerlektrode

og pigger.

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

Normal slitasjeegrad: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

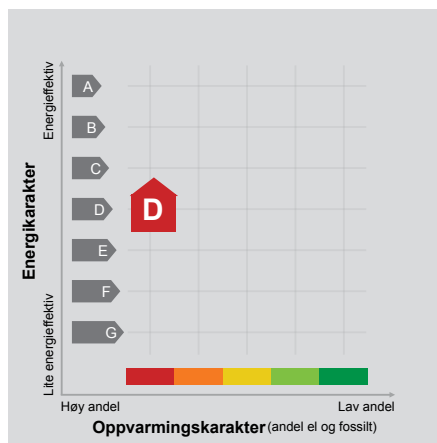
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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	Frænavegen 47
Postnummer	6415
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	747
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21781509
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2024-8362
Dato	13.08.2024



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Luft kort og effektivt med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

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. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 minut. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (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 vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 varmeanlegg

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbærent system)

Det er vannbæren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelelegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelelegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

1. GENERELT

Alle andelseiere er medeiere i eiendommen og det må derfor 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 o.l må ikke settes opp uten styrets samtykke.

3. RO I LEILIGHETEN

Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00 Radio, TV, stereoanlegg o.l må dempes så ikke øvrige beboere forstyrres. Musikk- og sangundervisning må godkjennes av styret.

4. DYREHOLD

Det må innhentes skriftlig tillatelse fra styret for å holde dyr i borettslaget. Av hensyn til naboer må andelseiere ikke anskaffe større dyr som f.eks hund eller katt uten skriftlig samtykke fra naboer i oppgangen. Skriftlig samtykke skal leveres til styret sammen med søknad om å holde dyr i borettslaget. Det er viktig at husdyr ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

5. PARKERING

Biler skal parkeres i garasje eller på opparbeidet parkeringsplass. Det kan gjøres bare kortere stopp foran inngangene. Beboerne må gjøre sine besøkende oppmerksom på disse bestemmelsene.

6. OM VASKING AV BILER OG SYKLER

Garasjene skal ikke brukes til utvendig bilvask med slange. Vårt uteområde mellom blokk 2 og 3 i Frænavegen 47 er heller ikke noen vaskeplass for biler eller sykler.

7. DUGNADSPLIKT

Ansvar for event plenklipping, papirplukking m.v. utenfor husene påhviler beboerne.

8. BAD / WC / LEDNINGER

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

9. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating må godkjennes av styret etter søknad på fastsatt skjema (fås på MOBO). Andelseier har det fulle ansvar for at felleskostnader blir betalt og ellers for overholdelse av husordensregler.

10. MELDINGER / HENVENDELSER

Meldinger fra styret ved rundskriv, gjelder på samme vis som husordens bestemmelser som er en del av leiekontrakten. Klage til styret i anledning husordenen skal være skriftlig og sendes styrets leder.

11. TVISTER

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

12. ALTANER

Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer og lignende ut over altanrekkeverk eller over naboens vindu. Unntak er for de som har leiligheter i 1.etg der/når det ikke er til sjenanse for gående nedenfor altanen.

Ved grilling på altanen skal det kun brukes gassgrill eller elektrisk grill.

Det er ikke tillatt å montere fuglebrett eller henge opp maisballer mv. Det må ikke kastes mat eller frø fra altanene i hensikt å mate dyr: katter, fugler og event andre dyr. Dette fordi at frø og mat/brødrester også kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

Blomsterkasser:

Av sikkerhetsmessige og estetiske grunner må altankasser plasseres på innsiden av altanrekkeverk.

13. LADING AV ELBIL I GARASJENE

Beboere som har elbil eller hybrid som trenger lading, må montere egen kontakt i garasjen. Kontakten må være godkjent for elbil og strømforbruk må registreres på beboer/eier.

Vedtatt på styremøte 11.11.2015 Gjennomgått på generalforsamling /beboermøte 2016.

Nytt punkt 13 tillagt Husordensreglene på styremøte 27.3.19

Det ble orientert om nytt punkt 13 på generalforsamling/beboermøte 2019.

Utsendt til alle beboere sammen med referat fra Generalforsamling 2019 – april 19.

Styret i Boråsvegen Terrasse Borettslag

Forslag til

Vedtekter

for **Boråsvegen Terrasse Borettslag** org nr 995 320 231

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.12.2010

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret 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 Andelseierens 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, varmtvannsbereider 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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 pantessikkerhet

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 pantelikkerhet

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 og inntil 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framømte 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 framtrødende 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.

1264-3

VEDTEKTER FOR GARASJEPLASSER I BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG

Pkt. 1. Vedtektene omhandler garasje plasser i Boråsvegen Terrasse Borettslag.

Pkt. 2 Det er garasje plasser for samtlige andelseiere.

Det er 40 garasje plasser og 35 leiligheter i Boråsvegen Terrasse.

Leilighet nr 11 har ved ferdig stillelse (mars 2010) ikke garasje plass.

I tillegg til de som følger leilighetene er det derfor 6 garasjer som kan omsettes uavhengig av leiligheten.

Bare andelseiere i borettslaget kan stå som eier av garasje plass i borettslaget

Pkt. 3 Ved evt. salg av leilighet skal en garasje plass følge leiligheten.

Hvis selger har mer enn en garasje plass, skal den ene utlyses med forkjøpsrett i borettslaget. Den med lengst ansiennitet vil ha første rett til kjøp. Likevel vil andelseier i leilighet som ikke har garasje plass gå foran andre.

Hvis ingen andelseier i borettslaget vil kjøpe garasje plass nr 2, skal den følge leiligheten ved et evt. salg.

Salg av garasje plass meldes til styret i borettslaget.

Pkt. 4 Garasjene kan omsettes til maksimalt opprinnelig kjøpesum, regulert med konsumprisindeksen KPI, regnet fra ferdig stillelse.
Opprinnelig kjøpesum kr 100.000.

Pkt. 5 Utleie av garasje må godkjennes av styret. Bare andelseiere/beboere i borettslaget kan leie garasje plass.

Pkt. 6 Garasjevedtektene kan endres av borettslagets generalforsamling.

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. juni 2003, nr. 39.

Forkjøpsrett kunngjøres på vår hjemmeside www.mobo.no onsdager. For å få med utlysning må bestilling av forkjøpsrettprøving skje digitalt i Meglerportal innen mandag kl. 12.00 samme uke som ønsket annonsering. Dette gjelder både forhåndsprøvinger, prøvinger med fastpris og forkjøpsrettprøvinger internt i borettslaget. MOBO utlyser forkjøpsrett, og sender søknad om godkjenning av ny eier til lagets styre.

Forhåndsprøving av forkjøpsrett fører til raskere avklaring av forkjøpsretten.

Ved prøving av forkjøpsrett med **fastpris**, må selger gjøres oppmerksom på at leiligheten må stilles til disposisjon for eventuell visning i perioden forkjøpsretten prøves. Link til salgsoppgave må følge i bestillingen, linken kan ikke gå til Finn-annonse.

Frist for å melde sin forkjøpsrett er påfølgende onsdag innen kl. 12.
Det kan være unntak fra denne regel i forbindelse med høytider grunnet helligdager.

Først **etter** at meldefristen har gått ut, starter MOBO avklaring av forkjøpsretten. Meglere, kjøpere og forkjøpsberettigede kontaktes fortløpende etter avklaring. Dette skjer digitalt, og svaret på søknad om godkjenning går direkte til meglers system. Leiligheten kan ikke overtas før godkjenning er gitt eller behandlingsfristen på 20 dager er ute.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag kreves at både kjøper og eventuell medkjøper er medlem i boligbyggelaget innen overtagelse. Medlemskapet er ikke gyldig før innbetalingen er registrert.
Medlemskap i MOBO koster kr. 700,- (kr. 400,- i årets siste 3 måneder).

Omkostninger ved borettslagsleiligheter fra 2026:

Ved forhåndsmelding eller bruk av forkjøpsrett **kr. 8 438,-** samt eierskiftegebyr **kr. 6 725,-**. Gebyrene utstedes til megler i forbindelse med avregning av felleskostnader pr. overtagelse og betales inn sammen med kjøpesum.

Omkostninger ved leiligheter i boligsameier fra 2026:

Eierskiftegebyr **kr. 6 725,-**

Her prøves ikke forkjøpsrett, men forretningsfører skal ha eierskiftemelding når salget har skjedd og videresender til styret i sameiet for eventuell godkjenning av kjøper.

NB: avregning av felleskostnader pr. overtagelse foretas av MOBO. Selger betaler fram til og med dagen før overtagelse, kjøper betaler fra og med overtagelsesdato. Det må ikke inngås privat avtale om annen fordeling.

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

Budsjett Boråsvegen Terrasse Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	3 738 200	4 021 000
Kabel TV avgift	285 200	253 300
Andre driftsinntekter	240 000	240 000
Sum inntekt	4 263 400	4 514 300
Kostnader		
Personalkostnader	18 330	16 700
Styrehonorar	130 000	118 200
Avskrivninger	16 517	92 600
Energi og strøm	300 000	300 000
Vedlikehold	400 000	550 000
Revisjonshonorar	10 100	9 400
Forretningsførerhonorar	132 400	127 000
Andre forvaltningstjenester	5 000	5 000
Kabel-TV	285 200	253 300
Kontigent boligbyggelag	10 500	10 500
Forsikringer	147 600	142 400
Kommunale avgifter	763 000	763 000
Snøbrøyting	80 000	70 000
Andre driftskostnader	129 600	208 000
Sum kostnader	2 428 247	2 666 100
Driftsresultat	1 835 153	1 848 200
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	20 000	20 000
Rentekostnad	1 675 800	1 915 800
Resultat finans	-1 655 800	-1 895 800
Årsresultat	179 353	-47 600

BUDSJETT 2026 - BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG

Årsresultat

Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av disponible midler.

Budsjettert årsresultat:	Beløp
Årsresultat (iht budsjettmodul)	134 353
Avdrag lån	45 000
Budsjettert regnskapsmessig årsresultat	179 353
Avskrivning varmepumpe og utendørs varmekabler	16 517
Avdrag lån	45 000
Endring i disponible midler	150 870

Lån	Budsjettert rentesats	Saldo 01.01.2026	Renter	Avdrag
Lån i DNB Bank ASA- 50 år - 30 år avdragsfritt, flytende rente	4,90 %	33 350 000	1 653 500	-
Lån i DNB Bank ASA- 20 års nedbetaling, flytende rente	4,90 %	450 000	21 500	45 000
Sum lån/ renter		33 800 000	1 675 000	45 000

Inntekter:	2025
Innkrevde felleskostnader	2 018 200
Renter felleslån	1 653 500
Renter og avdrag nytt lån	66 500
Fortjeneste drift varmepumpe	240 000
Kabel-tv	285 200
Sum inntekter	4 263 400

Felleskostnader

Løst. nr.	Bølg areal m2	Antall rom	Opprinnelig andel fellesgjeld	Innbetalt andel fellesgjeld	Drifts-kostnad 2026	Renter fellesgjeld 2026	Renter+avdrag nytt lån 2026	Sum felles-kostnader 2026	Drifts-kostnad 2025	Renter fellesgjeld 2025	Renter+avdrag nytt lån 2025	Sum felles-kostnader 2025	Endring
1	94	4	1 500 000	1 000 000	5 310	2 066	175	7 551	5 421	2 292	188	7 901	-349
2	85	3	1 500 000		4 802	6 198	158	11 158	4 902	6 876	170	11 948	-790
3	94	4	1 500 000		5 310	6 198	175	11 683	5 421	6 876	188	12 485	-802
4	94	4	1 500 000		5 310	6 198	175	11 683	5 421	6 876	188	12 485	-802
5	85	3	1 500 000		4 802	6 198	158	11 158	4 902	6 876	170	11 948	-790
6	94	4	1 500 000	1 500 000	5 310	-	175	5 485	5 421	-	188	5 609	-123
7	89	4	1 500 000		5 028	6 198	166	11 391	5 133	6 876	178	12 186	-795
8	80	3	1 500 000	500 000	4 520	4 132	149	8 600	4 614	4 584	160	9 357	-557
9	89	4	1 500 000	1 000 000	5 028	2 066	166	7 200	5 133	2 292	178	7 602	-343
10	92	4	1 500 000	1 000 000	5 197	2 066	171	7 435	5 306	2 292	184	7 781	-347
11	53	2	1 500 000	200 000	2 994	5 371	99	8 464	3 057	5 959	106	9 121	-657
12	53	2	1 500 000		2 994	6 198	99	9 290	3 057	6 876	106	10 038	-748
13	92	4	1 500 000	1 000 000	5 197	2 066	171	7 435	5 306	2 292	184	7 781	-347
14	92	4	1 500 000		5 197	6 198	171	11 566	5 306	6 876	184	12 365	-799
15	53	2	1 500 000	500 000	2 994	4 132	99	7 225	3 057	4 584	106	7 746	-522
16	53	2	1 500 000		2 994	6 198	99	9 290	3 057	6 876	106	10 038	-748
17	92	4	1 500 000	750 000	5 197	3 099	171	8 467	5 306	3 438	184	8 927	-460
18	119	4	1 500 000		6 723	6 198	222	13 142	6 863	6 876	238	13 976	-834
19	65	2	1 500 000		3 672	6 198	121	9 991	3 749	6 876	130	10 754	-764
20	105	4	1 500 000		5 932	6 198	195	12 325	6 055	6 876	210	13 141	-816
21	94	4	1 500 000		5 310	6 198	175	11 683	5 421	6 876	188	12 485	-802
22	85	3	1 500 000		4 802	6 198	158	11 158	4 902	6 876	170	11 948	-790
23	85	3	1 500 000		4 802	6 198	158	11 158	4 902	6 876	170	11 948	-790
24	85	3	1 500 000		4 802	6 198	158	11 158	4 902	6 876	170	11 948	-790
25	94	4	1 500 000	1 500 000	5 310	-	175	5 485	5 421	-	188	5 609	-123
26	94	4	1 500 000	1 500 000	5 310	-	175	5 485	5 421	-	188	5 609	-123
27	85	3	1 500 000	600 000	4 802	3 719	158	8 679	4 902	4 126	170	9 197	-518
28	85	3	1 500 000		4 802	6 198	158	11 158	4 902	6 876	170	11 948	-790
29	85	3	1 500 000	750 000	4 802	3 099	158	8 059	4 902	3 438	170	8 510	-451
30	94	4	1 500 000	1 100 000	5 310	1 653	175	7 138	5 421	1 834	188	7 442	-304
31	89	4	1 500 000	750 000	5 028	3 099	166	8 292	5 133	3 438	178	8 748	-456
32	80	3	1 500 000	1 500 000	4 520	-	149	4 668	4 614	-	160	4 773	-105
33	80	3	1 500 000	1 500 000	4 520	-	149	4 668	4 614	-	160	4 773	-105
34	80	3	1 500 000	1 000 000	4 520	2 066	149	6 734	4 614	2 292	160	7 065	-831
35	89	4	1 500 000	1 500 000	5 028	-	166	5 194	5 133	-	178	5 310	-117
	2977		52 500 000	19 150 000	2 018 200	1 653 500	66 500	3 738 200	2 060 200	1 834 500	71 300	3 966 000	-227 800

Felleskostnadene kan avvike med +/- en til to kroner.

Tillegg kommer:		Budsjett 2026	Budsjett 2025	Endring
Kabel-tv per enhet		679	603	76
Sum kabel-TV	35	285 200	253 300	31 900

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Boråsvegen Terrasse Borettslag

mandag 15.12.2025, fra klokken 08:00 til tirsdag 16.12.2025 klokken 12:00

Møtet avholdes digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

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

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

2. Valg av revisor

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Boråsvegen Terrasse Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
- Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

21 fremmøtte, hvorav 12 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:

Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Sonja Margaret Andersen

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. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen presenterte følgende forslag:

Honorar styreleder: kr. 38.000,-

Honorar styremedlemmer: kr. 20 000,-

Honorar varamedlemmer: kr. 12 000,-

Møtegodtgjørelse pr. møte: kr. 800,-

Ekstraordinære utgifter som kjøring, telefon eller annet kan komme i tillegg.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag til godtgjørelse for perioden 09.04.2024-08.04.2025 ble enstemmig godkjent:

Honorar styreleder: kr. 38.000,-

Honorar styremedlemmer: kr. 20 000,-

Honorar varamedlemmer: kr. 12 000,-

Møtegodtgjørelse pr. møte: kr. 800,-

Ekstraordinære utgifter som kjøring, telefon eller annet kan komme i tillegg.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Vemund Smørdal

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Eva Aanes

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

- Jan Ulvund
- Aadne Orvik

5.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Vemund Smørdal

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig gjenvalgt:

- Jan Ulvund
- Aadne Orvik

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19.05

Protokoll for Boråsvegen Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Sonja Margaret Sundsbø Andersen (sign.)	10.04.2025

GENERALFORSAMLING

Boråsvegen Terrasse Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 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 Boråsvegen Terrasse Borettslag

Tid: Tirsdag 08.04.2025, 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. Godtgjørelse til styret

5. Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025
- 5.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Boråsvegen Terrasse Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Vemund Smørdal
Styremedlem, Odd Arne Wiik
Styremedlem, Eva Aanes
Varamedlem, Jan Olav Ulvund
Varamedlem, Aadne Orvik

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. SP0002810157.

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

Boråsvegen Terrasse Borettslag består av 35 boenheter og ligger i Molde kommune. Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995320231.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter, hvor 12 protokollerte saksovråder har vært behandlet.

Sentrale tema på alle styremøter har som tidligere år vært økonomi, vedlikehold og HMS.

Vedlikeholdskostnader vil alltid være en betydelig post i budsjett og regnskap. Det budsjetteres med planlagt vedlikehold av bygning og heiser, men i løpet av året er det alltid noe som må repareres og som det kanskje bare delvis er tatt høyde for i budsjettet.

Vedlikehold og reparasjon av heiser utgjør hvert år et betydelig beløp, men i 2024 ble det ekstra mye og ca kr.170000 mer enn i 2023. Det var planlagt å få utført en del av gjenstående malingsarbeid av vindu og terrassekanter, men etter en vurdering ble det vurdert som hensiktsmessig å gjøre alt ferdig i stedet for å ta en fordeling over flere år. Dette medførte store overskridelser for 2024, men med god likviditet så vedtok styret å ferdigstille alt i av felleskostnadog rente2024.

Regnskapet for 2024 viser et underkudd på kr. 429583,- som er ca kr. 380000,- dårligere enn budsjettet. Utenom vedlikehold så er det kun eiendomsskatt og kommunale avgifter som har steget mer enn budsjettet. Det forventes at mye av underskuddet skal dekkes inn igjen i 2025.

Rentene er fortsatt høye og første rentekutt forventes først nå i mars 2025 og deretter kanskje et par kutt til i løpet av året. Dersom det går som forventet vil styret følge opp med reduserte månedsregninger til sommeren.

Månedlig belastning for felleskostnader og renter er på et høyt nivå. Noe økning av selve felleskostnaden må påregnes hvert år på grunn av generell prisstigning, men om rentene nå etter hvert reduseres så kan kanskje summen av felleskostnad og renter holdes på dagens nivå.

Styrearbeid krever kontinuerlig oppfølging for å følge opp både planlagte og uforutsatte hendelser. Alle i styret ,inklusive varamedlemmer, bidrar aktivt i daglig oppfølging og derfor mener styret vi har et velholdt og godt borettslag

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 10.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 917 887	3 719 174	4 272 900	4 021 000
Kabel TV avgift		226 380	203 700	226 400	253 300
Andre driftsinntekter		247 483	265 217	200 000	240 000
Sum inntekter		4 391 750	4 188 091	4 699 300	4 514 300
Kostnader					
Personalkostnader	2	16 666	16 666	16 700	16 700
Styrehonorar		118 200	118 200	118 200	118 200
Energi og strøm		293 320	276 066	260 000	300 000
Vedlikehold	3	868 796	442 630	470 000	550 000
Avskrivninger	7	92 592	108 088	92 600	92 600
Revisjonshonorar		9 331	8 471	8 500	9 400
Forretningsførerhonorar		121 209	116 909	121 200	127 000
Andre konsulenttjenester		1 425	1 326	5 000	5 000
Kabel-TV		233 266	206 979	226 400	253 300
Kontigent boligbyggelag		10 500	10 500	10 500	10 500
Forsikringer		126 126	118 625	126 100	142 400
Kommunale avgifter	4	704 924	645 157	695 300	763 000
Snøbrøyting		73 375	62 903	60 000	70 000
Andre driftskostnader	5	190 628	159 413	196 900	208 000
Sum kostnader		2 860 359	2 291 933	2 407 400	2 666 100
Driftsresultat		1 531 391	1 896 158	2 291 900	1 848 200
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		49 266	45 424	28 000	20 000
Rentekostnad	9	2 010 239	1 925 179	2 367 500	1 915 800
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-1 960 974	-1 879 755	-2 339 500	-1 895 800
Arsresultat	1	-429 583	16 403	-47 600	-47 600
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	-429 583	16 403	-47 600	-47 600
Sum overføringer og disponeringer		-429 583	16 403	-47 600	-47 600

Balanse pr. 31.12.24 Boråsvegen Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 9	6 356 480	6 356 480
Bygninger	7, 9	102 746 573	102 839 165
Sum anleggsmidler		109 103 053	109 195 645
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	83 775
Andre fordringer		127 618	131 285
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		748 624	905 513
Sum omløpsmidler		876 242	1 120 574
SUM EIENDELER		109 979 295	110 316 219

Balanse pr. 31.12.24 Boråsvegen Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		175 000	175 000
Annen innskutt egenkapital		5 095 042	5 095 042
Opptjent egenkapital		579 020	1 008 602
Sum egenkapital	8	5 849 062	6 278 644
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9, 10, 11	34 345 000	37 390 000
Borettsinnskudd	12	47 155 000	47 155 000
Garasje innskudd		3 943 000	3 800 000
Annen langsiktig gjeld	9, 10, 11	18 650 000	15 650 000
Sum langsiktig gjeld		104 093 000	103 995 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 540	0
Leverandørgjeld		16 193	42 157
Annen kortsiktig gjeld		500	419
Sum kortsiktig gjeld		37 233	42 575
Sum gjeld		104 130 233	104 037 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 979 295	110 316 219

Molde 31.12.24

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

Vemund Smørdal
Styreleder

Eva Aanes
Styremedlem

Odd Arne Wiik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Arsregnskapet 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	1 077 999	998 508
B. Endring disponible midler		
Arets resultat	-429 583	16 403
Avskrivninger	92 592	108 088
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-3 045 000	-1 045 000
Endringer i andre langsiktige poster	3 143 000	1 000 000
B. Arets endring disponible midler	-238 990	79 491
C. Disponible midler 31.12	839 008	1 077 999

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	16 666	16 666
Sum	16 666	16 666

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	89 153	59 773
6602 Vedlikehold vvs	29 970	5 498
6603 Vedlikehold elektro	115 246	180 216
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	11 875	0
6605 Vedlikehold heis	260 268	90 025
6607 Vedlikehold garasjer	0	13 834
6610 Leie vaktmester	361 946	93 284
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	338	0
Sum	868 796	442 630

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	389 264	364 772
7761 Eiendomsskatt	315 660	280 385
Sum	704 924	645 157

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	53 572	46 368
6400 Leasing varmpumpe	82 650	82 650
6440 Leie av container, transportmidler	2 047	2 703
6500 Verktøy og redskaper	1 223	0
6550 Driftsmaterialer	100	909
6552 HMS-system	1 995	0
6800 Kontorrekvisita	2 038	1 243
6825 Kopiering	0	397
6890 Andre kontorkostnader	9 123	750
6940 Porto	45	122
6990 Andre kostnader tele/post	27 015	15 283
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	3 000	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 788	5 217
7720 Generalforsamling	1 450	1 363
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 583	2 408
Sum	190 628	159 413

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2010 for kr. 6 356 480,-.

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer	Varmekabler	Varmepumpe	Parkeringsplass	Varmemålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	98 730 580	3 800 000	185 937	760 749	100 000	82 588
Arets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Arets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 730 580	3 800 000	185 937	760 749	100 000	82 588
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	185 937	684 674	0	42 670
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 730 580	3 800 000	0	76 075	100 000	39 918
Arets avskrivninger :	0	0	0	76 075	0	16 517
Anskaffelsesår :	2010	2010	2013	2015	2015	2022
Antatt levetid i år :			10	10		5

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

Note 8 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Spesifikasjon innskutt egenkapital	Antall	Pr. andel	2024 Sum
Andeler i borettslag	35	5 000	175 000
Annen innskutt egenkapital			5 095 042
Spesifikasjon opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01			1 008 602
+/- Arets resultat			-429 583
Opptjent egenkapital pr. 31.12			579 020
Sum egenkapital pr. 31.12			5 849 062

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Kjøp av varmepumpe og parkeringsplass	Finansiere bygninger
Lånenummer:	27452	16502
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2015	2010
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2035	30.09.2060
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	52 500 000
Lånesaldo 01.01:	540 000	36 850 000
Avdrag i perioden:	45 000	3 000 000
Lånesaldo 31.12:	495 000	33 850 000
Saldo 5 år frem i tid:	270 000	33 850 000
Andelssaldo 01.01:	0	15 650 000
Innbetalt IN i perioden:	0	3 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	18 650 000
Sum pantegjeld for lån:	495 000	52 500 000

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 100 150 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 109 103 053,-

Note 10 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån er avdragsfritt frem til 31.12.2040. På bakgrunn av avdragene vil felleskostnadene for de som ikke har betalt ned noe fellesgjeld fra denne dato øke med følgende beløp:

Kategori	Andel avdrag per mnd
Alle	6 250
Avdrag per år	2 625 000

Note 11 - Ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld

Enhet	Opprinnelig fellesgjeld	Boretts-innskudd	Total kostnad	Prosentvis gjeld	Prosentvis innskudd
1, 25	1 500 000	1 150 000	2 650 000	57	43
2, 22, 23, 24	1 500 000	1 050 000	2 550 000	59	41
3, 21	1 500 000	1 350 000	2 850 000	53	47
4, 8, 10, 13, 30, 32, 33, 34	1 500 000	1 450 000	2 950 000	51	49
5, 27, 28, 29	1 500 000	1 250 000	2 750 000	55	45
6, 26	1 500 000	1 550 000	3 050 000	49	51
7, 9, 14, 17, 31, 35	1 500 000	1 750 000	3 250 000	46	54
11, 12	1 500 000	450 000	1 950 000	77	23
15, 16	1 500 000	650 000	2 150 000	70	30
18	1 500 000	2 665 000	4 165 000	36	64
19	1 500 000	700 000	2 200 000	68	32
20	1 500 000	2 190 000	3 690 000	41	59
Sum	52 500 000	47 155 000	99 655 000		

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	47 155 000
Sum	47 155 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Boråsvegen Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boråsvegen Terrasse Borettslag

Styreleder	Vemund Smørdal (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Eva Aanes (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Odd Arne Wiik (sign.)	10.03.2025

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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Molde, 10. mars 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Boråsvegen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boråsvegen Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslø	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Utsteinvik
Bodø	Kragerø	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

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 utfyllt



Trygt bredbånd

og trygg surfing

Vi har inkludert sikkerhetsfilter i våre bredbåndssabonnement som gjør at du og ditt borettslag/sameie kan surfe litt tryggere. Les mer på telenor.no/sikkerhet



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Boråsvegen Terrasse Borettslag mandag 15.12.2025 kl. 08:00 - tirsdag 16.12.25 kl. 12.00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble enstemmig valgt: Randi Kristin Lysgård

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 5 stemmer

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

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

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Kristin Lysgård

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Vemund Smørdal

2. Valg av revisor

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

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

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

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Boråsvegen Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	16.12.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	16.12.2025
Protokollvitne	Vemund Smørdal (sign.)	16.12.2025

 <p>Molde kommune Byggesak og geodata Rådhusplassen 1 6413 Molde</p> <p>Saksbehandler: KNUTAJ</p>	Ferdigattest			
	Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1			
	Vår ref 2008/692		Løpenr 1664/2012	
	Eiendom/byggested Frænavegen 47-49, 6415 Molde			
Gnr 25	Bnr 747	Festenr	Seksjonsnr	

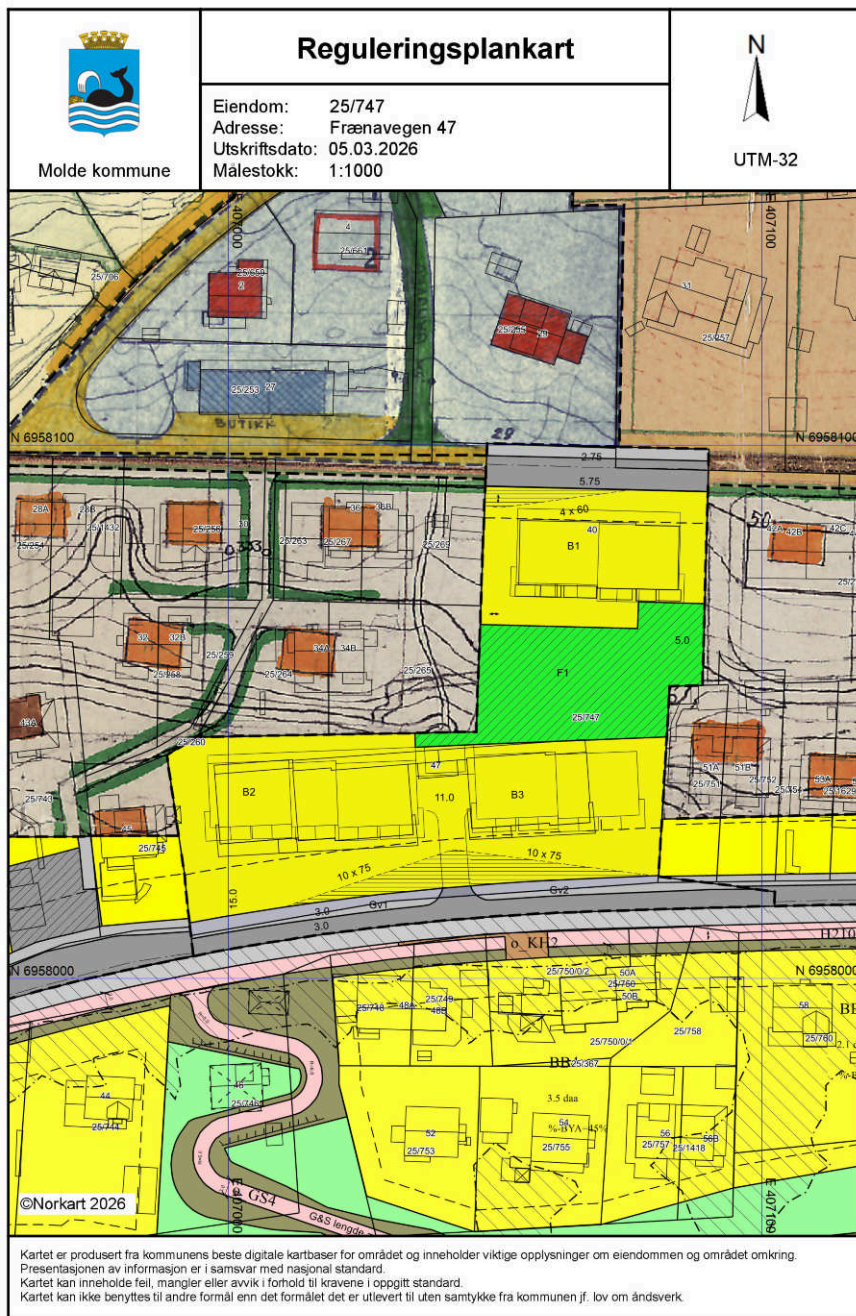
Ansvarlig søker (navn og adresse) Arkitekt Strandhagen Strande 6421 MOLDE	Tiltakshaver (navn og adresse) Boråsvegen Terrasse AS MOBO, pb. 2036 6402 MOLDE
--	--

Vedtak/tillatelse	Vedtaks dato	Vedtaks nr
Tillatelse til tiltak	12.09.2007	DS 07/342
Endring av tillatelse (reduert høyde på blokkene)	18.09.2008	DS 08/394
Endring av tillatelse (endret planløsning og en bruksenhet mindre)	21.04.2010	DS 10/136
Endring av tillatelse (dispensasjon for plassering, støttemur og terrengtrapp)	21.07.2010	DS 10/333













































Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art Boligblokker i 3 etasjer med underetasje.	
Merknader	<p>Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 29.08.2011. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 93.</p>

Underskrift		
Sted Molde	Dato 16.01.2012	Stempel/underskrift

Kopi til	
Molde Vann og Avløp KF	
Plan- og utviklingsavdelingen,-	
Renovasjon,-	



Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 12)
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12)
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 12)
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)
	Friområde
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Støysonegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift utnyttning
	Abc Påskrift bredde
	Abc Påskrift radius
	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

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

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

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 pendelbusnettverket 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 grønnstruktur. 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 friluftss- og 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 veg-eier. 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 tilknytning 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 m ² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m ² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0	1,0 – 3,0	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,3	≤ 0,5	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² BRA	2,0	2,0 – 4,0	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	6,0	4,0 – 8,0	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,5	0,5 – 1,0	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/tilskuere	Ppl/10 tilskuere	1	0,0 – 2,5	0 – 4
Idrettsanlegg u/tilskuere	Ppl/100 m ² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥ 0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

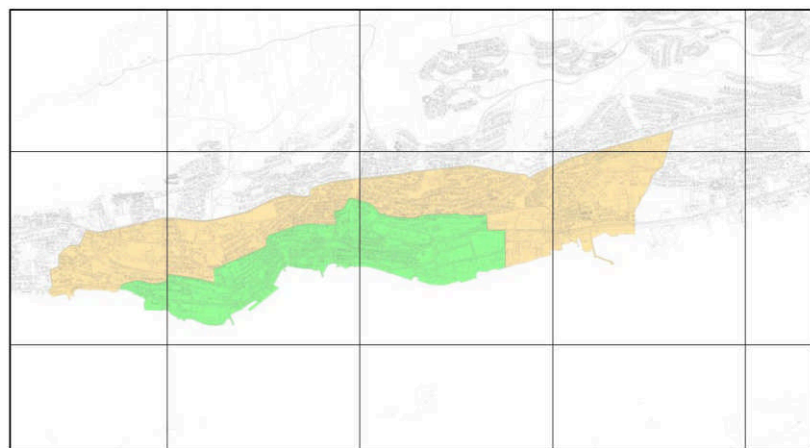
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m ² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m ² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	2,0	2,0	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,2	0,2	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² 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 tilskuere	2,0	2,0	1,0
Idrettsanlegg u/tilskuere	Ppl/100 m ² 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
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m ²	Min	Min	Min
	Boenhet ≥ 60 m ²	0,5 1	1,0 1,5	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m ²	-	0,2	0,2
	Boenhet ≥ 30 m ²	-	0,5	0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
Boliger	Boenhet ≤ 60 m ²	1	1	1
	Boenhet ≥ 60 m ²	2	2	2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m ²	1	1	1
	Boenhet ≥ 30 m ²	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 ivarettatt.

§ 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 overordnede 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**

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

- 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 gjengrodd 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, klimaverd 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 løsnedområder 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 begrensning 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 friluftsin-teresser 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 m², 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/silhuettformede 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 m²-BYA=40 m². For naust tilhørende gardsbruk er m²-BYA tilsvarende m²-BYA = 50 m². 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**

- Skredssikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredssikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
- Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
- 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

- 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.
- 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).
- Naturlige flomveier skal bevares.
- 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.
- Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet.
- 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:

- 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 søknadspåklagte 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 mak-

- simumsgrenser 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 uttallig 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

- Utforming og oppfølging av krav stilt i bestemmelsene må dokumenteres i alle planer.
- 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.
- I detaljreguleringsplaner skal det ligge ved sol- og skyggediagram som viser solforholdene for minst vår-/høstjævndøgn kl. 15.00.

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

- 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.
- 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)

- 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.
- 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.
- Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

- 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.
- 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.
- 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:

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

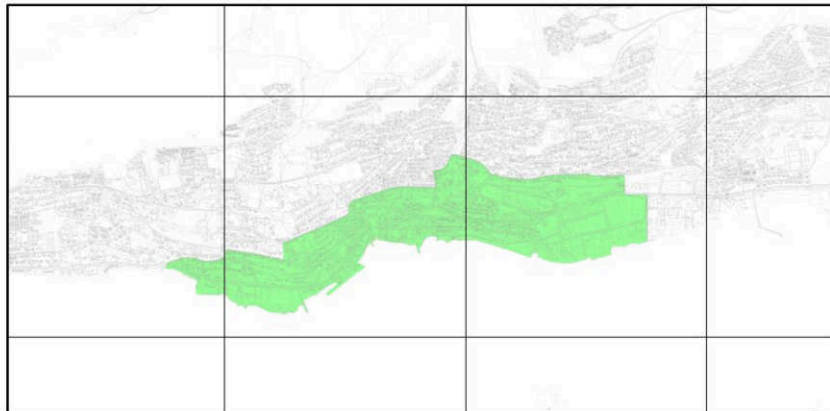
§ 19.2 Utforming av uterom

- 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, gate-tun 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 tettbygde strøk.

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

§ 20.1 For boligområder med planer uten krav om grad av utnyttning 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/horizontaldelt 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 tomten, 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.

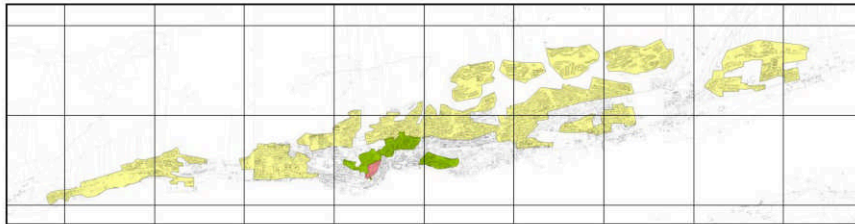
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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 godkjenning 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, Moldegårdsløira 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.



REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 01 FORMÅL.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

- 1.1 Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av eiendommen 25/747 til boliger med parkering, gangtrafikk og tilhørende uteanlegg for lek og opphold.
- 1.2 Å bedre trafikforholdene ved avkjørslene til Frænavegen og Boråsvegen.

§ 02 GENERELT.

- 2.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområde etter PBL § 25 med følgende formål:

- 2.2 **Byggeområder.**
Boliger med tilhørende anlegg.
- 2.3 **Offentlige trafikkområder.**
Kjøreveg
Gangveg/fortau.
- 2.4 **Fellesområder.**
Felles lekeareal for barn.

§ 03 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500/1000 som foruten bygningene, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal for parkering, lagerareal og terrengbehandling med høydeangivelse.

Støydempingstiltak.

- 3.2 Det er foretatt støyberegninger. Utendørs støykrav tilsvarende 55 dBA for nye hus er lagt til grunn for beregningene. Tilsvarende 30 dBA innvendig. Det er ikke nødvendig med skjermingstiltak utendørs ut over ordinære fasadetiltak i ytterveggkonstruksjon og vindu. Sydvendte balkonger har noe for høy støy, men felles uteområde bak fremste bygningsrekke har tilfredsstillende støyskjerming.

Byggegrenser.

- 3.3 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot offentlig veg og inne på eiendommen. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense.

Byggehøyder.

- 3.4 I planen er det fastsatt egne byggehøyder. Se §4.



Form og fasader.

- 3.5 Kommunen skal se til at bebyggelsens form, proporsjoner, fasader, vindusinnndeling og synlige materialer tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Jmfr. PBL § 74-2.
- 3.6 Bygningene skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på eiendommen, og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.
- 3.7 Kommunen skal godkjenne murer og innhegning mot veg. Utforming og overflater skal harmonere med strøkets karakter.

Parkering / atkomst.

- 3.8 Antall biloppstillingsplasser som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn innenfor reguleringsområdet, skal beregnes etter følgende normer:

Boliger: 1,5 plass pr leilighet. (Avrundes oppover).

- 3.9 Adkomsten til tomta/feltet skal være der den er vist med pil på plankartet. Avkjørsel fra Boråsvegen blir felles for 25/747 og 25/265,1422

Adkomsten og parkeringsplassene skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding.

Tekniske anlegg / Kiosker.

- 3.10 Kiosker, salgsboder o.l, kan ikke føres opp i planområdet. Tekniske anlegg som transformatoriosk, skal bygges inn i bygningsmassen..

Ubebygde areal.

- 3.11 På eiendommen, regulert som felles friområde, skal det settes av tilstrekkelig og egnet uteareal til lek og opphold. Jmfr. veiledningen til tekniske forskrifter, kap. X, §10-Minimum 25 m² av fellesarealene pr. bolig skal disponeres til uteopphold og lek. Forøvrig gjelder forskriftenes anbefalinger til stigningsforhold og bredder på adkomstveg til bygninger som omfattes av kravet om tilgjengelighet.
- 3.12 Ubebygde deler av tomta skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte. Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket, må ikke fjernes uten kommunen sitt samtykke.
- 3.13 Det er ikke tillatt med større oppfyllinger for å skape kunstig flate partier. Terrenghvåforskjeller skal overvinnes med skråninger, mindre forstøtninger og/eller kombinasjon av tiltak. Likeledes kan bebyggelsen benyttes som støttmur.
- 3.14 Det må ikke plantes trær eller busker som etter kommunen sitt skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafiksikker utkjøring til offentlig veg.

Rekkefølge. (Samtidighet i gjennomføringen av planen).

- 3.15 Felles lekeplass skal anlegges og ferdigstilles sammen med boligene.
- 3.16 Ny avkjørsel fra Frænavegen skal opparbeides før byggearbeidet igangsettes.

Andre forhold og unntak.

- 3.17 Privatrettslige avtaler kan ikke gjennomføres i strid med planen.
- 3.18 Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene i medhold av § 7 i Plan - og bygningsloven.

§ 04 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG. (B1-B3).

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål med boligblokker og tilhørende garasjer/garasjeanlegg.
- 4.2 Prosent bebygd areal må ikke overstige 30 %. Grensene for bebyggelsen er vist på plankartet. Byggehøyden på B1 må ikke overstige kote +57 og avtrappes til +56,6. B2 må ikke overstige kote +45,8 og avtrappes til +45,0. B3 må ikke overstige +46,6 og avtrappes til +46,2.. Bebyggelsen kan oppføres med underetasje og 3 etasjer. Se plankart.
- 4.4 For hver boenhet skal det settes av plass til parkering i felles garasjeanlegg. Det kan avsettes plass til gjesteparkering utenfor byggene men innenfor areal vist som byggeområde..

§ 05 OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL.

Veger (V1-2)

- 5.1 Arealet skal nyttes til kjøreveg.

Gangveger/fortau (Gv1-3)

- 5.2 Arealet skal brukes til fortau.
- 5.3 På planen er det vist grense for friskt i avkjørsel. Det må ikke plantes, fylles, eller plasseres noe på en slik måte at friskt blir hindret.

§ 06 FELLESOMRÅDER. (PBL §25, 1.ledd nr.7)


Felles gårdplass og lekeareal for barn.

- 6.1 Arealet nyttes til lek og uteopphold felles for alle boenhetene på eiendommen 25/747.
- 6.2 I friområdet kan det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

Det kreves utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Molde kommune for omlegging og tilknytning til kommunalt ledningsnett på tomten. Dette gjelder også bygging av fortau/ endring av kjørebane i Boråsvegen.

KJELL VATNE SIVILARKITEKT MNAL NPA, Molde 01.04.05
Revidert 15.05.2006 av KJETIL STRANDHAGEN SIVILARKITEKT MNAL NPA

Vedtatt i Molde kommunestyre den 22. juni 2006, k-sak 51/06


Jan Petter Hammerø
ordfører



MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	747	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frænavegen 47, 6415 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 Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	<p>Delareal 4 750 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 4 750 m² KPHensynsonenavn S_130 KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass</p> <p>Delareal 2 294 m² KPHensynsonenavn S_290_1 KPStøy Andre støysoner</p>

Kommuneplaner under arbeid

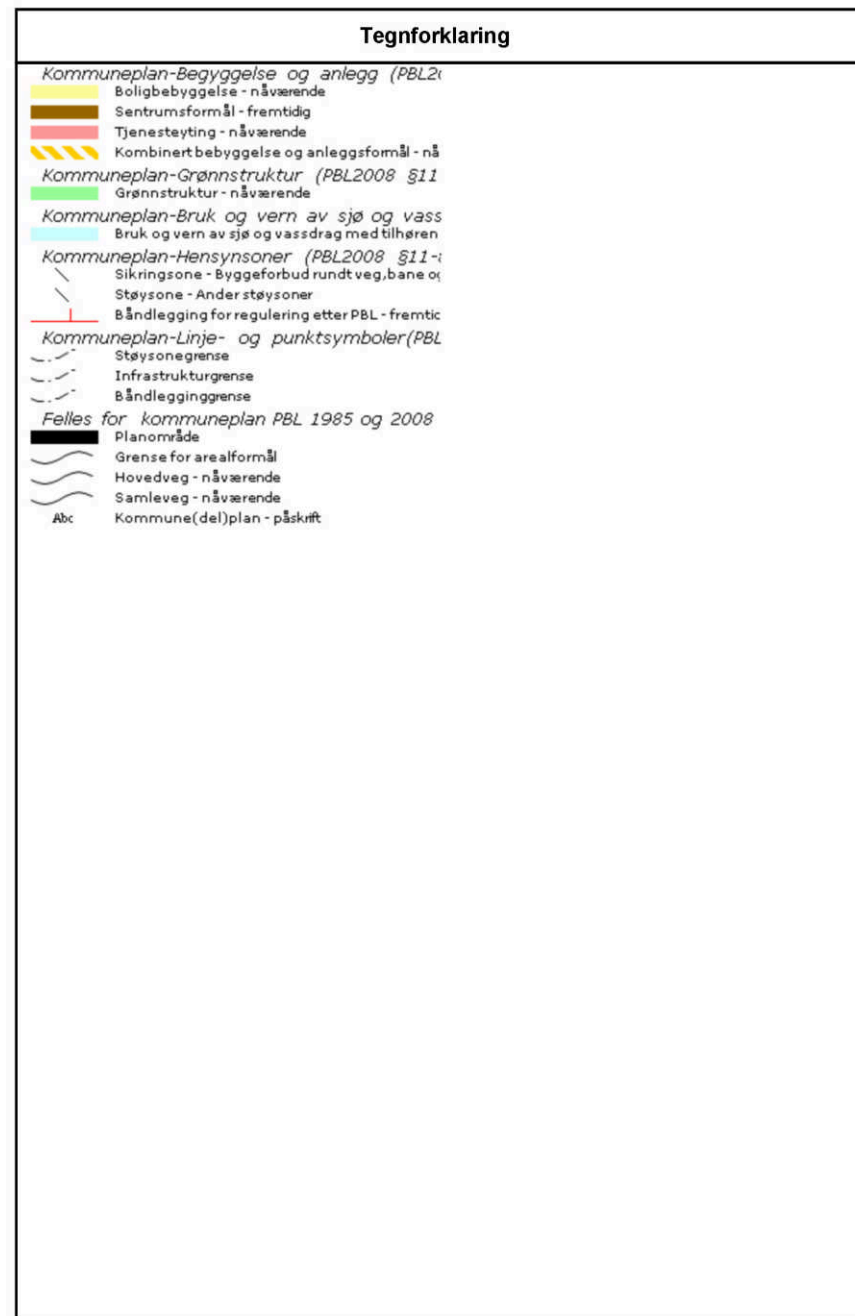
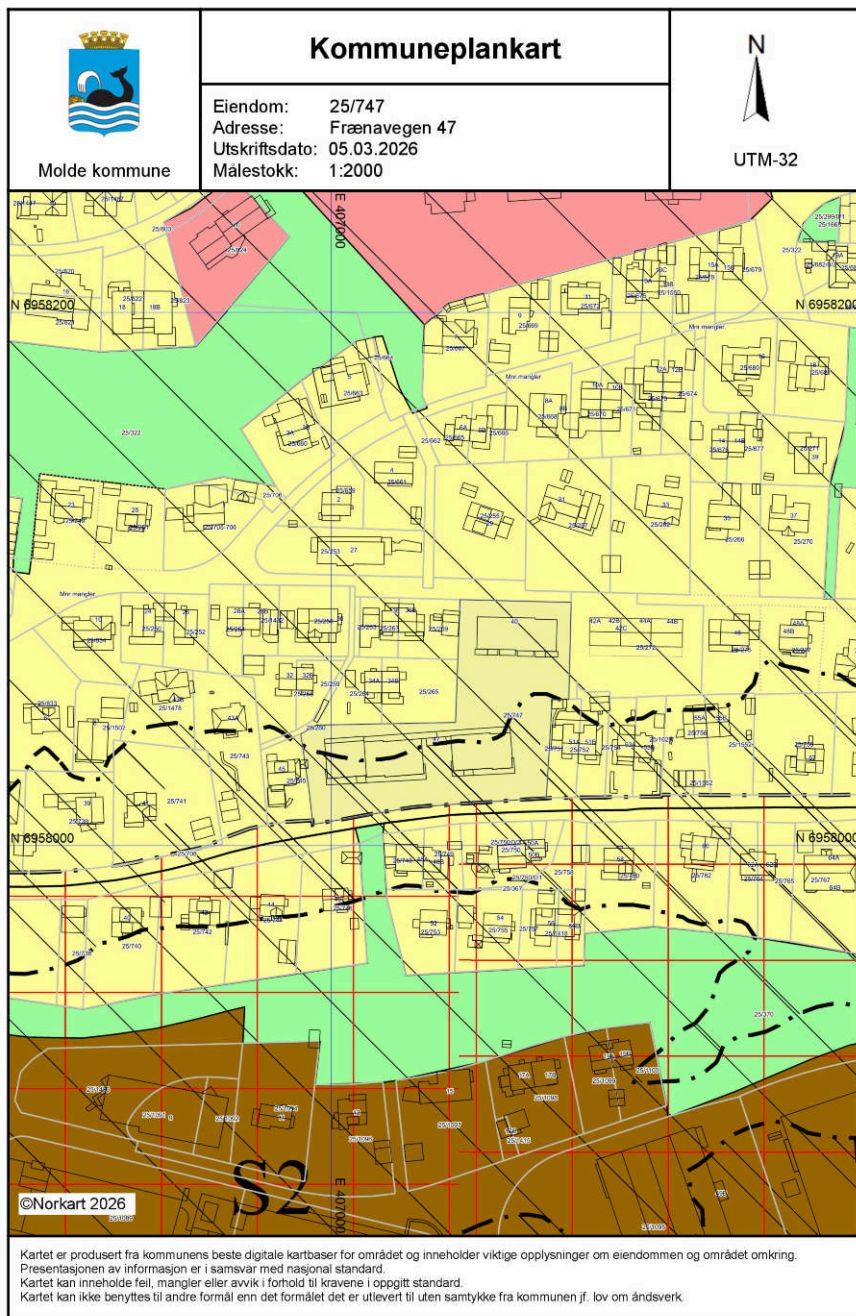
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

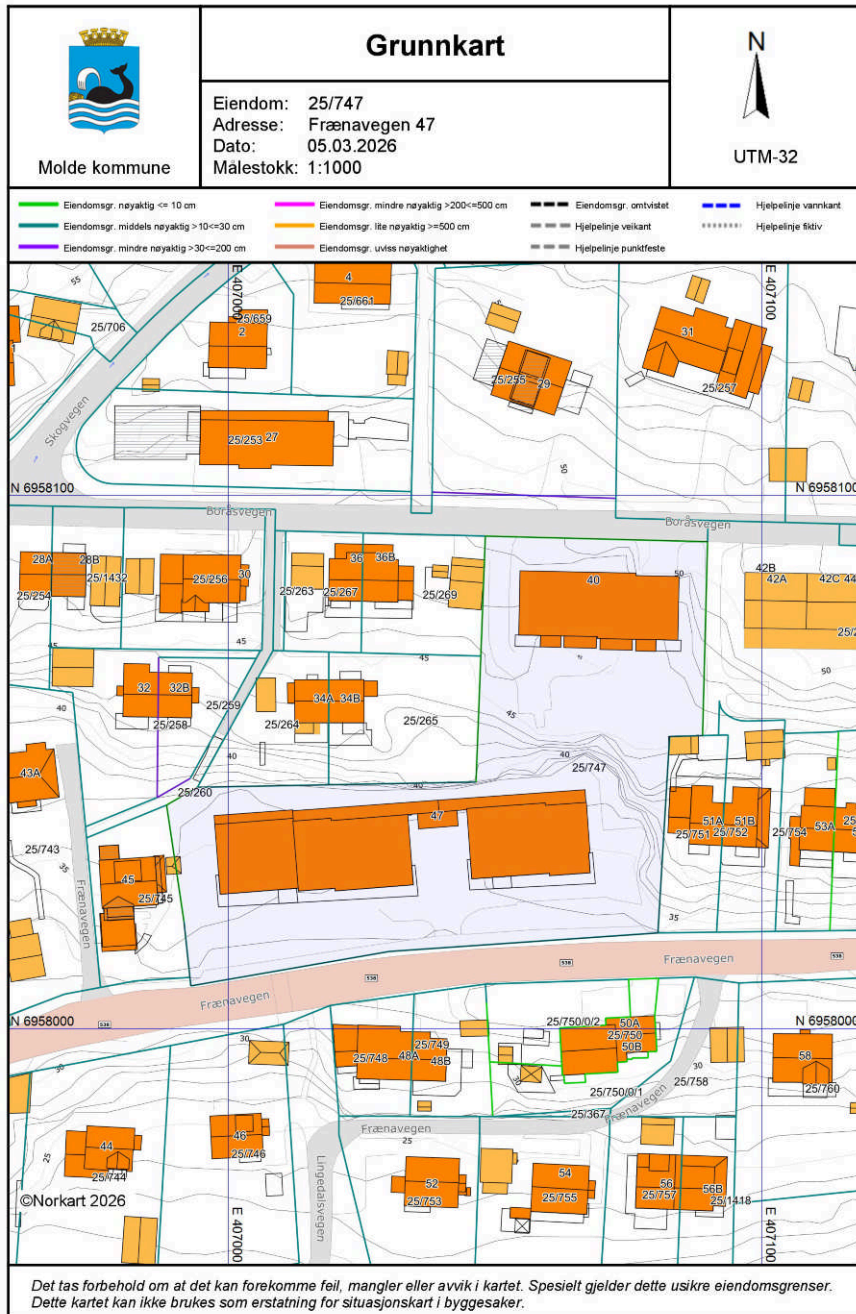
Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200408
Navn	Boråsvegen terrasse
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1687/Vedtatte%20reguleringsbestemmelser.PDF
Delarealer	<p>Delareal 3 658 m² Formål Blokkbebyggelse</p> <p>Delareal 11 m² Formål Kjørevei</p> <p>Delareal 160 m² Formål Gangvei</p> <p>Delareal 294 m² Formål Frisiktsone</p> <p>Delareal 921 m² Formål Felles lekeareal</p>





Erklæring om rett i fast eiendom ¹

Innsendar silt namn (rekvirert): Advokatfirmaet Sporsheim AS		Plass for tinglysningsstempel Doknr: 1206800 Tinglyst: 08.10.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Hamnegata 35		
Postnummer: 6413	Poststad: Molde	
Fødselsnr./Org.nr. 916 804 857	Ref.nr.	

1. Heimelshavar (til eiendomen som retten skal hefte på)	
Namn Boråsvegen Terrasse Borettslag	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 995 320 231

2. Eiendom (der retten skal hefte) ³					
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506	Molde	25	747		

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B					
A	Rett for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	1506	Molde	25	265	

B	Rett for person (personleg servitut/pengehefte)				
	Namn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes
SPORSHEIM
Ingvild Slettebø
Ingvild Slettebø
advokat.

Dato	Heimelshavar si underskrift ⁵
	<i>Unn d. Smidal</i>
Statens kartverk – rettleiende skjema (Nynorsk) Erklæring om rett i fast eiendom	

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

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

Økonomisk **TRYGGHET**
ved **BOLIGBYTTE**



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.


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 budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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 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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260020 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045

Frænavegen 47, 6415 Molde.

Andelsnr. 8 i BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG, org.nr. 995320231, 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: 13260020
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde