

Velkommen til

Skrenten 21, 6411 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skrenten 21
6411 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000,-	**BRA/BRA-i**	56 / 53 m²
Omkostninger	kr	9 528,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 209 528,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	236 199,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 445 727,-	**Byggeår**	1979
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 294,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

+47 908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skrenten 21, 6411 Molde

Registerbetegnelse
Andelsnr. 161 i SKRENTEN BORETTSLAG, org.nr. 948793539, Molde kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 436 199,-
Prisantydning	kr	2 200 000,-
Andel fellesgjeld	kr	236 199,-
Omkostninger	kr	9 528,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 445 727,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 456 427,-

Omkostninger
Gebyr forhåndsprøving MOBO 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 4 294,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer blant annet:
- Avdrag andel fellesgjeld
- Renter andel fellesgjeld
- Driftskostnader
- Kabel tv/internett

- Kommunale avgifter
- Vedlikehold
- Bygningsforsikring
- Strøm fellesareal
- Kontigent boligbyggelag

Felleskostnader fordeles på følgende poster:
Avdrag andel fellesgjeld kr 1 166
Driftskostnader kr 1 910
Renter andel fellesgjeld kr 612

Tilleggsytelser:
Vasking fellesarealer kr 107
Altibox Flex L kr 499

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 91 814 366,-

Renter og avdrag
Borettslaget har totalt 4 lån med følgende spesifikasjoner:

Lånenummer: 14627611810, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 26.01.2026: kr 2 516 906
Andel av saldo: kr 6 475
(siste termin 30.06.2035)
Annuitetslån, 30 år, flytende rente

Lånenummer: 14627611840, Husbanken
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 2.48% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32.9999855
Saldo per 26.01.2026: kr 34 411 230
Andel av saldo: kr 88 526
Første termin: 30.06.2012
Første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.05.2042)
Serielån, 30 år hvorav 5 år avdragsfritt, fastrente 2,485 % til 01.08.2032

Lånenummer: 14627611801, Husbanken
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 2.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32.9999855
Saldo per 26.01.2026: kr 34 411 230
Andel av saldo: kr 88 526
Første termin: 30.12.2012
Første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.05.2042)
Serielån, 30 år hvorav 5 års avdragsfritt, fastrente 2,682 % i 20 år til 01.07.2032

Lånenummer: 35243, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 26.01.2026: kr 20 475 000
Andel av saldo: kr 52 674
Første termin: 30.09.2020
Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2045)
Serielån, 25 år hvorav 3 års avdragsfritt, flytende rente
Finansering av: rest rehab, rehab uteområde, ventilasjonsprosjekt, brannalarmanlegg, entredører, låsesystem og ladeanlegg for elbiler

Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Borettslaget hadde en årrsresultat på kr. 4.719.819,- i 2024 som ble overført til annen egenkapital.

Borettslaget hadde ved utgangen av 2024 en negativ egenkapital på kr. 38.189.293,- ifølge forretningsfører.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Ingen avdragsfrihet.

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av forsikring: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet 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 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: 53 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 56 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje:
BRA-i: 53 m².

Underetasje:
BRA-e: 3 m².

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Se for øvrig kommentarer under punkt "Innhold".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass eller fast parkeringsplass til denne leiligheten, men borettslaget har en felles utendørs biloppstillingsplass på nordsiden av blokken som kan benyttes av beboere og gjester. Borettslaget har 4 ladestasjoner for elbil, hvor bruker av ladestasjonene betaler for forbruk.

Det fremgår av borettslagets husordensregler at biler skal parkeres i fellesgarasje eller på opparbeidet parkeringsplass. Parkering av campingvogner og avskiltede biler er ikke tillatt. Parkering i innkjørsel og på gangveier er ikke tillatt. Parkering i innkjørsel og på gangveier er tillatt kun for av- og pålessing. Det må vises hensyn ved snøbrøyting. Brudd på reglene medfører borttauing på eiers regning og risiko.

Borettslagets eiendom
Gnr. 22, Bnr. 32, Molde kommune.
Tomtestørrelse 38 536 m². Felleseid og opparbeidet tomt med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, samt etablerte grøntområder og område for lekeplass.

Byggeår
1979 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:
Entré, stue, soverom, bad/vaskerom, kjøkken og bod.

I tillegg disponerer andelen en bod i kjeller på 3 m². Det foreligger imidlertid ikke seksjoneringspapir eller vedtektsbestemmelser, og det er derfor noe usikkerhet knyttet til om leiligheten faktisk disponerer eller eier boden. Arealene er oppgitt basert på fysisk besiktigelse, men kan avvike fra rettslige eierrettigheter.

Standard
Entré:

Velkommen inn! Fra entréen er det direkte tilgang til en praktisk bod for enkel oppbevaring. Klær og sko kan oppbevares på knagger og skohylle eller lignende i entréen. Boligen har callinganlegg, men ringeklokken er for tiden uten strøm og dette er meldt til vaktmester.

Stue og veranda:
Koselig stue med store vindusflater og nydelig utsikt over Moldepanoramaet. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue, entré og bod i 2025, og det nye gulvet setter et moderne preg på rommet. Stuen lar seg enkelt innrede med sofakrok og TV-møbler. Det er også plass til spisebord i stuen dersom man ønsker det.
Fra stuen er det tilgang til en veranda på 7 m² hvor du kan tilbringe varme sommerdager i flotte omgivelser med gode sol- og utsiktsforhold.

Kjøkken:
Praktisk kjøkken med plass til spisebord ved vinduet.
Kjøkkenet har laminatgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, kjøl-/fryseskap og en oppvaskmaskin som er plassert på benkeplaten. Det er avtrekk via felles avtrekksanlegg i bygningen. Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder uten utslag på unormale fuktverdier.

Bad:
Det er ukjent når badet sist ble pusset opp, og referansenivået for oppgraderingen er ikke kjent. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen.
Badet har flislagte vegger og malt betonghimling. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er målt omtrent 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, og det er fall mot sluk i hele rommet. Badet har plastsluk, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt.
Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt veggmontert skap med speilfronter. Videre er badet utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Det er registrert sprekk i gulvet i dusjkabinettet. Kabinettet vil bli skiftet ut i regi av Okab.
Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens felles sentralavtrekksanlegg, med tilluft tilført gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.
Det er registrert en åpen inspeksjonsluke ved hovedstoppekran og øvrige rørkoblinger. Det anbefales å montere lukedeksel for å redusere risikoen for uønsket vannsøl i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.
Det er tatt hull i veggen på boden. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

Overflater:
Gulvene er hovedsakelig belagt med laminat, med unntak av soverommet som har parkett. Vegger og himlinger har malte, slette overflater. Laminatgulvet i bod, entre og stue er fra 2025, mens gulvet på kjøkkenet er av eldre dato.

Innvendige dører:
Boligen har malte profilerte innerdører.

Fast innredning:
Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet, og plassbygd hyllesystem på boden. I tillegg har noen av vinduene innvendig

solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Beliggenhet
Skrenten 21 har en etterspurt og rolig beliggenhet i et etablert boligområde like vest for Molde sentrum. Området kjennetegnes av lite gjennomgangstrafikk og et trygt nærmiljø, noe som gjør at området kan passe for de fleste livsfaser.

Eiendommen ligger med kort avstand til daglige servicetilbud som dagligvarehandel, skole, barnehage og kollektivtransport. Det er også kort vei til Høgskolen i Molde, noe som gjør beliggenheten særlig attraktiv for studenter og ansatte. Molde sentrum med sitt varierte tilbud av butikker, kaféer, kultur- og servicetjenester er lett tilgjengelig, enten til fots, med sykkel eller bil.

Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med nærhet til grøntområder og flotte turområder både i marka og langs sjøen. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til alt Molde har å tilby.

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

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.02.2026.

Leiligheten ligger på ett plan i byggets 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1979 og inngår som en del av Skrenten Borettslag. I perioden 2009-2012 gjennomgikk bygningen en omfattende utvendig rehabilitering, hvor det blant annet ble installert nye vinduer og utvendige dører, samt utført oppgradering av fasader og balkonger. Leiligheten fremstår i generelt god stand og gir et solid helhetsinntrykk. Den er oppført i samsvar med de byggeforskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Utvendig:
Lavblokk oppført med bærende konstruksjoner i plasstøpt betong.
Ytterveggene mot sør og nord består av isolert bindingsverk, kledd med stående bordkledning og sementbaserte fasadeplater.
Taket er tekket med asfaltmembran eller tilsvarende materiale, overdekket med singel.
Bygningen har gjennomgått fasaderehabilitering i perioden 2009-2012, hvor det ble montert ny utvendig kledning, samt nye vinduer, ytterdører og balkongdører. Balkongene ble også renovert, og nye tak på balkongene ble etablert.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2011. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig.

Utvendige dører:
Boligen har en fabrikkmalt ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg er det en fabrikkmalt balkongdør med 2- lags isolerglass som er aluminiumsbeslått på utsiden og hvitmalt på innsiden.

Veranda: Det er en sørvendt overbygd veranda på ca. 7 m². Dekket på verandaen er tett og er tekket med PVC-duk, og rekkverket er av lakkert stål og matte glassplater.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Gulvkonstruksjonen i leiligheten er utført som et armert betongdekke, og skal være klassifisert i henhold til gjeldende krav til lydisolasjon og brannmotstand.

Vann- og avløpsledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe.
Det er lagt opp rør-i-rør til varmtvannsberederen.
Hovedstoppekranen er plassert i veggen på badet.
Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er
besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk fra badet og toalettrommet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

Varmtvannstank:
Årstall: 2005.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i boden.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen.
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. Svar: 1979.
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? Ukjent. Det er ikke lastet opp dokumenter i Boligmappa.no.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Svar: 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.

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

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjeller i gulvet på opptil 22 mm i stue/entré, samt opptil 17 mm på soverommet, noe som er avvik fra toleransekravene i NS3600. Registrerte avvik vurderes å kunne skyldes mindre setninger over tid, eller mindre nivåforskjeller som kan ha oppstått ved montering av etasjeskillet.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Konsekvens: Høydeforskjellene ligger marginalt utenfor toleransekravene for boliger i henhold til NS 3600. Avvikene har ingen betydning for gulvenes funksjon i daglig bruk.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør av denne alder er ofte nær eller har overskredet forventet levetid. Rørene kan være utsatt for innvendig tæring, avleiringer og punktvise svekkelser. Avviket skyldes normal aldring og slitasje over tid, og tilstandsgrad 2 gis for å synliggjøre risikoen knyttet til eldre rør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvens: Vannledninger i kobber med plastkappe har en forventet teknisk levetid på 50-70 år (SINTEF/Byggforsk). Når mer enn halvparten av denne levetiden er passert, øker risikoen for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert konkrete skader i dag. En eventuell lekkasje kan gi fukt- og vannskader skjult i konstruksjonen.
Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men bør sees i sammenheng med oppgradering av våtrom/kjøkken.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast, som vanligvis er laget av PVC eller PP (polypropylen), har en forventet teknisk levetid på mellom 50 og 100 år, avhengig av materialkvalitet, installasjonsforhold og bruk. Ettersom over halvparten av forventet brukstid nå er passert, vurderes komponentene til tilstandsgrad 2.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvens: Aldersslitte avløpsrør har økt risiko for lekkasje eller tilstopping. Eventuelle skader kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner. Tilstanden i skjulte avløpsføringer kan ikke vurderes, og faktisk tilstand kan være dårligere enn det som fremkommer

ved visuell kontroll.
Tiltak: Det anbefales utskifting av eldre avløpsrør som del av planlagt vedlikehold, gjerne i forbindelse med rehabilitering av bad eller kjøkken. Det kan også være hensiktsmessig å innhente informasjon fra sameiet om status på felles avløpsstammer og eventuelle planlagte tiltak.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstanken er tilkoblet med støpsel, noe som ikke er i tråd med dagens forskrift. Forskriften krever fast tilkobling for beredere over 1500 W.
Konsekvens: En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap, da den normalt har en forventet levetid på 15-20 år. Dersom tanken ikke skiftes ut, kan dette medføre vannskader, driftsproblemer og redusert energieffektivitet. Eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W som ikke er fast tilkoblet, kan også utgjøre en økt brannrisiko i stikkontakter.
Tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for lekkasjer, driftsproblemer og energitap. Videre bør eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W vurderes fast tilkoblet i henhold til NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om det ikke er et tilbakevirkende krav om dette.

Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, uten at det er påvist skader som følge av dette. Videre er det observert noe oppsprekking i mykfugen ved dørterskelen, samt et mindre sår i en flis som følge av en fallende gjenstand. Bomlyd i flisgulv skyldes normalt mangelfull vedheft mellom flis og underlag, ofte som følge av utilstrekkelig limdekning, feil utførelse eller bevegelser i underlaget. Temperatur- og fuktpåvirkning over tid kan også bidra til delvis løsning av fliser.
Konsekvens: Dersom bomlyd og svekket vedheft utvikler seg videre, kan dette over tid føre til løse fliser, sprekkdannelser eller behov for utskifting av enkeltfliser eller større felt. Oppsprukket mykfuge kan redusere fleksibilitet i overgangen og i noen tilfeller bidra til økt risiko for fuktinntrenging.
Tiltak: Det anbefales å følge med på områder med bomlyd, og eventuelt utbedre eller feste løse fliser dersom tilstanden forverres. Mykfugen ved dørterskelen bør fornyes ved behov for å sikre tilfredsstillende elastisitet og tetthet. Mindre sår i flis vurderes som kosmetisk og krever ingen umiddelbare tiltak.

Våtrom - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det anses som sannsynlig at det er membran på gulvet, ettersom det ikke er observert skader eller andre forhold som tilsier noe annet. Det har imidlertid ikke vært mulig å bekrefte dette, da slukmansjetten ikke er synlig ved klemringen.
Konsekvens: Manglende verifisering av membran medfører usikkerhet knyttet til gulvets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader dersom membran ikke er korrekt utført.
Tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering eller inngrep i våtrommet bør membranløsning dokumenteres eller etableres i henhold til gjeldende krav.

Kjøkken - Overflater og innredning:
Avløpskoblingene under vasken er fuget/limt i skjøtene. Årsaken til dette er ukjent, men løsningen gjør det vanskelig å demontere rørdelene for rengjøring og vedlikehold.
Konsekvens: Løsningen reduserer muligheten for enkel rengjøring og inspeksjon av rørsystemet, og ved demontering av rørdelene kan

noen komponenter bli ødelagt.
Tiltak: Det anbefales å vurdere å demontere og montere koblingene på nytt med standard, demonterbare rørdeler for å sikre god tilgang til rengjøring og vedlikehold.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:
- Ingen.

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

Hvitevarer og tilbehør
Alle hvitevarer som står i boligen i dag, følger med. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 13.05.1980.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader datert 21.09.2012.

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

Oppvarming
Leiligheten har varmekabler på badet som oppvarmingskilde.

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 lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
TV-og internett gjennom Istad Fiber Altibox i felleskostnadene fra 01.08.25

Adgang til utleie
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.

Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplaner:
Plan-Id: K201401
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2016
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf

Delarealer:
Delareal: 16.141 m²
KPHensynsonenavn: S_290_1
KPStøy: Andre støysoner

Delareal: 595 m²
Arealbruk: Grønnstruktur (utgått), Nåværende

Delareal: 37.940 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 858 m²
KPHensynsonenavn: F_320_1
KPFare: Flomfare

Kommuneplaner under arbeid:
Plan-ID: K202501
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Plan-ID: 1502200615
Navn: Molde Campus
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 17.06.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2060/Vedtatte planbestemmelser.pdf

Delarealer:
Delareal: 267 m²
Formål: Friområde
Feltnavn: Friområde

Delareal: 237 m²
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: Kjøreveg

Delareal: 176 m²
Formål: Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn: Gangveg

Delareal: 452 m²
Formål: Kjøreveg

Delareal: 382 m²
Formål: Friområde

Delareal: 66 m²
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Delareal: 140 m²
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn: Annen veggrunn tekn.

Delareal: 714 m²
Formål: Parkeringsplasser

Plan-ID: 0777
Navn: Reguleringsplan for Bjørset - Mek bru
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02.01.1978
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1342/0777_bestemmelser.pdf

Plan-ID: 1073
Navn: Reguleringsplan for Kvam - området.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 05.06.1974
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf

Plan-ID: 1375
Navn: Vesentlig reg.endring Kvam - området.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 07.01.1976
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf

Plan-ID: 0678
Navn: Kvam Øst - Strandheim
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 29.12.1981

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1422/0678_bestemmelser.pdf

Bebyggelsesplaner:
Plan-ID: 1891
Navn: Del av Kvam Øst-området, Kvam barneskole
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.02.1992
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1422/0678_bestemmelser.pdf

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 533 684,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 134 734,-.

Andel felles formue
kr 8 794,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. 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
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget og medlemmer i MOBO. Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

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.

Eier
Per Olaf Brækkan og Mette Christine Hasfjord

Heftelser og servitutter
Obligasjon
Dagboknr.: 5674

Dato: 26.06.1979
Beløp: 22 486 950
Panthaver: 220 BORETTSHAVERE V/FORRETNINGSFØREREN
Orgnr: 1 986 372

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 2375
Dato: 14.03.1978
Rettighetshaver Molde kommune m.fl.

Grensejustering
Dagboknr.: 1440
Dato: 04.03.1993
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 1440
Dato: 04.03.1993
Målebrev
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Informasjon vedr. dyrehold i husordensreglene §4:
Det må søkes tillatelse fra styret til dyrehold i leiligheten. Tillatelsen følger kun det dyret det er søkt for. Dersom reglene brytes, blir det ikke gitt tillatelse til å holde nytt dyr. Styret kan om nødvendig inndra tidligere gitte tillatelser. Burdyr skal ikke settes ut på fellesområdene, men holdes i leiligheten. Regler for godt dyrehold skal følges. Det er båndtvang på borettslagets område året rundt. Ekskrementer skal fjernes. Utekatt tillates ikke holdt.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,6 % 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).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 532,-
Fotograf kr. 3 881,-
Tilstandsrapport kr. 10 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3 705,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

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 Romsdal Takst AS
- Fotograf 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 Stian Hammarbäch i Romsdal Takst AS den 02-02-2026.

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.

I vedlagte egenerklæring opplyses det om følgende:

Boligen ble kjøpt 2018.
Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Lekksje på varmtvannstank i etasjen over. Okab reparert høsten 2025.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: OKAB
Beskrivelse av arbeidet: Åpnet vegger for å sjekke fukt, byttet gulv bod og stue, skiftet taklister bad, sparklet og malt tak, byttet lister på baderomsdør og boddør.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Som nevnt over har vannlekkasjen i etasjen over medført soppdannelse i vår leilighet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: OKAB
Beskrivelse av arbeidet: Se over.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: MIFO
Beskrivelse av arbeidet: Satt lokk på koblingsboks kjøkken, ekstra punkt til vaskemaskin bad og ekstra punkt til vannsikring varmtvannsbereder.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja.
Det vurderes stadig ulike vedlikeholdstiltak av generalforsamling som kan medføre investeringer som gir økt husleie. Har ikke deltatt på siste gen.forsamling og kjenner ingen konkrete planer.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Ringeklokke har ikke strøm. Avvik meldt vaktmester.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder,

type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 02.02.2026
Selgers egenerklæringsskjema, datert 01.02.2026
Infobrev fra forretningsfører, datert 26.01.2026
Innkalling til årsmøte 2025
Referat fra årsmøte 2025
Budsjett 2026
Vedtekter
Husordensregler
Planrapport, datert 26.01.2026
Kommuneplankart, datert 26.01.2026
Reguleringsplankart, datert 26.01.2026
Reguleringsbestemmelser for Kvam-området (ID 1073)
Energiattest, datert 02.02.2026
Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i Skrenten 15, 17, 19 og 21, datert 13.05.1980
Ferdigattest for fasaderehabilitering, datert 21.09.2012
Godkjente byggetegninger, datert 20.12.1976
Tinglyst erklæring med dokumentnummer 2375

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.

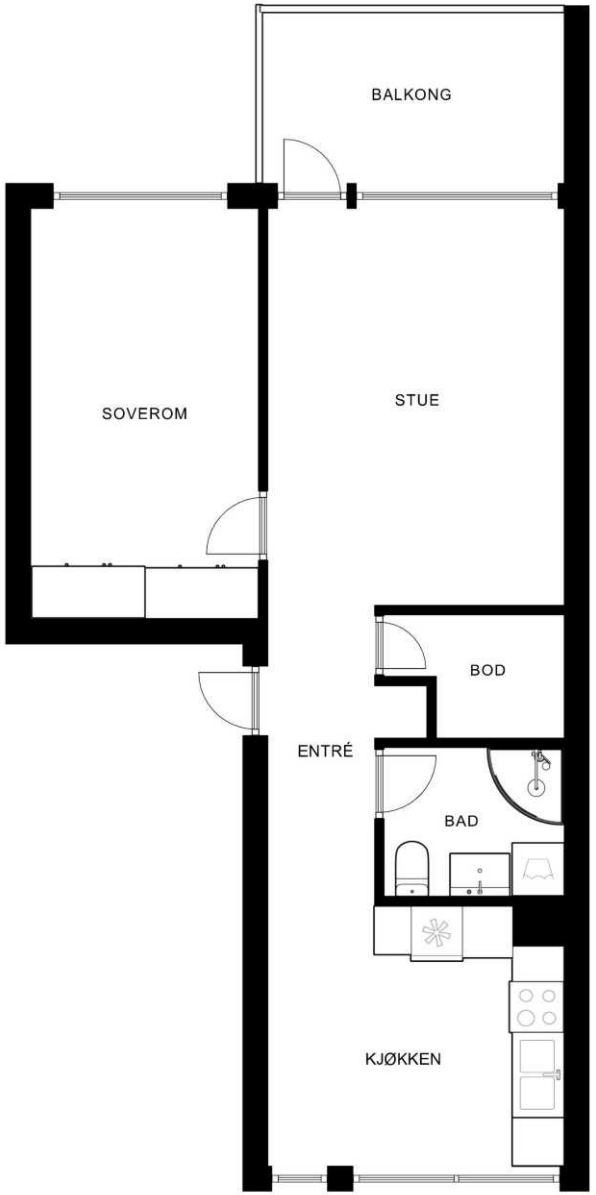
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 52 095
E-post: jeanette.stenersen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Notater

Plantegning



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

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




32








ALPE D'HUEZ


ALPE D'HUEZ
ETAPE REINE DU TOUR


ALPE D'HUEZ
L'ETAPE REINE DU TOUR























SKRENTEN 21

Nabolaget Mek/Kvam - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrenten	Linje 531, 701	**2 min** 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø		**17 min**

SKOLER

Kvam skole (1-7 kl.)	201 elever, 14 klasser	**7 min** 0.5 km
Molde friskole (1-10 kl.)	70 elever, 6 klasser	**19 min** 1.6 km
Molde videregående skole	770 elever	**9 min** 4.5 km
Romsdal videregående skole	1037 elever	**12 min** 6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Høgskolen i Molde	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

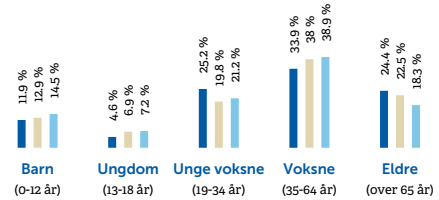
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mek/Kvam	1 143	919
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvam barnehage (1-5 år)	52 barn	**5 min** 0.4 km
Anestua barnehage (0-5 år)	41 barn	**6 min** 0.5 km
Bjørset barnehage (0-5 år)	33 barn	**16 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kvam	Post i butikk, PostNord	**3 min** 0.3 km
Rema 1000 Reknes		**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

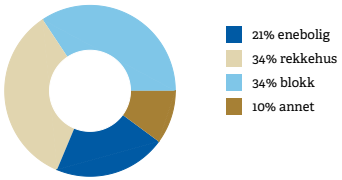
STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

SPORT

Kvam kunstgressbane	Ballspill	**2 min** 0.2 km
Kvam - skrenten grusplass	Ballspill, fotball	**3 min** 0.2 km
Pro Gym Molde		**5 min**
BRIS Treningssenter		**6 min**

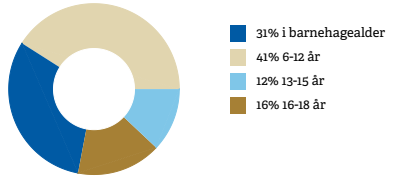
BOLIGMASSE



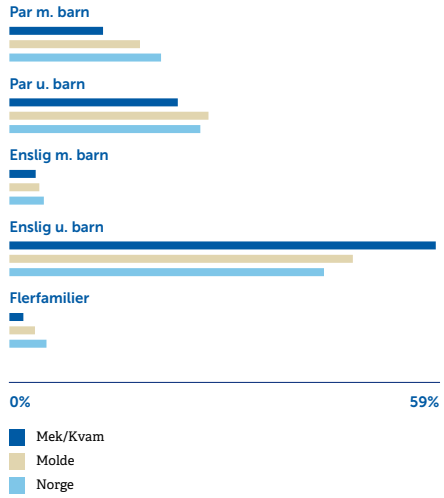
VARER/TJENESTER

MoldeTorget	**7 min**
Apotek 1 Molde	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



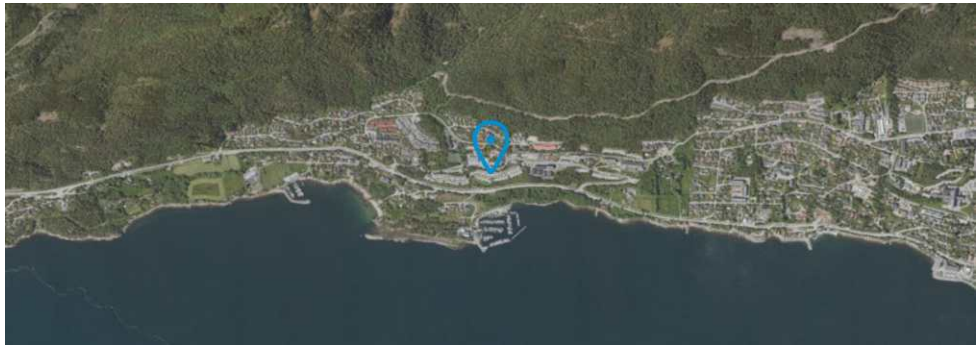
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skrenten 21 , 6411 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 22, bnr. 32
Andelsnummer 161

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1227 **Referansenummer:** JA9715

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen Hammarbäch

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

Romsdal Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Skrenten 21 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 32
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 på ett plan i byggets 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1979 og inngår som en del av Skrenten Borettslag. I perioden 2009–2012 gjennomgikk bygningen en omfattende utvendig rehabilitering, hvor det blant annet ble installert nye vinduer og utvendige dører, samt utført oppgradering av fasader og balkonger. Leiligheten fremstår i generelt god stand og gir et solid helhetsinntrykk. Den er oppført i samsvar med de byggeforskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

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

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 Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

PARKERING
På eiendommen er det felles oppstillingsplass for biler på nordsiden av bygningen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side
Byggemåte:
Lavblokk oppført med bærende konstruksjoner i plasstøpt betong. Ytterveggene mot sør og nord består av isolert bindingsverk, kledd med stående bordkledning og sementbaserte fasadeplater. Taket er tekket med asfaltmembran eller tilsvarende materiale, overdekket med singel. Bygningen har gjennomgått fasaderehabilitering i perioden 2009–2012, hvor det ble montert ny utvendig kledning, samt nye vinduer, ytterdører og balkongdører. Balkongene ble også renovert, og nye tak på balkongene ble etablert.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2011. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig.

Utvendige dører:
Boligen har en fabrikkmalt ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg er det en fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass som er aluminiumsbeslått på utsiden og hvitmalt på innsiden.

Veranda:
Det er en sørvendt overbygd veranda på ca. 7 m². Dekket på verandaen er tett og er tekket med PVC-duk, og rekkverket er av lakkert stål og matte glassplater.

INNVENDIG Gå til side
Overflater:
Gulvene er hovedsakelig belagt med laminat, med unntak av soverommet som har parkett. Vegger og himlinger har malte, slette overflater. Laminatgulvet i bod, entre og stue er fra 2025, mens gulvet på kjøkkenet er av eldre dato.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Gulvkonstruksjonen i leiligheten er utført som et armert betongdekke, og skal være klassifisert i henhold til gjeldende krav til lydisolasjon og brannmotstand.

Innvendige dører:
Boligen har malte profilerte innerdører.

Oppvarming:
Leiligheten har varmekabler på badet som oppvarmingskilde.

Fast innredning:
Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet, og plassbygd hyllesystem på boden. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM Gå til side
Bad/vaskerom:
Badet har flislagte vegger og malt betonghimling. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt veggmontert skap med speilfronter. Videre er badet utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens felles sentralavtrekksanlegg, med tilluft tilført gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.

Skrenten 21 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 32
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet har laminatgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, kjøl-/fryseskap og en oppvaskmaskin som er plassert på benkeplaten. Det er avtrekk via felles avtrekksanlegg i bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Vann- og avløpsledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Det er lagt opp rør-i-rør til varmtvannsberederen. Hovedstoppekranen er plassert i veggen på badet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk fra badet og toalettrommet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

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

Tv og internett:
Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen.

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

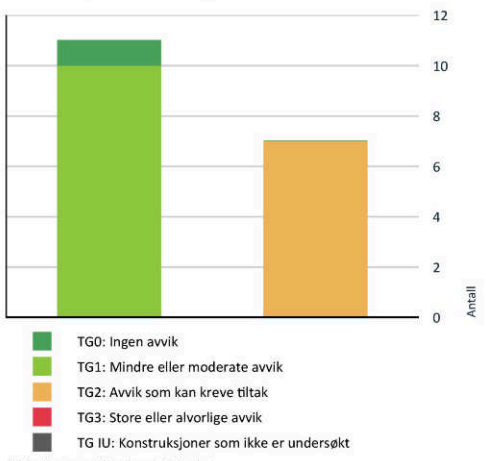
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

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. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Skrenten 21 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 32
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Lekkasjedeteksjon ble installert på boden tiltenkt til varmtvannstanken.
2025	Modernisering	Som følge av en vannlekkasje fra etasjen over, ble det montert nytt gulv med tilhørende listverk på boden, stuen og i entreen. Det ble også skiftet ut noe karmlister, taklister og himlingen ble malt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2011. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har en fabrikkmalt ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. I tillegg er det en fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass som er aluminiumsbeslått på utsiden og hvitmalt på innsiden.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en sørvendt overbygd veranda på ca. 7 m². Dekket på verandaen er tett og er tekket med PVC-duk, og rekkverket er av lakkert stål og matte glassplater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er hovedsakelig belagt med laminat, med unntak av soverommet som har parkett. Vegger og himlinger har malte, slette overflater. Laminatgulvet

i bod, entre og stue er fra 2025, mens gulvet på kjøkkenet er av eldre dato.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjonen i leiligheten er utført som et armert betongdekke, og skal være klassifisert i henhold til gjeldende krav til lydisolasjon og brannmotstand.

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

Det er målt høydeforskjeller i gulvet på opptil 22 mm i stue/entré, samt opptil 17 mm på soverommet, noe som er avvik fra toleransekravene i NS3600.

Registrerte avvik vurderes å kunne skyldes mindre setninger over tid, eller mindre nivåforskjeller som kan ha oppstått ved montering av etasjeskillet.

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

Konsekvens:
Høydeforskjellene ligger marginalt utenfor toleransekravene for boliger i henhold til NS 3600. Avvikene har ingen betydning for gulvenes funksjon i daglig bruk.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innerdører.

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

Fast innredning

Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet, og plassbygd hyllesystem på boden. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.



Garderobe på soverommet

Oppvarming

Leiligheten har varmekabler på badet som oppvarmingskilde.

Skrenten 21 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 32
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er ukjent når badet sist ble pusset opp, og referansenivået for oppgraderingen er ikke kjent. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen.

Badet har flislagte vegger og malt betonghimling. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, samt veggmontert skap med speilfronter. Videre er badet utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens felles sentralavtrekksanlegg, med tilluft tilført gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på veggene, og malt betong i himlingen.

Merknad:
Det er registrert en åpen inspeksjonsluke ved hovedstoppekran og øvrige rørkoblinger. Det anbefales å montere lukedeksel for å redusere risikoen for uønsket vannsøl i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.



Åpen inspeksjonsluke i veggen bak innredning og vaskemaskin

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt omtrent 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, og det er fall mot sluk i hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, uten at det er påvist skader som følge av dette. Videre er det observert noe oppsprekking i mykfugen ved dørterskelen, samt et mindre sår i en flis som følge av en fallende gjenstand.

Bomlyd i flisgulv skyldes normalt mangelfull vedheft mellom flis og underlag, ofte som følge av utilstrekkelig limdekning, feil utførelse eller bevegelser i underlaget. Temperatur- og fuktpåvirkning over tid kan også bidra til delvis løsning av fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Dersom bomlyd og svekket vedheft utvikler seg videre, kan dette over tid føre til løse fliser, sprekkdannelser eller behov for utskifting av enkeltfliser eller større felt. Oppsprukket mykfuge kan redusere fleksibilitet i overgangen og i noen tilfeller bidra til økt risiko for fuktinntrenging.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på områder med bomlyd, og eventuelt utbedre eller feste løse fliser dersom tilstanden forverres. Mykfugen ved dørterskelen bør fornyes ved behov for å sikre tilfredsstillende elastisitet og tetthet. Mindre sår i flis vurderes som kosmetisk og krever ingen umiddelbare tiltak.



Liten skade på en flis og mørtelfugen



Det er bomlyd på 3-4 fliser i dette området



Oppsprekkinger i mykfugen ved dørterskel

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt.

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

Det anses som sannsynlig at det er membran på gulvet, ettersom det ikke er observert skader eller andre forhold som tilsier noe annet. Det har imidlertid ikke vært mulig å bekrefte dette, da slukmansjetten ikke er synlig ved klemringen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende verifisering av membran medfører usikkerhet knyttet til gulvets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader dersom membran ikke er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering eller inngrep i våtrommet bør membranløsning dokumenteres eller etableres i henhold til gjeldende krav.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Skrenten 21 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 32
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Plastsluk

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Merknad:
Det er registrert sprekk i gulvet i dusjkabinettet. Kabinettet vil bli skiftet ut i regi av Okab.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen på boden. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminatgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, kjøl-/fryseskap og en oppvaskmaskin som er plassert på benkeplaten.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder uten utslag på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpskoblingene under vasken er fuget/limt i skjøtene. Årsaken til dette er ukjent, men løsningen gjør det vanskelig å demontere rørdelene for rengjøring og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Løsningen reduserer muligheten for enkel rengjøring og inspeksjon av rørsystemet, og ved demontering av rørdelene kan noen komponenter bli ødelagt.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere å demontere og montere koblingene på nytt med standard, demonterbare rørdeler for å sikre god tilgang til rengjøring og vedlikehold.



Rørkoblinger til avløpsledningene er fuget

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via felles avtrekksanlegg i bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Det er lagt opp rør-i-rør til varmtvannsberederen. Hovedstoppekranen er plassert i veggen på badet.

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

Kobberrør av denne alder er ofte nær eller har overskredet forventet levetid. Rørene kan være utsatt for innvendig tæring, avleiringer og punktvise svekkelser. Avviket skyldes normal aldring og slitasje over tid, og tilstandsgrad 2 gis for å synliggjøre risikoen knyttet til eldre rør.

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

Konsekvens:
Vannledninger i kobber med plastkappe har en forventet teknisk levetid på 50–70 år (SINTEF/Byggforsk). Når mer enn halvparten av denne levetiden er passert, øker risikoen for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert konkrete skader i dag. En eventuell lekkasje kan gi fukt- og vannskader skjult i konstruksjonen.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men bør sees i sammenheng med oppgradering av våtrom/kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Skrenten 21 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 32
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

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

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

Avløpsrør i plast, som vanligvis er laget av PVC eller PP (polypropylen), har en forventet teknisk levetid på mellom 50 og 100 år, avhengig av materialkvalitet, installasjonsforhold og bruk. Ettersom over halvparten av forventet brukstid nå er passert, vurderes komponentene til tilstandsgrad 2.

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

Konsekvens:
Aldersslitte avløpsrør har økt risiko for lekkasje eller tilstopping. Eventuelle skader kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner. Tilstanden i skjulte avløpsføringer kan ikke vurderes, og faktisk tilstand kan være dårligere enn det som fremkommer ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales utskifting av eldre avløpsrør som del av planlagt vedlikehold, gjerne i forbindelse med rehabilitering av bad eller kjøkken. Det kan også være hensiktsmessig å innhente informasjon fra sameiet om status på felles avløpsstammer og eventuelle planlagte tiltak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet og toalettrommet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i boden.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er tilkoblet med støpsel, noe som ikke er i tråd med dagens forskrift. Forskriften krever fast tilkobling for beredere over 1500 W.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap, da den normalt har en forventet levetid på 15–20 år. Dersom tanken ikke skiftes ut, kan dette medføre vannskader, driftsproblemer og redusert energieffektivitet. Eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W som ikke er fast tilkoblet, kan også utgjøre en økt brannrisiko i stikkontakter.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for lekkasjer, driftsproblemer og energitap. Videre bør eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W vurderes fast tilkoblet i henhold til NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om det ikke er et tilbakevirkende krav om dette.

Tv og internett

Tv og internettleverandør er Istad Fiber og Altibox.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen.

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.
   1979
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?
   Ukjent

   Det er ikke lastet opp dokumenter i Boligmappa.no
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Skrenten 21 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 32
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i fellesgangen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

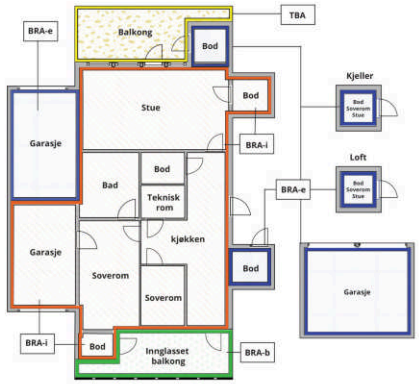
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	53			53	7
SUM	**53**				**7**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom, stue, entré, bad/vaskerom, kjøkken		

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er målt et areal av boden i bodrekken som antas å tilhøre leiligheten. Det foreligger imidlertid ikke seksjoneringspapir, og det er derfor noe usikkerhet knyttet til om leiligheten faktisk disponerer eller eier boden. Arealene er oppgitt basert på fysisk besiktigelse, men kan avvike fra rettslige eierrettigheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	3
Bod	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P -rom og S-rom.

Skrenten 21 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 32
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	22	32		0	38536 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skrenten 21

Hjemmelshaver
Skrenten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKRENTEN BORETTSLAG	948793539			Hasfjord Mette Christine, Brækkan Per Olaf Skuseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
161

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert borettslag på Kvam, cirka 4 km vest for Molde sentrum. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser, med busstopp like utenfor eiendommen. Leiligheten har sørvendt fasade og balkong, som gir gode solforhold.

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

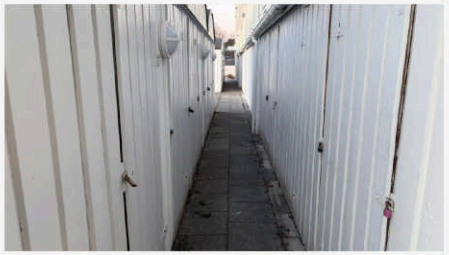
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseid og opparbeidet tomt med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer, samt etablerte grøntområder og område for lekeplass.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående sportsbod i rekke med støpt betongdekke og yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med stående bordkledning. Taket har en buet konstruksjon og er tekket med asfaltmembran.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.02.2026	Ordrebekreftelse er oversendt kunde.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.01.2026	Signert egenerklæring fra eier	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	31.01.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.02.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.02.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skrenten 21 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 32
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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.

Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 01.02.2026 Brækkan, Per Olaf Skuseth
bankID SIGNERT 01.02.2026 Hasfjord, Mette Christine

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

Mette Christine Hasfjord

Per Olaf Skuseth Brækkan

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skrenten 21
6411 MOLDE

1506-22/32/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

Lekksje på varmtvannstank i etasjen over. Okab reparert høsten 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: OKAB

Beskrivelse av arbeidet: Åpnet vegger for å sjekke fukt, byttet gulv bod og stue, skiftet taklister bad, sparklet og malt tak, byttet lister på baderomsdør og boddør.

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?
• **Ja**

Som nevnt over har vannlekkasjen i etasjen over medført soppdannelse i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: OKAB
   Beskrivelse av arbeidet: Se over

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: MIFO
Beskrivelse av arbeidet: Satt lokk på koblingsboks kjøkken, ekstra punkt til vaskemaskin bad og ekstra punkt til vannsikring varmtvannsbereder.

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?
• **Ja**

Det vurderes stadig ulike vedlikeholdstiltak av generalforsamling som kan medføre investeringer som gir økt husleie. Har ikke deltatt på siste gen.forsamling og kjenner ingen konkrete planer

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?

• **Ja**

Ringeklokke har ikke strøm. Avvik meldt vaktmester.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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.

Boligopplysninger:

Skrenten Borettslag
Skrenten 21g
6411 MOLDE

Vår ref.: 29/161
Type: Borettslag
Eiere: Per Olaf Brækkan, Mette Hasfjord

Fødselsdato eier: [redacted]
Fødselsdato medeier:

Organisasjonsnr: 948 793 539
Andelsnr: 161

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 294

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag andel fellesgjeld		1 166
	Driftskostnader		1 910
	Renter andel fellesgjeld		612
Tilleggsytelser:	Vasking fellesarealer		107
	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Mar. 25)	0
	Altibox Flex L		499

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 236 199 Gjeld siste årsoppg.: 236 346
Klient ajourf. lån: 91 814 366 Klient gj. s. årsoppg.: 91 814 365

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14627611810, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 26.01.2026: 2 516 906
Andel av saldo: 6 475
(siste termin 30.06.2035)
Annuitetslån, 30 år, flytende rente

Lånenummer: 14627611840, Husbanken
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 2.48% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32.9999855
Saldo per 26.01.2026: 34 411 230
Andel av saldo: 88 526
Første termin: 30.06.2012Første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.05.2042)
Serielån, 30 år hvorav 5 år avdragsfritt, fastrente 2,485 % til 01.08.2032

Lånenummer: 14627611801, Husbanken
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 2.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32.9999855
Saldo per 26.01.2026: 34 411 230
Andel av saldo: 88 526
Første termin: 30.12.2012Første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.05.2042)
Serielån, 30 år hvorav 5 års avdragsfritt, fastrente 2,682 % i 20 år til 01.07.2032

Lånenummer: 35243, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.01.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 26.01.2026: 20 475 000
Andel av saldo: 52 674
Første termin: 30.09.2020Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2045)
Serielån, 25 år hvorav 3 års avdragsfritt, flytende rente
Finansering av: rest rehab, rehab uteområde, ventilasjonsprosjekt, brannalarmanlegg, entredører, låsesystem og ladeanlegg for elbiler

Boligopplysninger:

Skrenten Borettslag
Skrenten 21g
6411 MOLDE

Vår ref.: 29/161
Type: Borettslag
Eiere: Per Olaf Brækkan, Mette Hasfjord

Fødselsdato eier: [redacted]
Fødselsdato medeier:

Organisasjonsnr: 948 793 539

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Espen Baret Inderhaug
Adresse: Skrenten 29F
Postnr/-sted: 6411 MOLDE
Telefon: Mob.: 99011983
E-post: styreleder@skrenten.no
Webside: www.skrenten.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.01.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	236 346	Andre inntekter:	578
Annen formue:	8 794	Utgifter:	7 962		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	50 750
Andelsnr:	161	Partialobligasjonsnr:	00161

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1979		
Gårds/bruksnr:	22/32		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	39406

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0002810004

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS:

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. Forsikringsselsekapet 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.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1979	Første innflytting:	01.01.1982	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2r 49m2		

Ansiennitetsregler: 1 - boende eier i borettslaget
2 - felles ansiennitet med samarbeidende l
2 - medlem i MOBO

Fasiliteter:
TV-og internett gjennom Istad Fiber Altibox i felleskostnadene fra 01.08.25

Boligopplysninger:

Skrenten Borettslag	Vår ref.:	29/161	Fødselsdato eier:	[redacted]
Skrenten 21g	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	
6411 MOLDE	Eiere:	Per Olaf Brækkan, Mette Hasfjord		

Organisasjonsnr: 948 793 539

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

LEIL.A2.22 KABEL-TV B2 OPPG. 5B

Annen informasjon:

GENERALFORSAMLING

Skrenten Borettslag

Mandag 24.03.2025 kl 18:00

Felleslokalet Skrenten 14



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 Skrenten Borettslag

Tid: Mandag 24.03.2025, kl 18:00

Sted: Felleslokalet Skrenten 14

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

1.6 Valg av tellekorps

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Kollektiv avtale om fiber

Avtalen med Istad Fiber ut 31.07.25 og det skal da enten skrives ny avtale eller vi inngår ny avtale med en ny leverandør.

Istad Fiber har vært en stabil og god leverandør de fem årene vi har hatt dem. Prisen som borettslaget har hatt er svært god i forhold til hva som er normalpris på dette produktet. I denne fem årsperioden har prisen ligget fast uten noen form for regulering.

Forslag til vedtak: Styret går inn for å inngå en ny avtale med Istad Fiber om leveranse av deres tjenester. Dette er en kollektiv avtale som vil gå over 2 år og gjelder for alle 220 andeler i Skrenten Borettslag og faktureres over fellesutgiftene fra 01.08.2025. Tilleggstjenester faktureres den enkelte andelseier.

Vi har vært i kontakt med Telenor for å få et tilbud fra dem, men de har valgt å avstå fra dette denne gangen.

4.2 Varmtvannsberedere

I vedtektene §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, står det i punkt 3, at «*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, varmtvannsbereder samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer utvendig.*»

Antatt levealder på varmtvannsberederne er ca 25 år og vil utgjøre en betydelig kostnad for borettslaget om alle skal skiftes samtidig. Mange av beboere har opp gjennom årene skiftet ut disse på egen bekostning når de har pusset opp leilighetene. Hvor mange som har gjort dette har vi ikke oversikt over da dette ikke er meldt inn til styret eller vaktmester.

Flere av disse berederne står i rom hvor det ikke er sluk og det er anbefalt av rørleggere og forsikringsselskap at det monteres automatisk vannstoppeventil, som stopper vannet inn til leiligheten som da hindrer større vannskader.

Forslag til vedtak: Styret går inn for å fjerne utskifting av varmtvannsberederne fra borettslagets vedlikeholdsplikt, og legge det til andelseiers vedlikeholdsplikt, §5-1 punkt 1.

Ved å legge dette over på den enkelte andelseier ønsker styret å kompensere andelseierne ved at borettslaget tar kostnaden for førstegangsinstallasjon av automatisk vannstoppeventil ved skifte av varmtvannsbereder inntil kr 5.000.

4.3 Rutiner brannalarm - brannøvelse

Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide klare retningslinjer for hvordan en skal forholde seg når brannalarmen går og for evakueringsrutiner ved vedvarende alarm.

Videre at det gjennomføres brannøvelser for beboerne med jevne mellomrom.

Begrunnelse:

Opplever at når brannalarmen går, så er det stor forvirring om hvordan man skal forholde seg.

Det er stort omløp på de mindre leiligheten og informasjon om dette ved eierskifte virker mangelfull.

Andre borettslag avholder brannøvelser med teori og praktisk øvelse med slukkeapparater i hvert fall annethvert år.

Med hilsen

Helga Sølvi Hove'

Skrenten 11 D

Forslag til vedtak: Styret går inn for å opprette en mer oversiktlig branninstruks og deler den ut når den er ferdigstilt. Styret går også inn for å innhente tilbud om slukkeøvelse og førstehjelpskurs.

4.4 Beredskapsboder

Beredskap - Kan vi dra fordeler av å bo i et borettslag?

Bakgrunn

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har kommet med nye råd om at hver person bør ha nok egenberedskap for en uke i tilfelle krise (Sikker hverdag | Sikkerhverdag)

Fordelen med borettslag og sameier er jo ofte at de har felles arealer til disposisjon. Der er det lettere å oppbevare mat, vann og andre nødvendige artikler for å sikre trygheten.

Trygghet for beboerne

Adm.dir. i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) Bård Folke Fredriksen mener norske boligeiere generelt har et behov for å øke sin bevissthet når det gjelder beredskap.

– Det er helt klart nødvendig at alle, også borettslag og sameier, gjør denne type tiltak for å ivareta grunnleggende behov og fellestjenester ved kriser.

Beredskapsvenn var Årets ord 2024 og minner oss om at vi står sterkere sammen enn hver for oss, skriv Språkrådet. «Beredskapsvenn» står sentralt i DSB si kommunikasjon for å styrke folk sin egenberedskap.

Det er mange enslige og eldre som ikke har et stort nettverk. Det å bo i et borettslag med en felles beredskapsstrategi kan både styrke trygghet for den enkelte og felleskapet i borettslaget.

Oppfordrer til samarbeid

Utredningsleder i DSB, Tore Kamfjord, oppfordrer til at flere samarbeider om egenberedskap.

– Samarbeid kan bidra til bedre egenberedskap. Det er ingen som kan alt eller har alt, men ved å samarbeide kan vi utfylle og hjelpe hverandre.

De ber blant annet borettslag og sameier vurdere å etablere felles beredskapslagre.

– Man kan for eksempel vurdere muligheten for å ha et felles lager av drikkevann eller andre beredskapsartikler.

Det må selvsagt tas inn andre sikkerhetshensyn som brannfare – man kan ikke oppbevare brennbar væske eller gass samla i større mengder.

Forslag

Styret ser om det finnes muligheter til felles beredskapslager for vann/et felles område til oppbevaring av et beredskapslager.

Det kan for eksempel gjøres ved å kartlegge (om nødvending) muligheter for å omorganisere noe av plassbruken, eller er det områder som ikke er utnyttet i dag/ felles areal til disposisjon som ikke alle hat tilgang til. Kan kjølebodene brukes til dette?

Innkjøp av vannkanner kan enten skje i regi av styret eller basert på frivillig deltakelse for de som ønsker.

Mvh Hege Steigedal

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at hver enkelt andelseier etablerer sitt eget beredskapslager til vann og mat til eget forbruk ved en nødsituasjon. Dette kan f.eks etableres i eksisterende kjøleboder etc.

4.5 Parkering i garasjeanleggene

Jeg har prøvd meg med en klage til styret på parkeringsforholdene i garasje øst, med

bildevedlegg for vise forholdene.

Det er jo slik at bilene har blitt stadig større, mens parkeringen i båsene har samme standard som i 1979. Det har gått ok i de 33 årene jeg har benyttet den tildelte plassen merket 21 L, men nå har det kommet 2 ganske store biler på de 2 andre plassene i båsen. Så blir det ofte for trangt for min VW Golf. Jeg parkerer så nært murveggen som jeg kan, men ved noen anledninger har jeg ikke kommet meg ut av bilen. Løsningen har da blitt å kjøre opp på fellesarealet for parkering ute.

Jeg har foreslått som en løsning som kan bedre forholdene, at bilene nærmest murveggen kjører så nært denne som mulig, slik at

førerdøren åpnes mot midten av båsen. Det fører til at noen må kjøre med fronten

inn, slik at murveggen blir på passasjersiden. Kan være utfordrende om bilen er lang.

Annen løsning kan være å bytte garasjeplass etter avtale.

Jeg oppfordrer styret til å se nærmere på dette med parkering i fellesgarasjene, og

også lage ordensregler. Dette er ikke noe som egner seg å ta inn i vedtektene, men

ordensregler skal jo også følges.

I boken «Lov og rett i borettslag» utgave 2 fra 2009 (altså etter endringen av

borettlagsloven i 2005) står det i kap. 8 side 95 til 105 om ordensregler, hvem som

kan lage de og hva de kan inneholde.

Jeg ber årsmøtet stemme over følgende:

Årsmøtet oppfordrer styret til å lage parkeringsregler for fellesgarasjene i Skrenten borettslag.

Skrenten, 18.02.25

Oddvar G. Johansen

Forslag til vedtak: Styret ønsker ikke å gripe inn og detaljstyre hvordan beboere i borettslaget skal parkere i garasjeanleggene. Å sette opp regler for dette vil bli komplekst og lite hensiktsmessig. Parkeringsplassene er fra byggeår og dette får vi ikke gjort noe med. Dette er en sak som de det gjelder bør kunne løse seg imellom gjennom dialog og samarbeid.

4.6 Orientering om bruksendring av felleslokale nr 13

Styret fikk på GF 2024 i oppgave å se på muligheten for å gjøre om felleslokalet nummer 13 til en utleieleilighet.

Styret legger frem den informasjonen vi har for øyeblikket, men mangler viktig informasjon for å kunne ta en veloverveid beslutning.

Det er fortsatt behov for en mer grundig gjennomgang av kostnadsbildet, praktiske konsekvenser og eventuelle regulatoriske krav knyttet til en slik ombygging.

Videre er eventuelle utgifter knyttet til dette ikke tatt med i budsjettet for 2025. En forsvarlig økonomisk planlegging tilsier at saken må utredes videre før den kan behandles.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at saken utsettes til generalforsamlingen i 2026, slik at vi får tilstrekkelig tid til å innhente mer nødvendig informasjon og gi et mer grundig grunnlag for en beslutning.

5. Godtgjørelse til styret

Se vedlegg for styrets forslag til godtgjørelse.

6. Valg

Innstilling fra valgkomitéen følger vedlagt.

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av 1 utleieansvarlig for 2 år

6.4 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

6.5 Valg av 1 medlem til miljøutvalget for 2 år

6.6 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Skrenten Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Espen Baret Inderhaug
Styremedlem, Anna Katarina Grüner
Styremedlem, Joacim Fostervoll Kristensen
Styremedlem, Marit Grøvdal
Styremedlem, Hildegunn Orvik Giladi
Varamedlem, Øivind Dahl
Varamedlem, Inger Margrete Settem
Varamedlem, Bjørn Erik Olsen
Varamedlem, Marlon Iversen
Varamedlem, Alexander Berg

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. SP0002810004.
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
Skrenten Borettslag består av 220 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948793539.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 14 styremøter, hvor 77 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har arbeidet med følgende saker:

HMS

Vedlikehold

Brøyting

Utbedring av uteområder

Naboklager

Statusmøter energiutredning

Tyveri/Innbrudd

Garasjeport

Varmepumper

Ekstraordinær Generalforsamling

Digitalisering av søknadsskjema for varmepumper og Solscreen

Rapportering Energiutredning Enova

Brannvarslingsanlegg

Opprettelse av basestasjon for ICE

Søknad om ildsted

Geiter 2025

Møte med valgkomiteen

Istad Fiber/Telenor

Budsjett

Utbedring av parkeringsplass vest

Skrenten-Nytt

Mating av fugler

Utskifting av varmtvannsberedere

Led lys

Personalsaker

Utstyr til Avant

Avfallscontainere vår/høst

Besing av fasade

Dyrehold

Gjennomgang av husordensregler

Forespørseler om leie av felleslokaler til barnehage formål

Utbedring av byggningsmassen

Forsikringssaker

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 27.02.2025

Resultatregnskap 2024 Skrenten Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		15 937 800	15 178 476	15 938 000	16 734 900
Andre driftsinntekter		476 892	423 838	400 200	447 100
Sum inntekter		**16 414 692**	**15 602 314**	**16 338 200**	**17 182 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	685 742	632 485	764 700	900 100
Styrehonorar		289 322	273 131	275 000	290 000
Energi og strøm		411 430	403 559	370 000	400 000
Vedlikehold	3	1 042 099	609 788	850 000	800 000
Avskrivninger	7, 8	44 139	77 923	77 900	16 700
Revisjonshonorar		17 823	16 191	16 200	18 000
Forretningsførerhonorar		496 416	478 443	496 100	518 600
Andre konsulenttjenester	4	166 224	189 479	150 000	200 000
Kontigent boligbyggelag		66 000	66 000	66 000	66 000
Forsikringer		959 313	821 544	970 500	1 088 700
Kommunale avgifter	5	3 783 038	3 521 137	3 796 000	4 098 000
Snøbrøyting		124 051	167 493	150 000	160 000
Andre driftskostnader	6	503 097	474 399	493 000	547 500
Sum kostnader		**8 588 692**	**7 731 570**	**8 475 400**	**9 103 600**
Driftsresultat		**7 826 000**	**7 870 744**	**7 862 800**	**8 078 400**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		248 103	247 192	150 000	150 000
Rentekostnad	11	3 354 285	3 335 110	3 552 000	3 146 600
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-3 106 181**	**-3 087 918**	**-3 402 000**	**-2 996 600**
Årsresultat	1	**4 719 819**	**4 782 826**	**4 460 800**	**5 081 800**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	10	4 719 819	4 782 826	4 460 800	5 081 800
Sum overføringer og disponeringer		**4 719 819**	**4 782 826**	**4 460 800**	**5 081 800**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	74 217 047	74 222 627
Andre driftsmidler	8	0	16 893
Sum anleggsmidler		**74 217 047**	**74 239 520**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 037	24 310
Andre fordringer	4	388 451	99 114
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	3 942 138	4 678 689
Sum omløpsmidler		**4 341 625**	**4 802 114**
SUM EIENDELER		**78 558 673**	**79 041 634**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		22 000	22 000
Opptjent egenkapital		-38 491 474	-43 211 293
Sum egenkapital	**10**	**-38 469 474**	**-43 189 293**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	97 244 077	102 662 487
Borettsinnskudd	12	19 064 900	19 064 900
Sum langsiktig gjeld		**116 308 977**	**121 727 387**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 870	21 513
Leverandørgjeld		528 534	359 219
Skyldig til off. myndigheter		71 891	49 935
Annen kortsiktig gjeld		110 874	72 873
Sum kortsiktig gjeld		**719 170**	**503 540**
Sum gjeld		**117 028 147**	**122 230 927**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**78 558 673**	**79 041 634**

Molde 31.12.24

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

Espen Baret Inderhaug
Styreleder

Hildegunn Orvik Giladi
Styremedlem

Joacim Fostervoll Kristensen
Styremedlem

Anna Katarina Grüner
Styremedlem

Marit Grøvdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**4 298 574**	**4 338 148**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	4 719 819	4 782 826
Avskrivinger	44 139	77 923
Kjøp / salg anleggsmidler	-21 666	0
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-5 418 410	-4 900 323
B. Årets endring disponible midler	**-676 118**	**-39 574**
C. Disponible midler 31.12	**3 622 456**	**4 298 574**

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
5100 Lønn ansatte	531 864	500 033
5102 Lønn vikarer	40 788	11 399
5150 Opptjente feriepenger	68 718	61 372
5151 Avtalefestede feriepenger	12 233	11 501
5271 Trekkpl. naturalytelser (motkto 5272)	4 392	4 392
5272 Motpost Trekkpl. naturaytelse (motkto 5271)	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	102 519	107 830
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	11 414	10 275
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	45 745	15 274
5421 Innberettet pensjonskostnad	45 745	15 274
5422 Motpost innberettet pensjon	-45 745	-15 274
5427 Ekstrapensjon ansatte	60 000	0
5428 Innberettet ekstrapensjon ansatte	55 000	0
5429 Motpost innberetttet ekstrapensjon	-55 000	0
5430 Personforsikring - yrkesskade, behandling	6 612	0
5431 Motkonto innberettet personforsikring	-5 185	-4 159
5432 Innberettet personforsikring	5 185	4 159
5800 Refusjon Sykepenger	-448 862	-128 836
5801 Motkonto til refusjon sykep/fødselsp	245 211	43 638
5940 Personalopplæring	9 500	0
Sum	**685 742**	**632 485**

Borettslaget har ansatt vaktmester i 100 % stilling.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	196 761	195 374
6602 Vedlikehold vvs	44 188	62 260
6603 Vedlikehold elektro	282 210	127 050
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	142 315	77 015
6607 Vedlikehold garasjer	196 339	44 154
6610 Leie vaktmester	106 888	29 450
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	43 398	32 484
6630 Egenandel forsikringsskader	30 000	42 000
Sum	**1 042 099**	**609 788**

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

Note 4 - Tilskudd

Borettslaget har søkt tilskudd fra Enova til kartlegging av klimatiltak. Tilskuddets størrelse er beregnet til kr 350 000 og har gått til fradrag på den totale prosjektkostnaden i 2024 og ført som annen fordring pr 31.12.2024.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	2 345 938	2 191 298
7761 Eiendomsskatt	1 437 100	1 329 839
Sum	**3 783 038**	**3 521 137**

Note 6 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	3 046	20 970
6360 Renhold, sanitærartikler	212 743	208 953
6390 Driftskostnader til felleslokaler	6 168	0
6440 Leie av container, transportmidler	63 327	21 997
6500 Verktøy og redskaper	28 710	34 830
6540 Inventar	0	4 679
6550 Driftsmaterialer	7 106	10 190
6552 HMS-system	9 075	8 670
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	10 533	2 220
6720 Juridisk rådgivning	2 100	0
6800 Kontorrekvisita	5 953	4 757
6825 Kopiering	309	21 730
6890 Andre kontorkostnader	18 457	10 831
6905 Mobiltelefon	8 821	8 876
6910 Kostnader internett	23 885	30 678
6940 Porto	0	88
6990 Andre kostnader tele/post	32 525	24 147
7000 Drivstoff	31 056	24 388
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	12 994	12 627
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	3 030	2 575
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 409	1 850
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	3 411	4 416
7720 Generalforsamling	9 597	8 313
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	7 842	6 613
Sum	**503 097**	**474 399**

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Vaktmester-kontor	Garasjer	Uteområde	Lekeplass	Tidsur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 295 182	107 993	40 000	190 604	182 324	132 455
Årets tilgang :	21 666	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 316 848	107 993	40 000	190 604	182 324	132 455
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	105 964
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 316 848	107 993	40 000	190 604	182 324	26 491
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	13 245
Anskaffelsesår :	1979	2000	2000	1999	1999	2016
Antatt levetid i år :						10

	Elbilladere	Brannalarm-anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 006	3 349 287
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 006	3 349 287
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	66 505	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 501	3 349 287
Årets avskrivninger :	14 001	0
Anskaffelsesår :	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Plentraktor	Hjullaster mini	Bilhenger	Inventar	IT-utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 990	465 327	23 499	258 107	45 667
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	45 667
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 990	465 327	23 499	258 107	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 990	465 327	23 499	258 107	45 667
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	16 893	0	0	0
Anskaffelsesår :	2007	2014	2014	2012	2016
Antatt levetid i år :	3	10	5	5	3

Note 9 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr 41 992 bundet til skyldig skattetrekk. Selskapet innehar egen skattetrekkskonto.

Note 10 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	220	100	22 000

Spesifikasjon opptjent egenkaptal

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**-43 211 293**
+/- Årets resultat	4 719 819
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**-38 491 474**
Sum egenkapital pr. 31.12	**-38 469 474**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering	Omtekking tak	Flere prosjekt
Lånenummer:	**14627611801**	**14627611840**	**14627611810**	**35243**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2012	2012	2005	2020
Rentesats:	2.682 %	2.485 %	4.705 %	5.45 %
Betingelser:	Fastrente til 01.07.2032	Fastrente til 01.08.2032	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042	30.06.2042	30.06.2035	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	53 181 000	53 181 000	5 630 000	23 100 000
Lånesaldo 01.01:	38 582 290	38 582 290	2 922 907	22 575 000
Avdrag i perioden:	2 085 530	2 085 530	197 350	1 050 000
Lånesaldo 31.12:	**36 496 760**	**36 496 760**	**2 725 557**	**21 525 000**
Saldo 5 år frem i tid:	26 069 110	26 069 110	1 592 542	16 275 000

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 116 308 977 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 74 217 047.

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	19 064 900
Sum	**19 064 900**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Skrenten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skrenten Borettslag

Styreleder	Espen Baret Inderhaug (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Joacim Fostervoll Kristensen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Anna Katarina Grüner (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Marit Grøvdal (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Hildegunn Orvik Giladi (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Molde, 25. februar 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

SAK – 4.1/2025

Kollektiv avtale om fiber

Protokolltekst:

Avtalen med Istad Fiber ut 31.07.25 og det skal da enten skrives ny avtale eller vi inngår ny avtale med en ny leverandør.

Istad Fiber har vært en stabil og god leverandør de fem årene vi har hatt dem. Prisen som borettslaget har hatt er svært god i forhold til hva som er normalpris på dette produktet. I denne fem årsperioden har prisen ligget fast uten noen form for regulering.

Istad Fiber ønsker å inngå en ny avtale med borettslaget og tilbyr følgende avtale:

ISTADFIBER | altibox

Tilbud kollektiv avtale

til Skrenten Borettslag - Reforhandling 2025

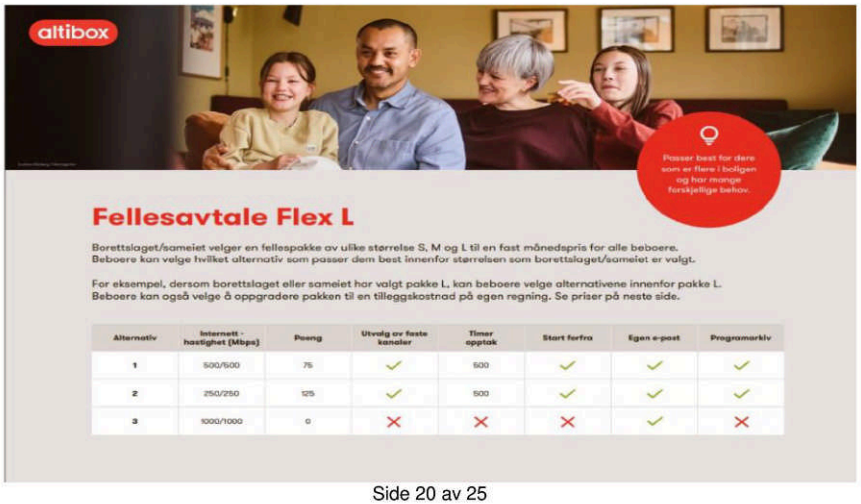
Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men de ønsker også å ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilke underholdningstjenester de skal ha.

Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov.
Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap.

Tilbudet gjelder for **223** boenheter. Tjenesten har en bindingstid på **24** måneder.

Forslag til tjenesteavtale

Produkt	Antall	Pris pr mnd
Altibox Flex L per md/boenhet inkludert Wi-Fi og en stk dekoder	223.00	NOK 499.00



HONORAR TIL STYRE OG REVISOR

Lov om borettslag §8.4 sier følgende: Eventuelt vederlag til styremedlemmer skal fastsettes av generalforsamlingen.

Styrets innstilling:
Honorar for perioden 20.mars 2024 til 24.mars 2025:

Styrehonorar

Rolle	Navn	Beløp 2024 - 2025
Styreleder	Espen Baret Inderhaug	111 154,34
Nesleder	Hildegunn Orvik Giladi	50 797,54
Sekretær	Joacim Fostervoll Kristensen	47 998,73
Styremedlem/Miljøkomitee	Anna Katarina Grüner	34 518,28
Styremedlem	Marit Grøvdal	30 634,28
Styremedlem - Vara 1	Alexander Berg	971,00
Styremedlem - Vara 2	Marlon Iversen	-
Styremedlem - Vara 3	Inger Margrete Settem	-
Styremedlem - Vara 4	Øyvind Dahl	-
Styremedlem - Vara 5	Bjørn Erik Olsen	-
Sum		276 074,17

Andre honorarer

Rolle	Navn	Beløp 2024 - 2025
Utleieansvarlig	Åshild Malones	12 476,58
Miljøkomitee	Lise Vestnes	3 398,00
Miljøkomitee	Jørgen Sætre	2 913,00
Miljøkomitee	Marit Stokke	3 883,00
Vask av vaktmester kontor		13 609,97
Sum		36 280,55

Sum total	312 354,72

Styremøter og møter i miljøkomiteen honoreres med Kr 971,00 pr møte.
Andre møter honoreres med Kr 485,00 pr møte.
Fastbeløpene for perioden 2024-2025 er justert etter KPI fra desember 2023 til desember 2024 med 2,2%

Honorar til revisor KPMG, fastsettes iht. faktura for utført arbeid.

Skrenten Borettslag

Innstilling fra valgkomiteen til generalforsamling i Skrenten Borettslag 2025

Valgkomiteens forslag til styret for perioden 2025-2027

Styreleder:	Espen Inderhaug	Skrenten 29 F	(2024-2026)	(ikke på valg)
Styremedlem:	Hildegunn Giladi	Skrenten 33 B	(2024-2026)	(ikke på valg)
Styremedlem:	Marit Grøvdal	Skrenten 12 B	(2024-2026)	(ikke på valg)
Styremedlem:	**Joacim Fostervoll Kristensen**	**Skrenten 16 L**	**(2025-2027)**	**(gjenvalg)**
Styremedlem:	**Alexander Berg**	**Skrenten 14 I**	**(2025-2027)**	**(NY)**

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret for perioden 2025-2026

1. varamedlem:	**Kina Grüner**	**Skrenten 15 B**	**(2025-2026)**
2. varamedlem:	**Erling Kanestrøm**	**Skrenten**	**(2025-2026)**
3. varamedlem:	**Kurt Raymond Vaagen**	**Skrenten 8 H**	**(2025-2026)**
4. varamedlem:	**Marlon Iversen**	**Skrenten 33**	**(2025-2026)**
5. varamedlem:	**Inger Margrete Settem**	**Skrenten 6 C**	**(2025-2026)**

Valgkomiteens forslag til utleieansvarlig for felleslokaler i perioden 2025-2027

1. utleieansvarlig:	Åshild Malones	Skrenten 23	(2024-2026)	(ikke på valg)
2. utleieansvarlig:	**Manuela Noack**	**Skrenten 25**	**(2025-2027)**	**(gjenvalg)**

Valgkomiteens forslag til utsending til generalforsamling i MOBO 2025

Utsendinger:	**Styret**	**(2025)**	**(gjenvalg)**
Vara:	**Varamedlemmer til styret**	**(2025)**	**(gjenvalg)**

Valgkomiteens forslag til miljøutvalget 2025-2027

Medlem:	Lise Vestnes	Skrenten 2 B	(2024-2026)	(ikke på valg)
Medlem:	Jørgen Sætre	Skrenten	(2024-2026)	(ikke på valg)
Medlem:	**Marit Stokke**	**Skrenten 1**	**(2025-2027)**	**(gjenvalg)**

Forslag til valgkomite fram til generalforsamling 2026

Medlem:
Medlem:
Medlem:

Molde 26.2.2025

Lill-Merete Olsen Marit Heiene Einar Andersen
Valgkomite for Skrenten Borettslag 2024-2025

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet Skrenten 14.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Espen Baret Inderhaug.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
33 fremmøtte, 1fullmakt hvorav 31 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Arild Angen.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble enstemmig valgt: Helga Sølvi Hove og Arild Oshaug.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Kollektiv avtale om fiber

Avtalen med Istad Fiber ut 31.07.25 og det skal da enten skrives ny avtale eller vi inngår ny avtale med en ny leverandør.

Istad Fiber har vært en stabil og god leverandør de fem årene vi har hatt dem. Prisen som borettslaget har hatt er svært god i forhold til hva som er normalpris på dette produktet. I denne fem årsperioden har prisen ligget fast uten noen form for regulering.

Styret orienterte om at de hadde mottatt tilbud fra Telenor etter at fristen var gått ut.

Avtalen innebærer ikke bytte av dekodere. I henhold til informasjon fra Istad Fiber fungerer dekoderne som andelseierne har bedre for de som ser direkte tv og anbefaler ikke å bytte. De nyeste dekoderne fungerer bedre for de som streamer mye. Det kom innspill om at styre kunne fremforhandle bytte av dekoder for de andelseierne som ønsker dette.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styret går inn for å inngå en ny avtale med Istad Fiber om leveranse av deres tjenester. Dette er en kollektiv avtale som vil gå over 2 år og gjelder for alle 220 andeler i Skrenten Borettslag og faktureres over fellesutgiftene fra 01.08.2025. Tilleggstjenester faktureres den enkelte andelseier.

4.2 Varmtvannsberedere

I vedtektene §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, står det i punkt 3, at «*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, varmtvannsbereder samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer utvendig.*»

Antatt levealder på varmtvannsberederne er ca 25 år og vil utgjøre en betydelig kostnad for borettslaget om alle skal skiftes samtidig. Mange av beboere har opp gjennom årene skiftet ut disse på egen bekostning når de har pusset opp leilighetene. Hvor mange som har gjort dette har vi ikke oversikt over da dette ikke er meldt inn til styret eller vaktmester.

Flere av disse berederne står i rom hvor det ikke er sluk og det er anbefalt av rørleggere og forsikringsselskap at det monteres automatisk vannstoppeventil, som stopper vannet inn til leiligheten som da hindrer større vannskader.

Styrets forslag til vedtak:
"Styret går inn for å fjerne utskifting av varmtvannsberederne fra borettslagets vedlikeholdsplikt, og legge det til andelseiers vedlikeholdsplikt, §5-1 punkt 1.

Ved å legge dette over på den enkelte andelseier ønsker styret å kompensere andelseierne ved at borettslaget tar kostnaden for førstegangsinstallasjon av automatisk vannstoppeventil ved skifte av varmtvannsbereder inntil kr 5.000."

Saken ble grundig diskutert. Generalforsamlingen etterlyste en oversikt over hvem som har skiftet ut varmtvannsberedere. Det ble også foreslått at borettslaget monterer vannstoppeventil på alle varmtvannsberedere.

Det ble fremmet nytt forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kartlegge alder på alle varmtvannsberedere og i hvilke leiligheter det er montert vannstoppeventil. Styret gjør en ny utredning på bakgrunn av dette og fremmer saken på nytt til neste generalforsamling.

Nytt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å kartlegge alder på alle varmtvannsberedere og i hvilke leiligheter det er montert vannstoppeventil. Styret gjør en ny utredning på bakgrunn av dette og fremmer saken på nytt til neste generalforsamling.

4.3 Rutiner brannalarm - brannøvelse

Generalforsamlingen ber styret om å utarbeide klare retningslinjer for hvordan en skal forholde seg når brannalarmen går og for evakueringsrutiner ved vedvarende alarm.

Videre at det gjennomføres brannøvelser for beboerne med jevne mellomrom.

Begrunnelse:

Opplever at når brannalarmen går, så er det stor forvirring om hvordan man skal forholde seg.

Det er stort omløp på de mindre leiligheten og informasjon om dette ved eierskifte virker mangelfull.

Andre borettslag avholder brannøvelser med teori og praktisk øvelse med slukkeapparater i hvert fall annethvert år.

Med hilsen
Helga Sølvi Hove'
Skrenten 11 D

Det ble fremmet forslag om at branninnstruksen utarbeides på engelsk også.

Styrets forslag med tilføyelse ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styret går inn for å opprette en mer oversiktlig branninstruks og deler den ut når den er ferdigstilt. Styret går også inn for å innhente tilbud om slukkeøvelse og førstehjelpskurs.

Branninstruks utarbeides på engelsk også.

4.4 Beredskapsboder

Beredskap - Kan vi dra fordeler av å bo i et borettslag?

Bakgrunn

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har kommet med nye råd om at hver person bør ha nok egenberedskap for en uke i tilfelle krise (Sikker hverdag | Sikkerhverdag)

Fordelen med borettslag og sameier er jo ofte at de har felles arealer til disposisjon. Der er det lettere å oppbevare mat, vann og andre nødvendige artikler for å sikre trygheten.

Trygghet for beboerne

Adm.dir. i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) Bård Folke Fredriksen mener norske boligeiere generelt har et behov for å øke sin bevissthet når det gjelder beredskap.

– Det er helt klart nødvendig at alle, også borettslag og sameier, gjør denne type tiltak for å ivareta grunnleggende behov og fellestjenester ved kriser.

Beredskapsvenn var Årets ord 2024 og minner oss om at vi står sterkere sammen enn hver for oss, skriv Språkrådet. «Beredskapsvenn» står sentralt i DSB si kommunikasjon for å styrke folk sin egenberedskap.

Det er mange enslige og eldre som ikke har et stort nettverk. Det å bo i et borettslag med en felles beredskapsstrategi kan både styrke trygghet for den enkelte og felleskapet i borettslaget.

Oppfordrer til samarbeid

Utredningsleder i DSB, Tore Kamfjord, oppfordrer til at flere samarbeider om egenberedskap.

– Samarbeid kan bidra til bedre egenberedskap. Det er ingen som kan alt eller har alt, men ved å samarbeide kan vi utfylle og hjelpe hverandre.

De ber blant annet borettslag og sameier vurdere å etablere felles beredskapslagre.

– Man kan for eksempel vurdere muligheten for å ha et felles lager av drikkevann eller andre beredskapsartikler.

Det må selvsagt tas inn andre sikkerhetshensyn som brannfare – man kan ikke oppbevare brennbar væske eller gass samla i større mengder.

Forslag

Styret ser om det finnes muligheter til felles beredskapslager for vann/et felles område til oppbevaring av et beredskapslager.

Det kan for eksempel gjøres ved å kartlegge (om nødvending) muligheter for å omorganisere noe av plassbruken, eller er det områder som ikke er utnyttet i dag/felles areal til disposisjon som ikke alle hat tilgang til. Kan kjølebodene brukes til dette?

Innkjøp av vannkanner kan enten skje i regi av styret eller basert på frivillig deltakelse for de som ønsker.

Mvh Hege Steigedal

Det ble påpekt at det var dårlig luft i noen av bodene og styret skal se på dette.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styret anbefaler at hver enkelt andelseier etablerer sitt eget beredskapslager til vann og mat til eget forbruk ved en nødsituasjon. Dette kan f.eks etableres i eksisterende kjøleboder etc.

4.5 Parkering i garasjeanleggene

Jeg har prøvd meg med en klage til styret på parkeringsforholdene i garasje øst, med

bildevedlegg for vise forholdene.

Det er jo slik at bilene har blitt stadig større, mens parkeringen i båsene har samme standard som i 1979. Det har gått ok i de 33 årene jeg har benyttet den tildelte plassen merket 21 L, men nå har det kommet 2 ganske store biler på de 2 andre plassene i båsen. Så blir det ofte for trangt for min VW Golf. Jeg parkerer så nært murveggen som jeg kan, men ved noen anledninger har jeg ikke kommet meg ut av bilen. Løsningen har da blitt å kjøre opp på fellesarealet for parkering ute.

Jeg har foreslått som en løsning som kan bedre forholdene, at bilene nærmest murveggen kjører så nært denne som mulig, slik at førerdøren åpnes mot midten av båsen. Det fører til at noen må kjøre med fronteninn, slik at murveggen blir på passasjersiden. Kan være utfordrende om bilen er lang.

Annen løsning kan være å bytte garasjeplass etter avtale.

Jeg oppfordrer styret til å se nærmere på dette med parkering i fellesgarasjene, og også lage ordensregler. Dette er ikke noe som egner seg å ta inn i vedtektene, men ordensregler skal jo også følges.

I boken «Lov og rett i borettslag» utgave 2 fra 2009 (altså etter endringen av borettlagsloven i 2005) står det i kap. 8 side 95 til 105 om ordensregler, hvem som kan lage de og hva de kan inneholde.

Jeg ber årsmøtet stemme over følgende:
Årsmøtet oppfordrer styret til å lage parkeringsregler for fellesgarasjene i Skrenten borettslag.

Skrenten, 18.02.25

Oddvar G. Johansen

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styret ønsker ikke å gripe inn og detaljstyre hvordan beboere i borettslaget skal parkere i garasjeanleggene. Å sette opp regler for dette vil bli komplekst og lite hensiktsmessig. Parkeringsplassene er fra byggeår og dette får vi ikke gjort noe med. Dette er en sak som de det gjelder bør kunne løse seg imellom gjennom dialog og samarbeid.

4.6 Orientering om bruksendring av felleslokale nr 13

Styret fikk på GF 2024 i oppgave å se på muligheten for å gjøre om felleslokalet nummer 13 til en utleieleilighet.

Styret legger frem den informasjonen vi har for øyeblikket, men mangler viktig informasjon for å kunne ta en veloverveid beslutning.

Det er fortsatt behov for en mer grundig gjennomgang av kostnadsbildet, praktiske konsekvenser og eventuelle regulatoriske krav knyttet til en slik ombygging.

Videre er eventuelle utgifter knyttet til dette ikke tatt med i budsjettet for 2025. En forsvarlig økonomisk planlegging tilsier at saken må utredes videre før den kan behandles.

Styret orienterte generalforsamlingen om hva som kan gjøres med lokalet og viste skisser og kostnadsoverslag. Budsjett på ca 1 354 000. Det må hentes inn tilbud for å få eksakt pris.

Det er ikke kartlagt hvor stor interesse det er for dette. Det ble også diskutert hvor bra standard man trenger.

Det ble foreslått og undersøke hvor stor interesse det er for et slik tilbud og at styret gjennomfører en beboerundersøkelse.

Det kom også inn forslag om å sjekke om det er muligheter til å bruke lokalet til overnatting slik det er i dag.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styret foreslår at saken utsettes til generalforsamlingen i 2026, slik at vi får tilstrekkelig tid til å innhente mer nødvendig informasjon og gi et mer grundig grunnlag for en beslutning. Styret gjennomfører en beboerundersøkelse.

5. Godtgjørelse til styret

Se vedlegg for styrets forslag til godtgjørelse.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt:

Styrehonorar
Styreleder Espen Baret Inderhaug kr 111 154
Nestleder Hildegunn Orvik Gialdi kr 50 798
Sekretær Joacim Fostervoll Kristensen kr 47 999
Styremedlem/Miljøkomité Anna Katarina Grüner kr 34 518
Styremedlem Marit Grøvdal kr 30 634
Varamedlem 1 Alexander Berg kr 971
Sum styrehonorar kr 276 074

Andre honorarer
Utleieansvarlig Åshild Malones kr 12 477
Miljøkomité Lise Vestnes kr 3 398
Miljøkomité Jørgen Sætre kr 2 913
Miljøkomité Marit Stokke kr 3 883
Vask av vaktmesterkontor kr 13 610
Sum andre honorarer: kr 36 281

Sum vedtatt honorar: kr 312 355

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:
Joacim Fostervoll Kristensen og Alexander Berg.

6.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:
1. Anna Katarina Grüner
2. Erling Kanestrøm
3. Kurt Raymond Vaagen
4. Marlon Iversen
5. Inger Margrete Settem

6.3 Valg av 1 utleieansvarlig for 2 år

Vedtak:
Som utleieansvarlig for 2 år ble enstemmig valgt: Manuela Noack.

6.4 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:
styret og varamedlemmer som vara.

6.5 Valg av 1 medlem til miljøutvalget for 2 år

Vedtak:
Som medlem til miljøutvalget for 2 år ble enstemmig valgt: Marit Stokke.

6.6 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:
Lill-Merete Olsen, Marit Heiene og Einar Andersen.

Møtet ble avsluttet kl 20.00.

Protokoll for Skrenten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Espen Baret Inderhaug (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Arild Angen (sign.)	25.03.2025

Budsjett Skrenten Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	17 205 600	16 734 900
Kabel TV avgift	1 317 400	0
Andre driftsinntekter	499 300	447 100
Sum inntekt	19 022 300	17 182 000
Kostnader		
Personalkostnader	942 900	900 100
Styrehonorar	310 000	290 000
Avskrivninger	35 496	16 700
Energi og strøm	410 000	400 000
Vedlikehold	1 000 000	800 000
Revisjonshonorar	19 300	18 000
Forretningsførerhonorar	538 300	518 600
Andre forvaltningstjenester	150 000	200 000
Kabel-TV	1 335 300	0
Kontigent boligbyggelag	66 000	66 000
Forsikringer	1 291 000	1 088 700
Kommunale avgifter	4 098 000	4 098 000
Snøbrøyting	160 000	160 000
Andre driftskostnader	555 500	547 500
Sum kostnader	10 911 796	9 103 600
Driftsresultat	8 110 504	8 078 400
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	150 000	150 000
Rentekostnad	2 857 000	3 146 600
Resultat finans	-2 707 000	-2 996 600
Årsresultat	5 403 504	5 081 800

BUDSJETT 2026 SKRENTEN BORETTSLAG

Årsresultat
Forslag til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.
Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av disponible midler.

Budsjettert årsresultat:	Beløp
Årsresultat	5 403 504
Avskrivninger	35 496
Avdrag lån	5 439 000
Endring i disponible midler	0

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Totale felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
121	2	6	1 480	475	904	2 858	1 356	523	902	2 780	78
122	2	14	1 910	613	1 166	3 689	1 750	675	1 164	3 588	101
123	2	3	1 932	620	1 179	3 731	1 770	682	1 177	3 629	102
124	2	4	1 988	637	1 214	3 839	1 821	702	1 211	3 734	105
125	2	21	2 268	727	1 384	4 379	2 077	801	1 381	4 260	120
126	2	33	2 604	835	1 589	5 028	2 385	920	1 586	4 891	138
131	3	2	3 204	1 027	1 956	6 187	2 935	1 131	1 952	6 018	169
136	3	12	3 538	1 134	2 160	6 832	3 241	1 249	2 155	6 645	187
141	4	1	3 521	1 129	2 149	6 800	3 225	1 244	2 145	6 614	186
146	4	30	3 856	1 236	2 354	7 446	3 532	1 362	2 349	7 243	204
147	4	3	4 071	1 305	2 485	7 862	3 729	1 438	2 480	7 647	215
148	4	8	4 101	1 315	2 503	7 919	3 756	1 448	2 498	7 702	217
156	5	3	4 387	1 407	2 678	8 473	4 019	1 549	2 673	8 241	232
157	5	16	4 427	1 419	2 702	8 548	4 055	1 563	2 696	8 315	234
246	4	17	3 856	1 236	2 354	7 446	3 532	1 362	2 349	7 243	204
247	4	47	4 190	1 344	2 558	8 091	3 838	1 480	2 552	7 870	221
		220	**8 909 600**	**2 857 000**	**5 439 000**	**17 205 600**	**8 161 100**	**3 146 600**	**5 427 200**	**16 734 900**	470 700

I tillegg kommer		Budsjett 2026	Budsjett 2025
Garasjeleie	5	500	350
Garasjeleie reduksjon	2	-500	-350
Sum garasjeleie		18 000	12 600
Vasking fellesareal	156	107	107
Sum vasking fellesareal		200 300	200 300
Altibox Flex L	220	499	0
		1 317 400	0
Feieavgift	10	67	67
		8 000	8 000

Borettslaget inngikk avtale med Istad Fiber fra 01.08.2025; Altibox Flex L.

BUDSJETT 2026 SKRENTEN BORETTSLAG

Skrenten borettslag

Vedtekter

for **Skrenten borettslag** org nr 948 793 539

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

Opprinnelige vedtekter fra Skrenten borettslag ble vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.08.1977, og endret 21.08.1978, 08.06.1983, 07.03.2001, 14.03.2005 gjeldende fra 15.08.2005 og sist endret den 09.09.2024.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ovner, inventar, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Forsikring av fast inventar som følger leiligheten er borettslagets ansvar, men forsikring av innbo (løst inventar) er beboers ansvar. Beboer har ansvar for vedlikehold av vinduer innvendig.

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

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

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

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

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

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, varmtvannsbereder samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer utvendig.

(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.

5-3 Varmepumpe og solscreen
Varmepumper og solscreens tillates, men er søknadspliktig. Se egne retningslinjer for mer informasjon. Markiser og utvendige persienner tillates ikke.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales innen den 10. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt
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 framtredende 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.

HUSORDENSREGLER
for
SKRENTEN BORETTSLAG

Formål:
Husordensregler skal tjene til å sikre ro og orden i hjemmet, og trivelige forhold naboer i mellom.

§ 1 Generelt
Alle beboere må bidra til at det er ro og orden. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt, og at pålegg fra styret eller andre tillitsvalgte blir etterkommet.

§ 2 Renhold.
Inngangspartier, ganger og trapper må være ryddige og rene. Barnevogner, sykler og sportsutstyr og lignende bør ikke plasseres på disse stedene. Dersom beboerne er enige om det, kan likevel utstyr nevnt foran plasseres i oppgangen. Alminnelig atkomst må være mulig.

Trappevask utføres en gang i uken. Vask av fellesoppgangene i blokkene settes bort til byrå. Utgiftene belastes blokkbeboerne med likt beløp pr. leilighet. Beboere i fellesoppganger i rekkehusene blir enige om turnus og område som skal vaskes. Ordningen som avtales må innebære rettferdig fordeling og at alle områder blir vasket. Beboere i rekkehusene kan også avtale bortsetting til byrå. Utgiftene deles likt mellom de berørte.

Snørydding utenfor inngangsdør, turnus for dette avtales mellom beboerne.

§ 3 Ro i leiligheten
Beboerne må vise hensyn til hverandre. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00 og kl 07.00.
Banking, boring i vegger og annet støyende arbeid må ikke foretas i tiden fra kl 21.00 til kl 07.00. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager.
Det skal utvises størst mulig hensyn til naboer ved banking, boring o.l. på grunn av oppussings-/ vedlikeholdsarbeider. Støyende aktiviteter skal utføres til minst mulig sjenanse for naboene.
Radio, TV, stereoanlegg og lignende må brukes slik at naboer ikke forstyrres. Lek og unødvendig opphold i ganger og fellesgarasjer er ikke tillatt.

§ 4 Dyrehold.
Det må søkes tillatelse fra styret til dyrehold i leiligheten. Tillatelse følger kun dyret det er søkt for. Dersom reglene brytes, blir det ikke gitt tillatelse til å holde nytt dyr. Styret kan om nødvendig inndra tidligere gitte tillatelser.
Burdyr skal ikke settes ut på fellesområdene, men holdes i leiligheten.
Regler for godt dyrehold skal følges. Det er båndtvang på borettslagets område året rundt. Ekskrementer skal fjernes. Utekatt tillates ikke holdt.

§ 5 Avfallshåndtering.
Skrenten Borettslag har kildesortering av avfall og denne ordningen plikter beboerne å etterleve. Matavfall, plast og restavfall bringes til respektive beholdere i søppelrom i garasjeanlegget. Papir og papp bringes til papircontainerne som er plassert på

uteområdet. Glass, metall og spesialavfall skal leveres til dertil egnede containere som er plassert ulike steder i kommunen.
Annet avfall må beboere selv bringe til søppeldeponiet i Årødalen.

§ 6 Parkering.
Biler skal parkeres i fellesgarasje eller på opparbeidet parkeringsplass. Parkering av campingvogner og avskiltede biler er ikke tillatt. Parkering i innkjørsel og på gangveier er ikke tillatt. Parkering i innkjørsel og på gangveier er tillatt kun for av- og pålessing. Det må vises hensyn ved snøbrøyting. Brudd på reglene medfører borttauing på eiers regning og risiko.

§ 7 Bruksoverlating.
Bruksoverlating er bare tillatt etter styrets samtykke. Bruksoverlating gis for inntil 3 år om gangen. Brukeren overtar andelseiers daglige plikter i borettslaget. Andelseier har for øvrig ansvar for mulige skader eller ulemper som bruker påfører borettslaget eller andre andelseiere.

§ 8 Den indre vedlikeholdsplikt/bygningsmessige forandringer.
Andelseier må gjøre seg kjent med bestemmelser om vedlikeholdsplikt m.v. som er gitt i vedtektene for Skrenten borettslag. Oppussing av leiligheten kan gjøres uten særskilt avtale. Bygningsmessige forandringer innvendig, flytting av vegg, må godkjennes av styret. Utvendige forandringer er ikke tillatt uten styrets godkjenning.
Fasadeendringer skal godkjennes av generalforsamlingen.

§ 9 VVS anlegg.
Alle rom må ha slik temperatur at vannet ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

§ 10 Tillitsvalgt ordning.
Hver oppgang/rekke skal ha en tillitsvalgt som er valgt på borettslagets general-forsamling for ett år om gangen. Tillitsvalgtes ansvarsområde er fastsatt i egen instruks.

§ 11 Verktøy/redskaper.
Spade og kost er fordelt til hver oppgang i blokkene. Disse må settes tilbake etter bruk. Øvrig verktøy som lånes hos vaktmester eller miljøutvalg, skal leveres tilbake. Brukeren har ansvar for lånt verktøy og utstyr. Redskaper skal ikke lånes ut til barn.

§ 12 Grilling
Det er tillatt å bruke gass-/elektrisk grill på verandaene/balkongene. Kullgrill eller engangsgrill er ikke tillatt.

§ 13 Tvister.
Klage til styret angående brudd på husordensreglene skal være skriftlig. Anonyme klager behandles ikke.

Fastsatt ved styrevedtak 13.september 1983
Endring i § 4 etter vedtak på generalforsamling 29.05.1986 og 31.03.1998
Endring § 5 etter vedtak på styremøte oktober 1985
Revisjon ved styrevedtak 16.021998
Endring § 2 etter vedtak på generalforsamling 7.03.2001
Navneendring i borettslaget vedtatt på generalforsamling 7.03.2001
Endring § 5 etter vedtak på generalforsamling 10.04.2000
Endring § 3 etter vedtak på generalforsamling 10.03.2003
Revisjon ved styrevedtak 28.11.2005
Endring § 6 etter vedtak på generalforsamling 19.03.2007
Endring § 2, 5 og 12 etter vedtak på generalforsamling 31.03.2008

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skrenten 21, 6411 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over 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	**Delareal** 16 141 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 595 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 37 940 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	858 m^2
KPHensynsonenavn	F_320_1
KPFare	Flomfare

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	1502200615
Navn	Molde Campus
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2060/Vedtatte%20planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 267 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** Friområde
	Delareal 237 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** Kjøreveg
	Delareal 176 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** Gangveg
	Delareal 452 m^2 **Formål** Kjøreveg
	Delareal 382 m^2 **Formål** Friområde
	Delareal 66 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Delareal 140 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** Annen veggrunn tekn.
	Delareal 714 m^2 **Formål** Parkeringsplasser

Id	0777
Navn	Reguleringsplan for Bjørset - Mek bru
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.01.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1342/0777_bestemmelser.pdf

Id	1073
Navn	Reguleringsplan for Kvam - området.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.06.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf

Id	1375
Navn	Vesentlig reg.endring Kvam - området.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.01.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf

Id	0678
Navn	Kvam Øst - Strandheim
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.12.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1422/0678_bestemmelser.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1891
Navn	Del av Kvam Øst-området, Kvam barneskole
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1422/0678_bestemmelser.pdf

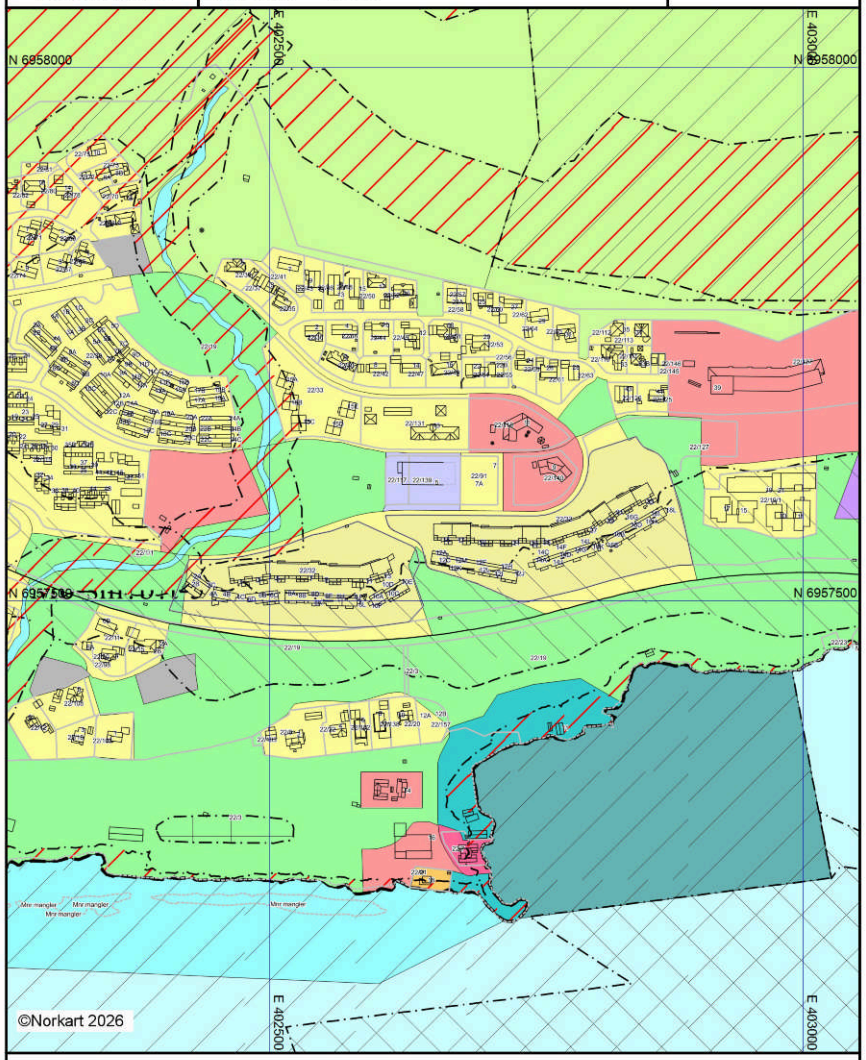
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/32
Adresse: Skrenten 21
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - fremtidig
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåva

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/32
Adresse: Skrenten 21
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Undervisning
- Vann- og avløpsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Næring/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Reguleringshøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Plan nr 1073
Plan nr 0975
Plan nr 1375
Plan nr 0476
Plan nr 1376
Plan nr 1478
Plan nr 0881
Plan nr 0486

REGULERINGSBESTEMMELSER
til reguleringsplan
for

K V A M - O M R Å D E T

==========

§ 1.

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

§ 2.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.
   1. Villamessig bebyggelse.
   2. Konsentrert boligbebyggelse.
   3. Forretningsformål.
   4. Offentlige formål.

B. Trafikkområder.
   1. Kjøreveger.
   2. Gang- og sykkelveger.

C. Friområder.

D. Fareområder.
   1. Høyspenningsanlegg.

E. Spesialområder.
   1. Friluftsområder.

§ 3.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer felles-bestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. Byggeområder.

§ 4.

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Bebyggelsesplanen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter at fylkesmannen har sagt seg enig i den, må vise bygningenes plassering, tomtedeling, lekeplasser, parkering, adkomst og internt kjøre- og gangvegsystem.

§ 5.

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

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

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

c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 0,25 bil pr. bolig for besøkende. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m^2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

   Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

   Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass skal anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

§ 6.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt for oppstilling av minst 0,25 bil pr. bolig for besøkende. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg.

b) Konsentrert boligbebyggelse skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området omkring innpasses i anlegget.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Hver bedrift skal på egen tomt, eller på fellesareal innen området, ha plass for egen- og kunde-parkering, samt plass for på- og avlessing.

d) De offentlige gang- og sykkelvegene som støter inn til forretningsområdet, skal knyttes sammen over dette.

§ 8.

Områder for offentlige formål.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Trafikkområder.

§ 9.

Kjøreveger.

a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med retningslinjer fra Statens vegvesen.

b) Boligsamleveg bør ikke ha sterkere stigning enn 80 °/oo. Boligveger kan ha en stigning på inntil 100 °/ooo.

c) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg..

§ 10.

Gang og sykkelveger..

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

b) Gang- og sykkelveger skal ha stigningsforhold som innbyr til bruk av anlegget, og som muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

C. Friområder.

§ 11.

a) I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

b) Bygningsrådet kan, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over friområde dersom dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellesbestemmelser.

§ 12.

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

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

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

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass og atkomst til offentlig veg..

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å reduser forstøtningsmurers høyde.

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

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

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

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

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

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

Stadfestet: Molde, den 5. juni 1974.

enova

Energiattest

Adresse	
Skrenten 21, 6411 MOLDE	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254305**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **15967226**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
182,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
185,10 kWh/m²	**9 810 kWh**

Skrenten 21, 6411 MOLDE

Detaljering

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

Skrenten 21, 6411 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sak 90/77 - 920/78 - 60/79

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 36 leiligheter

Byggherre: Kvam borettslag

Eiendom: Mekvegen 02 *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Skrenten 15,17,19,21 (Oppgang 1,3 5A,5B i blokk 2)

Ansvarshavende: Byggmester Johan Leren, Leren og Simonsen A/s,6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1980
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: 15. mai 1980

Molde, den 13. mai 1980

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av trapperekkverk (plastlist på topp).
2. Trapperomsdører må være effektiv selvlukkende.
3. Fullføring av utvendig arbeider (boder etc.).
4. Fullføring av terrengbehandling/biloppstillingsplasser.

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: JANNEKP

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref	Løpenr
2008/4991	32791/2012

Eiendom/byggested
Skrenten, 6411 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
22	32		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitektkontoret BBW AS Julsundvegen 4 6412 MOLDE	Skrenten Borettslag Strandgata 5 6413 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	12.03.2008	DS 08/94
Igangsettingstillatelse etter søknad	09.07.2009	DS 09/292

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Innglassing av balkonger og uteplasser, rehabilitering av fasader

Merknader

Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 24.08.2012. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

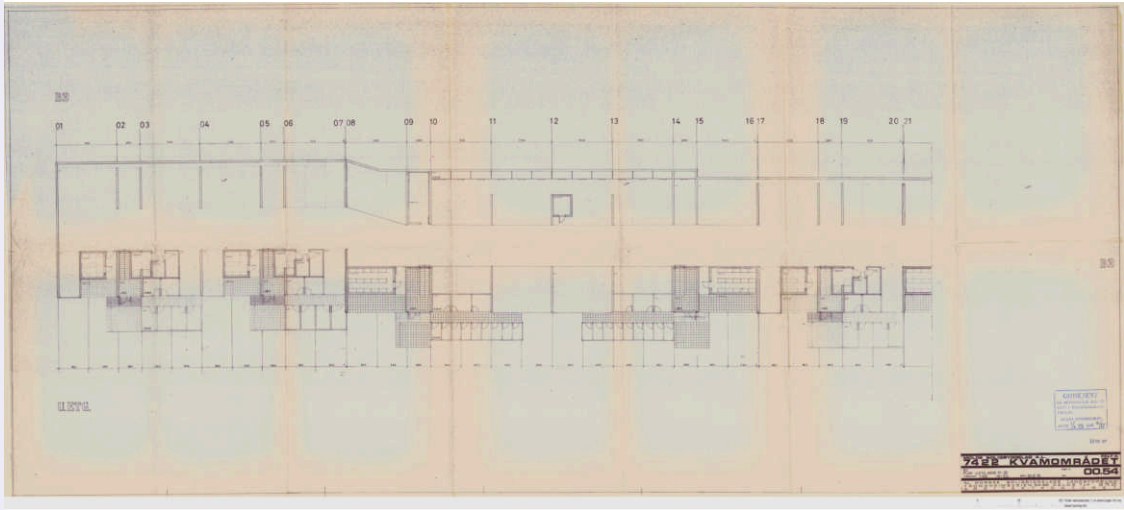
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 93.

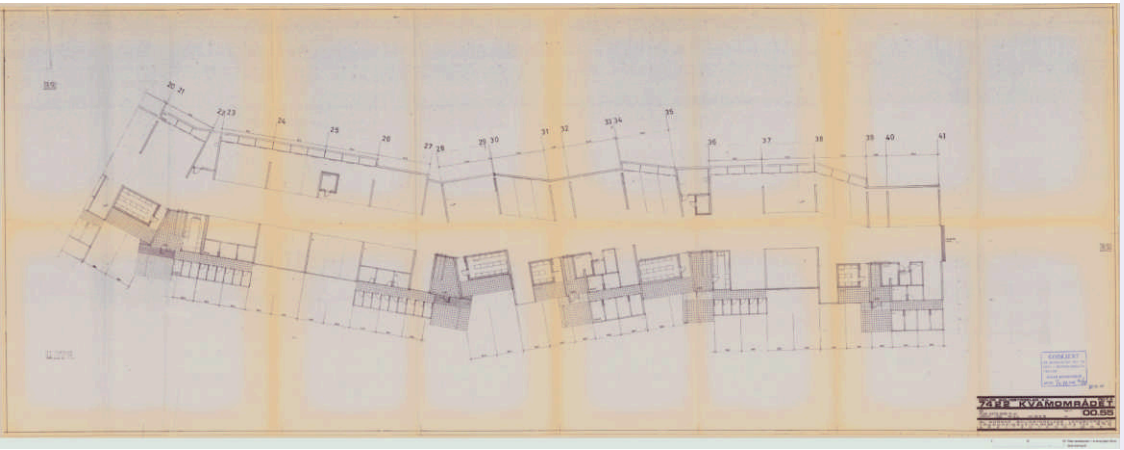
Underskrift

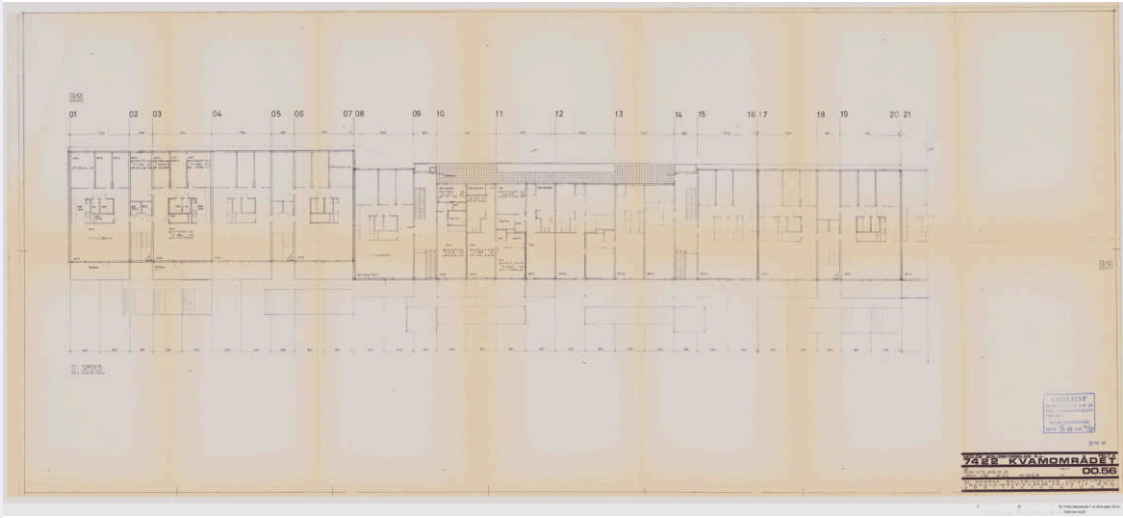
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	21.09.2012	

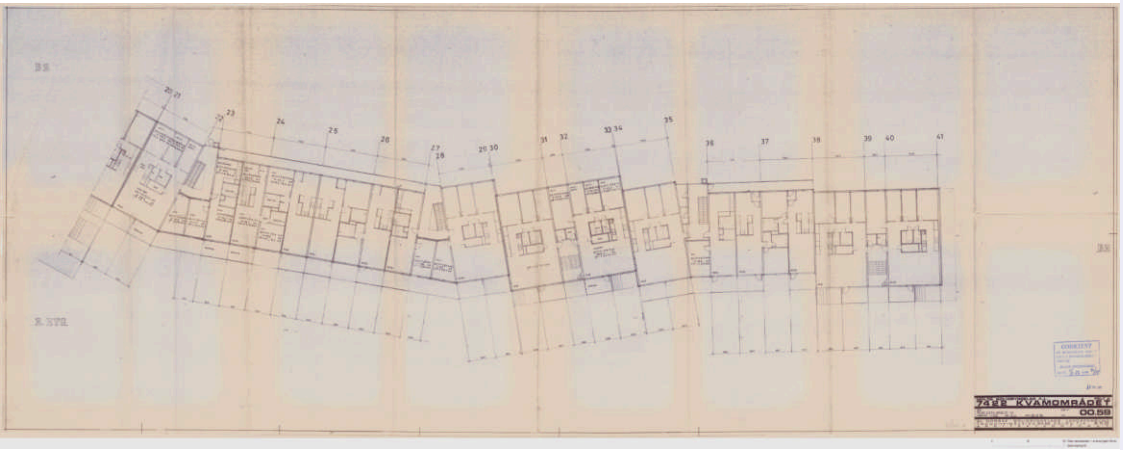
Kopi til

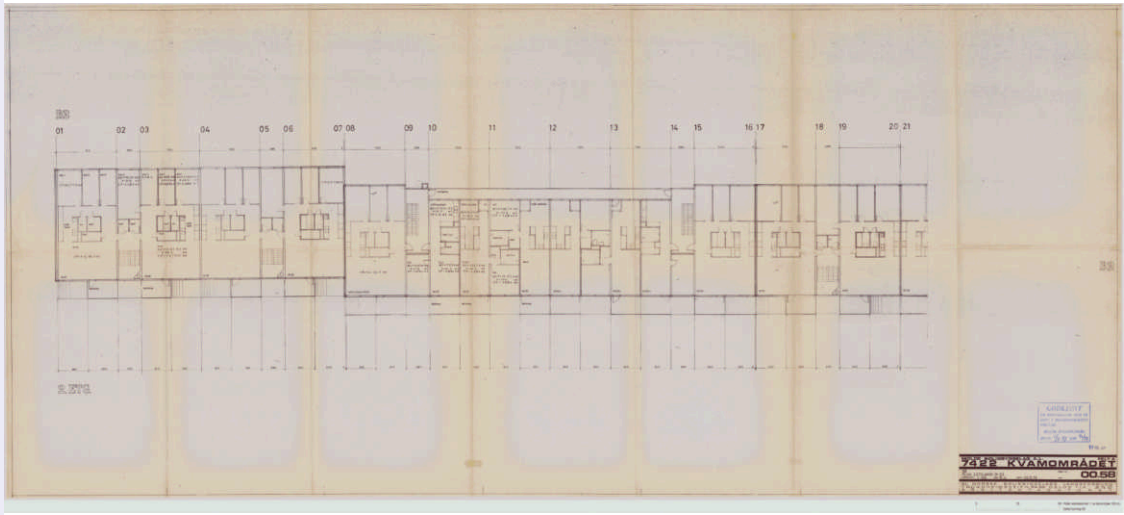
Molde Vann og Avløp KF	
Plan- og utviklingsavdelingen,-	
Renovasjon,-	

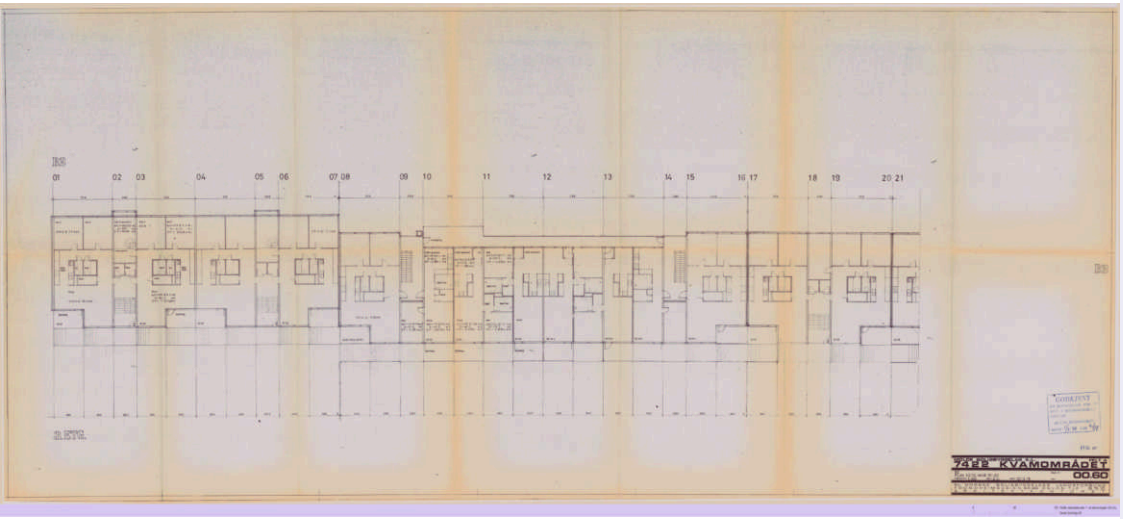


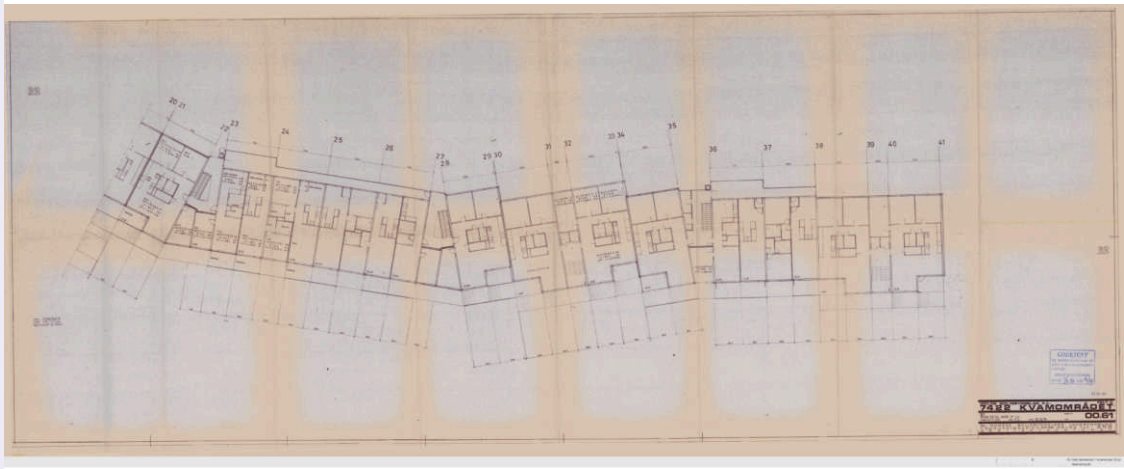

7422 KVÄMOMRÅDET
00.55

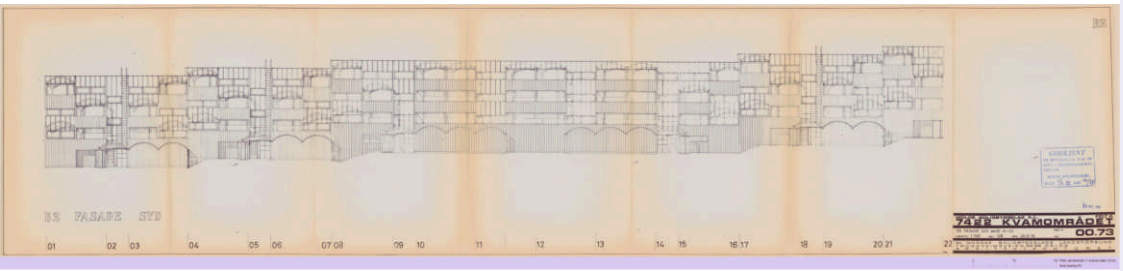

7422 KVÄMOMRÅDET
00.56

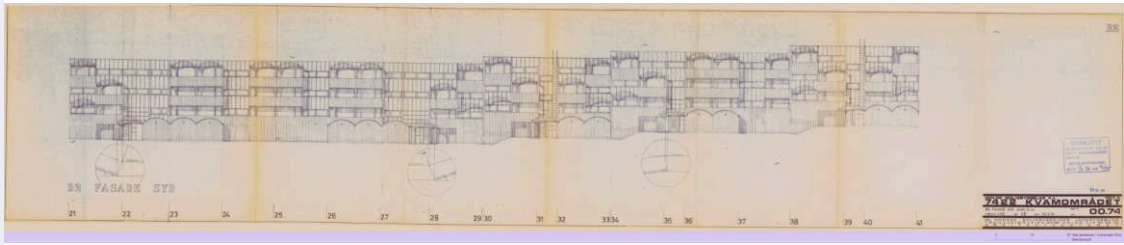

7422 KVÄMOMRÅDET
00.58

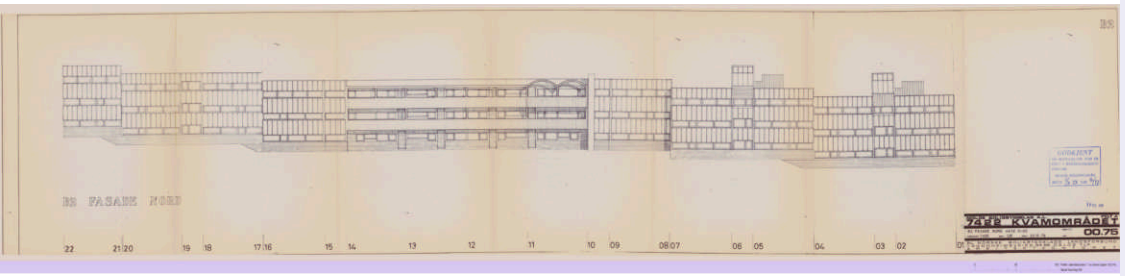

7422 KVÄMOMRÅDET
00.58

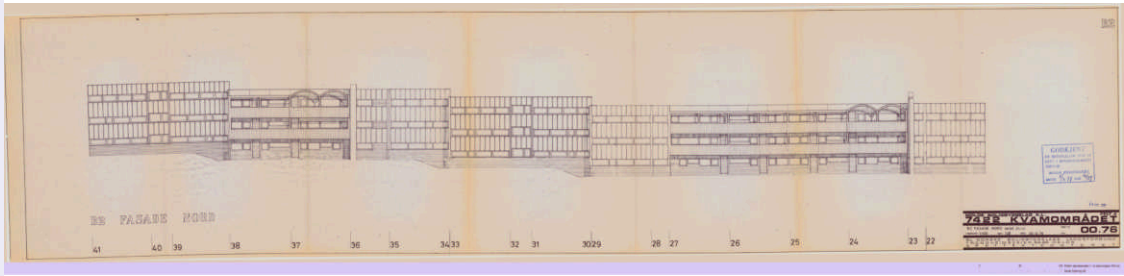

7422 KVAMOMRÅDET
00.60

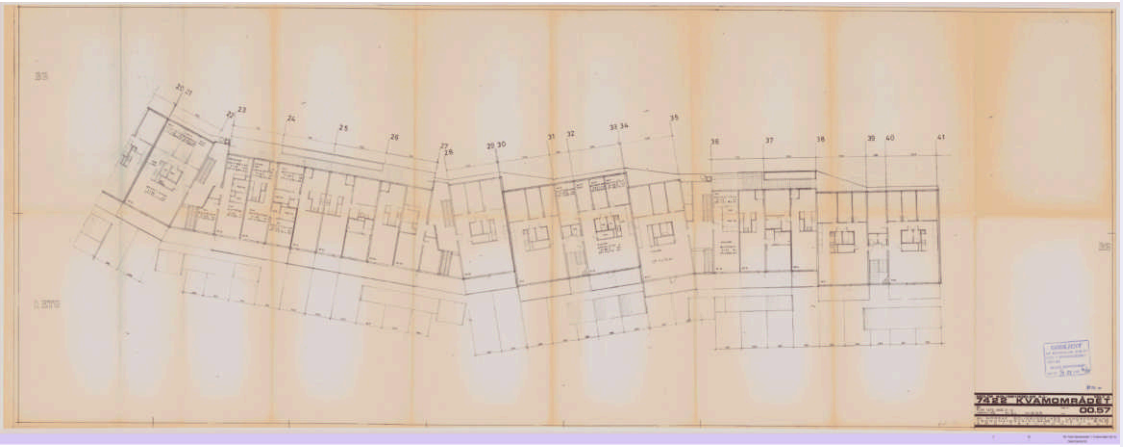

7418 KVAMOMRÅDET
00.61


BS FASADE SYD
01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22
74 FB KVARNOMRÅDET
00.73


BS FASADE SYD
21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 42
74 FB KVARNOMRÅDET
00.74


B5 FASADE NORD
22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 09 08 07 06 05 04 03 02
74 12 KVAMSMÅDET
00.75


B5 FASADE NORD
41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22
74 12 KVAMSMÅDET
00.75



DATO | DAGBOKNR.
14 3 78 02375
KOMSUAL
SORENSKRIVEREMBETE

Dokumentavgift betalt med kr. 6.170.-
Romsdal sorenskriverembete, / 19

S K J Ø T E

Molde kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til Kvam borettslag byggetomten Mekvegen 02 i Molde for en kjøpesum stor

kr. 494.265,-

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann - og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeid på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.

2. Molde kommune forbeholder seg rett til å utpeke kjøpere til 40 leiligheter i borettslaget, med forkjøpsrett/tilvisingsrett for kommunen ved senere fraflyttinger.

Molde, den 10. november 1977.

MOLDE KOMMUNE

Wilhelm Wilkens

Wilhelm Wilkens
ordfører

Rett avskrift bekreftes
pr. pr. Romsdals Tinglysingskontor A/S

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Gunda Frodahl

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
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 nettkrenkelser
- 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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 budgiving

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 angrerett 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260026 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Skrenten 21, 6411 Molde.
Andelsnr. 161 i SKRENTEN BORETTSLAG, org.nr. 948793539, 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: 13260026
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.02.2026

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no