SKRENTEN 25D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

tilstandsrapport
Egenerklæring
Grunnkart
Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser
Kommuneplankart
Kommuneplan
Plantegning byggeår
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger rehabilitering fasader
Ferdigattest rehabilitering fasade
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling 2023 med regnskap 2022
Protokoll 2023
Servitutter
Budsjett
Energiattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Skrenten 25, 6411 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 22, bnr. 32
Andelsnummer 176

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 61 m²



Befaringsdato: 05.02.2024 **Rapportdato:** 15.02.2024 **Oppdragsnr.:** 19243-24028 **Referansenummer:** PS8505

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme
Uavhengig Takstingeniør
nilshenrik@malme.no
908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Alle kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
1. Etasje	58	0	0	58
Underetg plan	0	3	0	3
Sum	**58**	**3**	**0**	
Sum BRA	**61**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

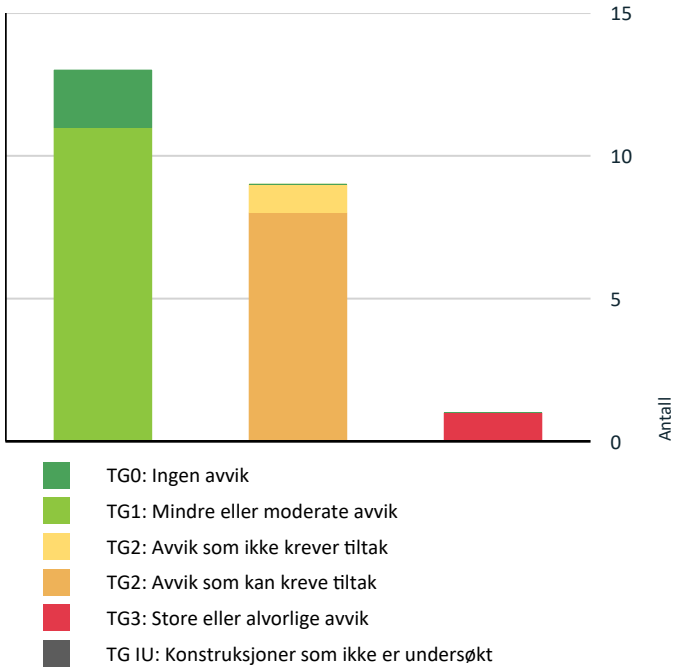
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger fra opprinnelig prospekt på boligen fra byggetid. Dette viser samsvar med dagens bruk med unntak av det er fjernet en dør til bod og satt inn en skyvedør i selve boden som deling.

Sammendrag av boligens tilstand

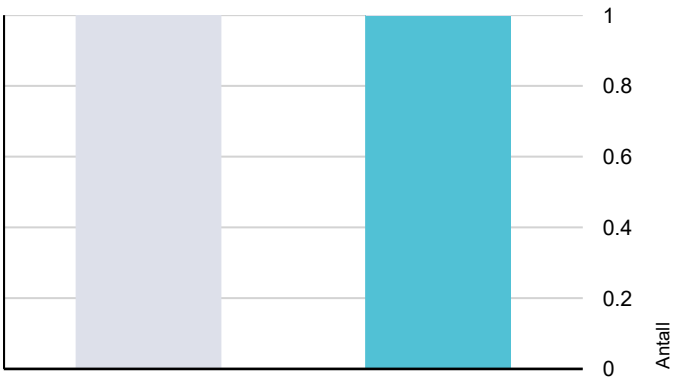
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført med eier tilstede. I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstalasjoner der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler innvendig bolig. Ingen deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er med under vurderinger i denne rapporten

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Klosett	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Laminat gulv og flisgulv i vindfang	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1979

Standard
Normal standard.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Furu trevinduer med to-lags energiglass. Fabrikkmalt innvendig og vedlikeholdsfri aluminiumskledning utvendig. Nye vinduer i 2009/10.

TG 1 Dører

Balkongdør er isolert tredører med to-lags energi glass. Fabrikkmalt overflate innvendig og vedlikeholdsfri aluminiumskledning utvendig. Ny dør i 2009/10

Hovedinngangsdør er hvit fabrikkmalt og kompakt dør av tre. ny dør i 2020

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet og takoverbygd veranda mot syd. Rekkverk av lakkert stål og lyse plater.
Plast tremmer på dekket.

Andre utvendige forhold

Lavblokk oppført i plasstøpt betong.
Yttervegg mot syd og nord er isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel og sementbaserte fasade plater.

Taktekking er PVC duk eller lignende materiale. Duk er overdekt med singel. På takhvelving over entre er det asfaltpapp.

Bygningsmassen har hatt fasaderehabilitering med nye kledninger på yttervegger, nye vinduer, ytterdør og balkongdører i 2009/10-2012.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malt tapet samt malte panelplater.

Himling: Malte himlinger av mur med tilhørende listverk.

TG 2 Laminat gulv og flisgulv i vindfang

Laminat gulv i alle rom unntatt våtrom og vindfang som har flis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slipe/skrapespor under der beina har sofa har stått. Noe vaskespor i laminat div. steder, og ett par skjøter i laminatgulv glir fra hverandre. Det er bom i en stor del flis i vindfang. Det betyr at flis er løse

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her anses tiltak å vurderes i en sammenheng med overflate oppussing av av boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller. Målt planhet i stue og soverom

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er helningsavvik i gulv i stue der det er fall fra øst og mot sør/vest, der avvik er 22 mm. Omlag tilsvarende i soverom.
Ellers kuler og svanker av noe mindre format.

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.

Ingen tiltak anses nødvendig på kort sikt.

TG 2 Radon

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger. Det er garasjekjeller under boligen.

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

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Ukjent/ikke oppgitt alder. Stil på flis tilsier at dette kan være fra tidlig 2000 tallet eller mulig noe senere.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Antatt alder på feks 20-24 år gir TG 2 alene. Videre er det ukjent oppbygging og fuktsikring som også medfører usikkerhet. Det er en del hull i vegger der det har stått dusjvegger. Noen er fuget, men flere er ikke fuget. Der et er hull har det vært skruer inn i vegg som har punktert membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gå over å forsegle/fylle alle hull med fugemasse. Ta gjerne bort eldre fugemasse der dette er fylt i hull og legg in ny. Dette med våtroms silikon eller annet egnet materiale.

Ellers ikke registrerte forhold som tilsier tiltak på kortere sikt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er tilnærmet flatt gulv fra topp gulv ved terskel og til topp slukrist. Kravet er 25 mm. Lokalt fall fra sør er ca 10 mm og fra øst 1 mm/flatt. Kravet til lokalt fall er 16 mm. Ellers lite fall i gulv, og det bør være 1:100 fall utenfor våtsone for at eventuelt lekkasjevann/søl skal renne bra mot sluk. Det er bom i 3-4 flis fra dusjkabinett og østover.

Enkelte steder lite fuge mellom vegg og gulvflis. og på vegg øst er det lite avstand mellom sokkel og gulvflis. Det kan medføre at flis sprekker, og det anbefales å gå alle elastiske fuger for å kontrollere et det er god klaring mellom vegg og gulv flis og flis i hjørner. Nye elastiske fuger anbefales å legge.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket, så lenge man har dusjkabinett. Flis med bom kan ligge til de eventuelt løsner, eller man skal puss opp bad.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent membran/tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen spor av membran i sluk. ingen opplysning om eller dokumentasjon på membran

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det dusjes i tett kabinett. Med alder på antatt 20 år eller mer og ukjent tettesjikt må det dusjes i tett kabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate. Over servant er det speil og lys. Gulvmontert wc. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Nytt dusjkabinett i 2021

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Klosett

Gulvmontert tolett

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i klosett.

Det er sprekk i toalett fot fra bunn og ca 10 cm opp. Dette er på nordsiden - altså fram.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når tolaett må skiftes er usikkert, og avhenger av om sprekk utvider seg, men det er her tatt høyde for at dette kan skje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Boligen har avtrekk til felles mekanisk avtrekk med kanaler fra bad, bod og kjøkken. Tilluft fra dørspalte.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking fra/via soverom bod. Det var ikke utslag på måling med piggelektroder i måleåunkt. .



Ikke utslag på fukt i målrepunkt. Det ble lyst inn i spalte i vegg. Ingen indikasjon på fukt i det området som var mulig å se

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med benker og skap med glatte trefolierte fronter. Laminat benkeplater og benkebeslag med 2. kummer og
tilhørende armatur. Lagt opp før løse hvitevarer. Flis mellom benk og skap

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avsug vi hette over stekeovn med avsug til felles ventilasjon med bad. Det er kontinuerlig avsug, men spjeld kan åpnes og settes på timer/manuell for å forsere ventilasjon(øke avtrekket da spjeldet åpne hele kanalen).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er synlig trykkvannsopplegg i nisje i vegg i bod (mot bad) Alt dette er kobber fra byggeår. I kjøkkenbenk er det pex rør fra vv bereder og til armatur på kjøkkenbenk.
Stoppekran ved siden av trykkvannsopplegget i nisje i vegg i bod

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Trykkvannsopplegg avkobber fra byggeår. Stoppekran til venstre i bildet.

TG 2 Avløpsrør - 2

Synlige avløpsrør begrenser seg til stikkledninger i kjøkken og servant skap i bad. innredning har blitt skiftet. Antatt avløpsrør fra byggeår der disse er skjulte. Sluk i bad av plast.

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

Ingen kjente og opplyste eller synlige avvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen er tilknyttet felles mekanisk avtrekksanlegg, med avtrekk fra kjøkken, bad og bod. Tilluft inn via vinduer og spalter under dører. Kraftig avsug

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

VV berder av stål på 120 l fra 2005

Det er ikke mulig å se hvordan el. tilkobling er. Altså om det er fast tilkobling eller stikkontakt. Mest sannsynlig er det stikkontakt. Tilkobling skal være fast punkt i henhold til nyere krav.

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



Bilde av skjema med data på vv bereder

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt og i hovedsak skjult anlegg. En-fas inn, og krus skrussikring. Anlegg er i hovedsak fra byggeår, men det er synlig skiftet en del stikkontakter og brytere

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 oppdatert? (årstall)
   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?
   Ukjent
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?
   Ja I elektro gjennomførte i 2022 el. kontroll. Ingen kjente anmerkninger/utbedret det som var anmerket.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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?
    Ja

Eldre/originalt anlegg. Det anbefales generelt å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget i forbindelse med salg av eiendommen. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan ikke vurdere slike anlegg utover å besvare ovennevnte spørsmål.



Fordelerskap

TG 0 Branntekniske forhold

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

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

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

6 kg pulverapparat. Boligen er tilknyttet felles brannvarslingssystem med detektor i himling i stue.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
1. Etasje	58			58	7	
Underetg plan		3		3		
SUM	**58**	**3**			**7**	
SUM BRA	**61**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Stue , Kjøkken , Soverom , Bod , Bad/wc		
Underetg plan		Utvendig redskapsbod	

Kommentar

BRA-e er utvendig sykkelbod som er målt til mellom 2,5 og 3 m2 og avrundet til 3 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra opprinnelig prospekt på boligen fra byggetid. Dette viser samsvar med dagens bruk med unntak av det er fjernet en dør til bod og satt inn en skyvedør i selve boden som deling.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	1

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2024	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Trond Eide	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Skrenten 25 D

Hjemmelshaver
Skrenten Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948793539			Eide Trond

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
176

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i veletablert borettslag på Kvam ca 4 km vest for Molde sentrum. Kort gangveg til matvarebutikk. Sørvendt balkong og fasade. Gode bussforbindelser til sentrum med busstopp "like utenfor døra".

Adkomstvei

Offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer og grøntområder

Bebyggelsen

Lavblokk av betong og bindingsverk

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	05.02.2024		Innhentet	0	Nei
Eieropplysninger	06.02.2024		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	09.02.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PS8505

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	45240018

Adresse	Skrenten 25d		
Postnummer	6411	**Poststed**	MOLDE

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år10mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Trond	**Selger1etternavn**	Eide

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Ref forrige eiers egenerklæring: byttet armatur på bad av Molde VVS 19.04.16

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.02.2024

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Utføres gjevnlig via avtale gjennom borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.02.2024

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det er observert ett tilfelle av sølvkre på badet

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.02.2024

Eide, Trond

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.02.2024

GRUNNKART

Molde kommune

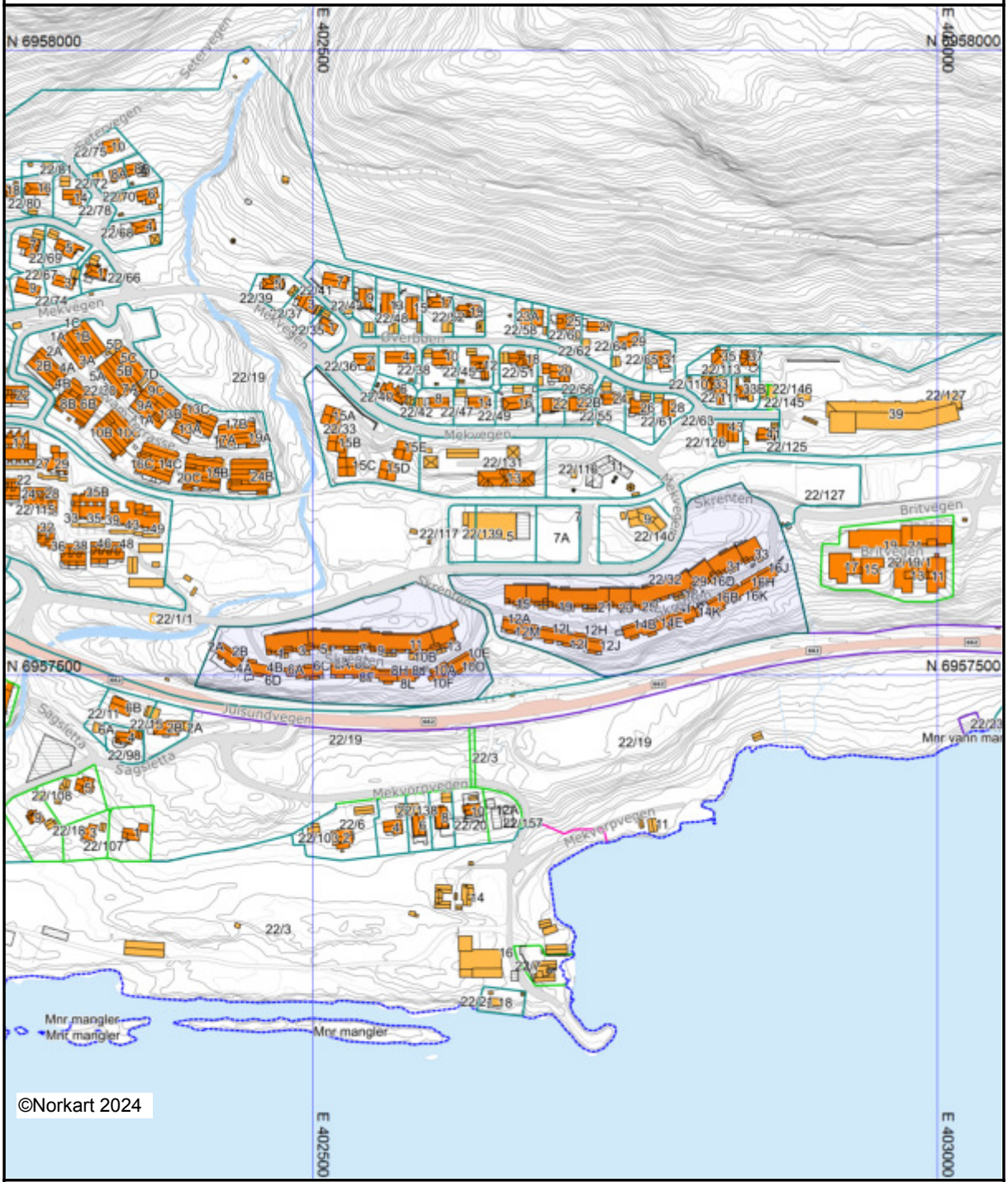
Grunnkart

Eiendom: 22/32
Adresse: Skrenten 11
Dato: 08.01.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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



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

REGULERINGSPLANKART

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/32
Adresse: Skrenten 11
Utskriftsdato: 08.01.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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 PB
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- 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 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER

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.

MØRE OG ROMSDAL FYLKE

§ 3.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser 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.

KOMMUNEPLANKART

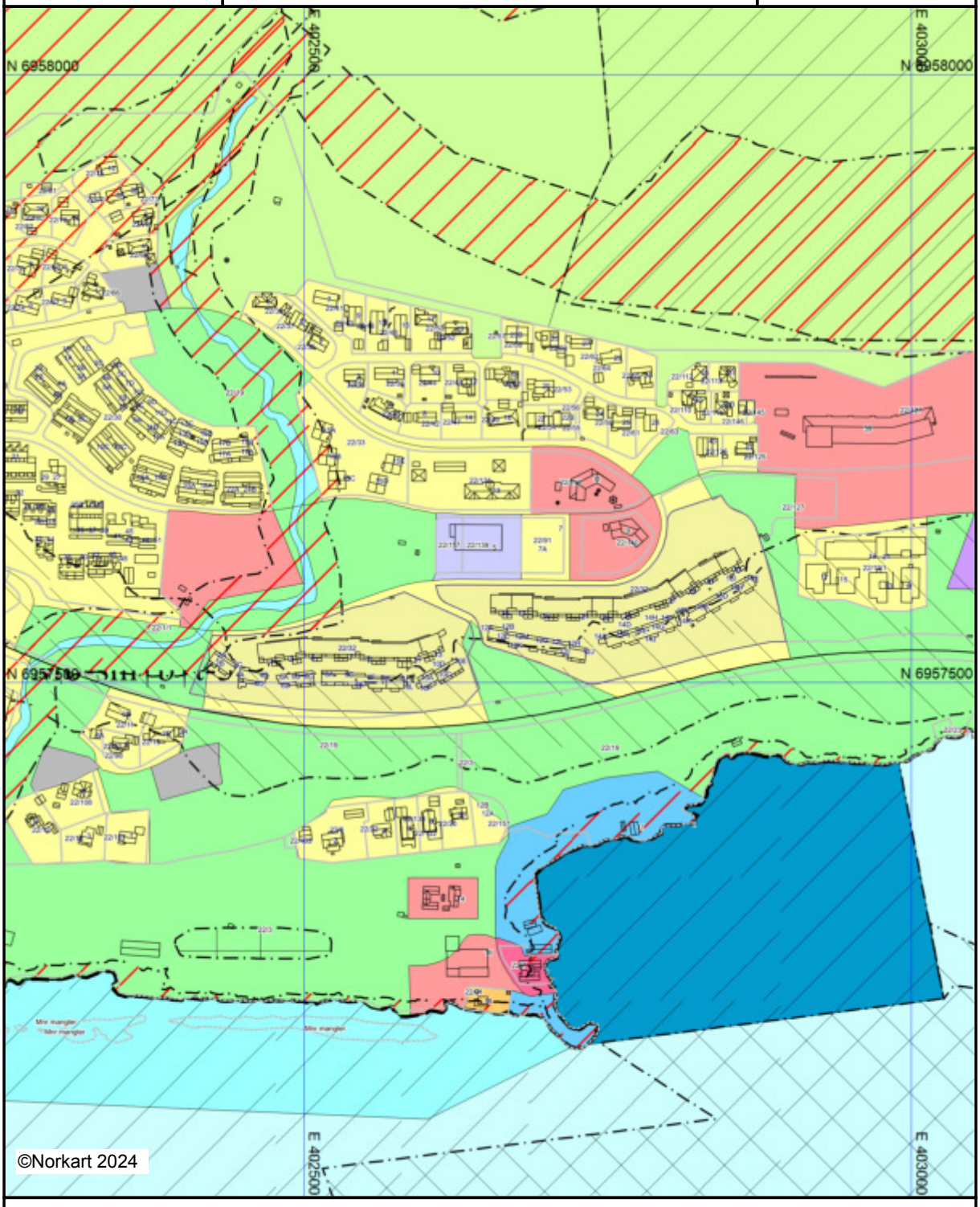
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/32
Adresse: Skrenten 11
Utskriftsdato: 08.01.2024
Målestokk: 1:5000

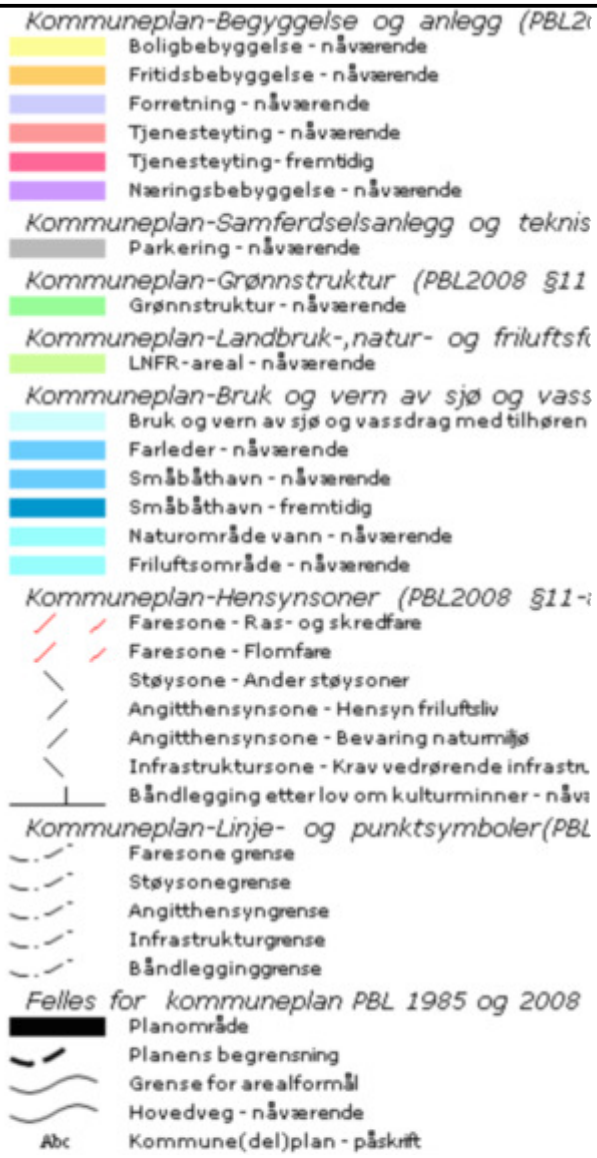
N

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

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

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

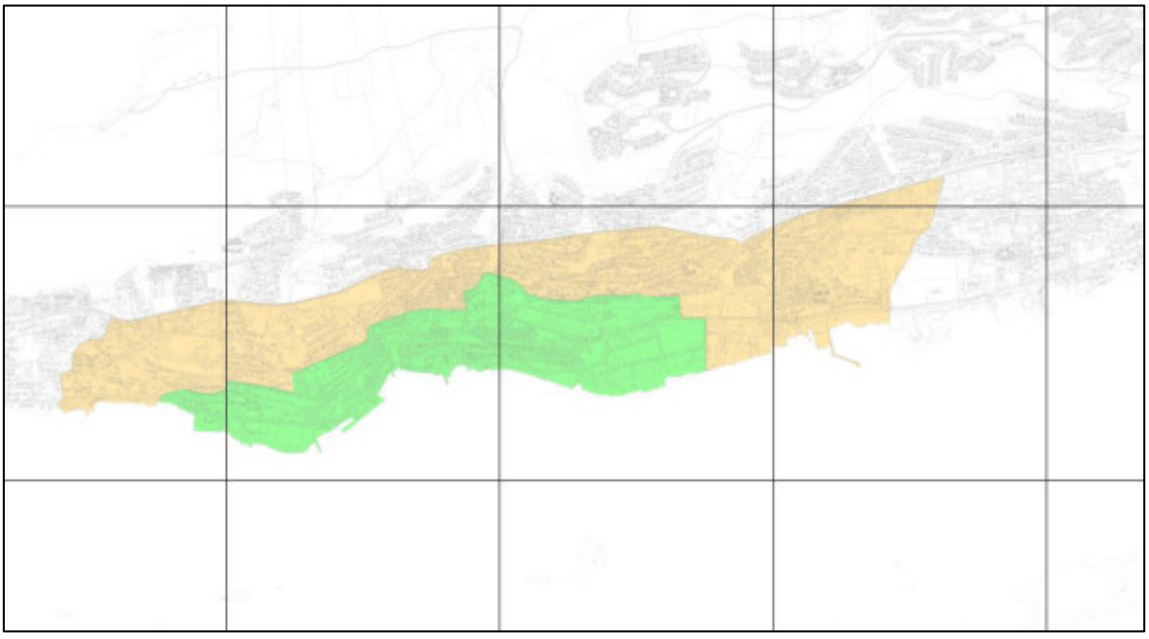
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

1. *Støysonene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*
2. *Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes mak-*

simumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

3. *Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
4. *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.*
5. *Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*
6. *Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

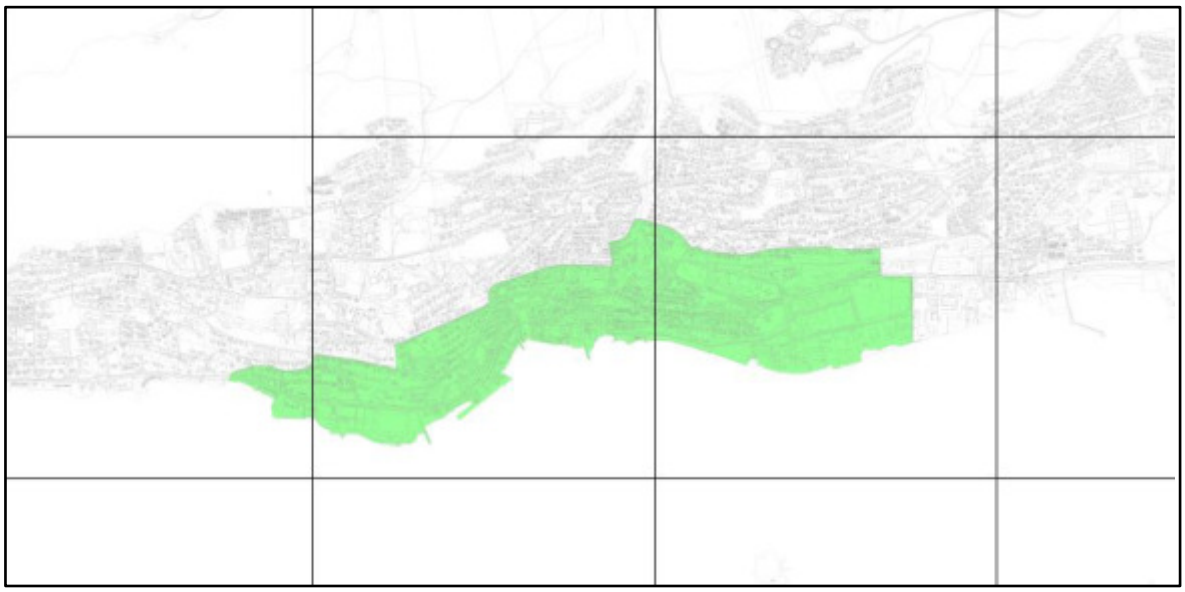
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

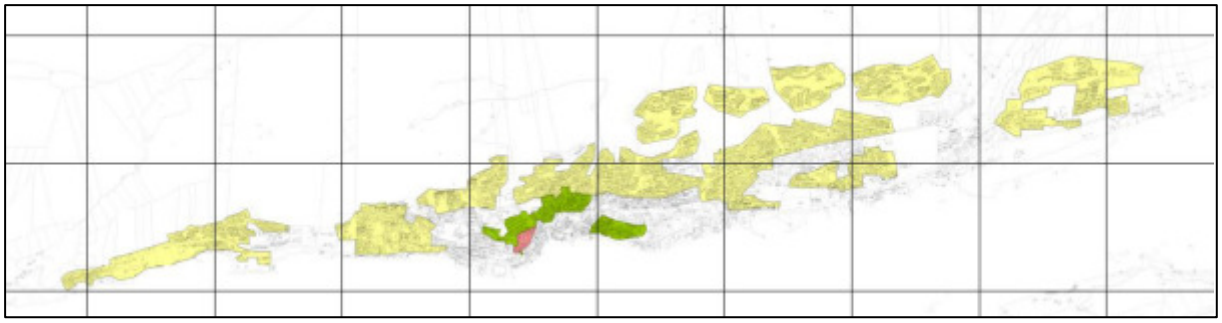
§ 20.10 Småhuspreget skal ivaretas i det enkelte prosjekt. Med småhus menes frittliggende eller sammenføyde bolighus. § 20.3 gjelder ikke.

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

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

Områder med spesielle plankrav jf. Temakart 4 (rød sone)
§ 20.13 For området merket med rød i temakart 4, skal det utarbeides en områdeplan. Med unntak for §§ 20.2, 20.3 og 20.4 gjelder ikke andre bestemmelser i § 20 for dette området.

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)
§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

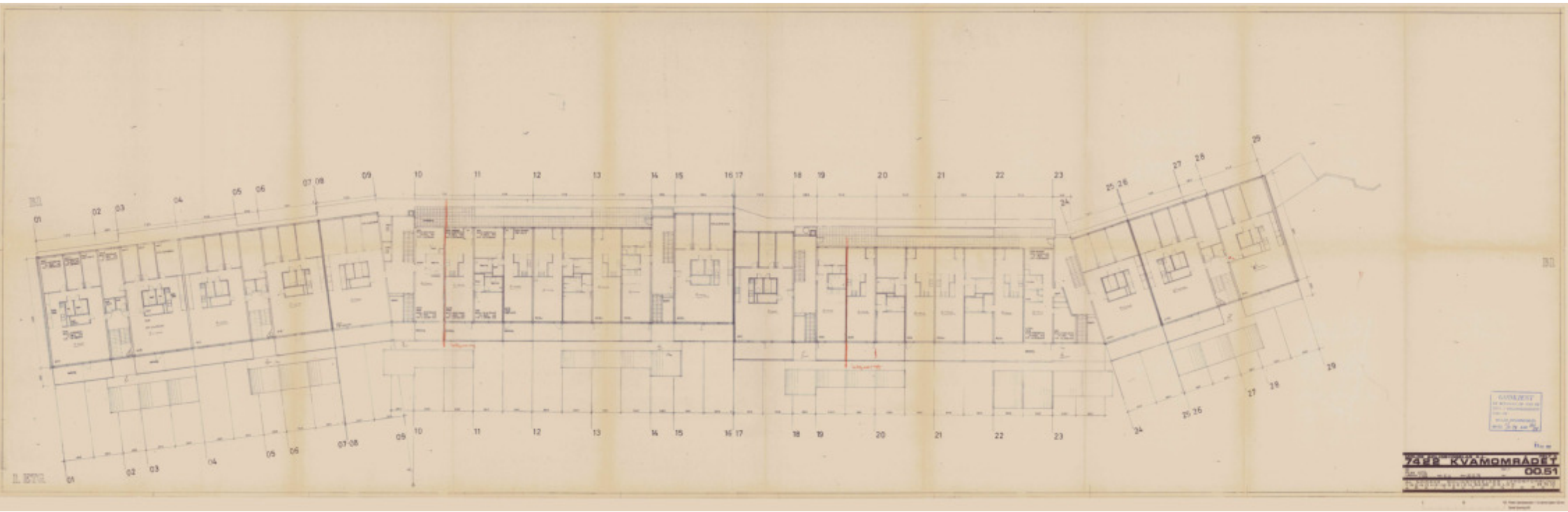
2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.

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

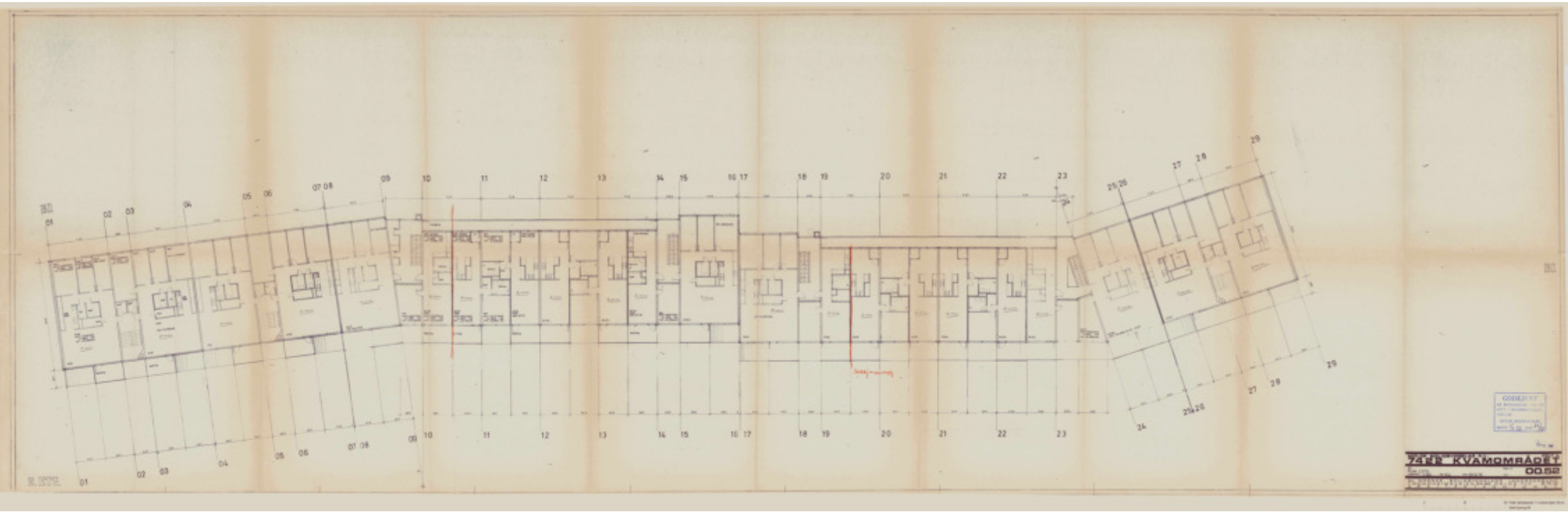


MOLDE KOMMUNE

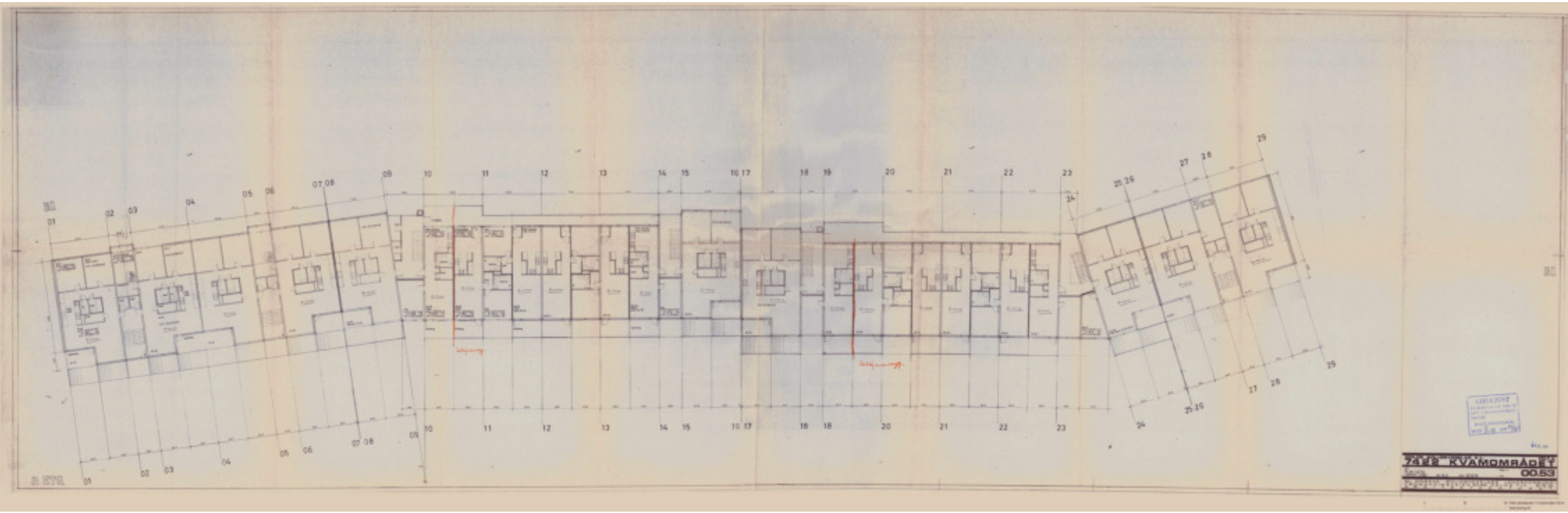
PLANTEGNING BYGGEÅR



7478 KVARNBRÅDET
00.51



74:2 KVARNBRÅDET
0052


74 P KVARNBRÄDET
00.53

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

90/77 - 920/78 - 60/79

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
IV/OJB

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 24 leiligheter

Byggherre: Kvam Borettslag

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

Arbeidssted: Skrenten 25 og 27

Ansvarshavende: Johan Leren, Leren og Simonsen A/S, 7400 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: 11/7-1980

Molde, den 10/7-80

Otto Vest

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av rekkverk i trapperom.
2. Alle branndører må gjøres selvlukkende.
3. Fullføring av utvendig pussarbeid.
4. Beslag i underkant av veggelementer i trapperomene.(terskelbeslag)
5. Diverse flikkarbeid utvendig.
6. Oppsetting av utvendige boder.
7. Tramm foran inngangsdørene.
8. Fullføring av tilfylling og terrengbehandling.

TEGNINGER
REHABILITERING
FASADER

MOLDE KOMMUNE
Avd.: BYGE | Sek.: | Saksbeh.: LWi
Dato: 28. 11. 2007 | U.off.§
Arkiv 22/32
Saksnr.: 2007/4239 | Dok.nr.: 2



UTSNITT - REKKEHUS
INNGLASSING AV BALKONGER - UTVIDELSE AV STUEVINDUER

SKRENTEN BRL FOTOMONTASJE REKKEHUS	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK	DATO 14.03.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 1706	REV. NR. A

BYGGESAK
2 8 NOV 2007
Arkiv nr.:

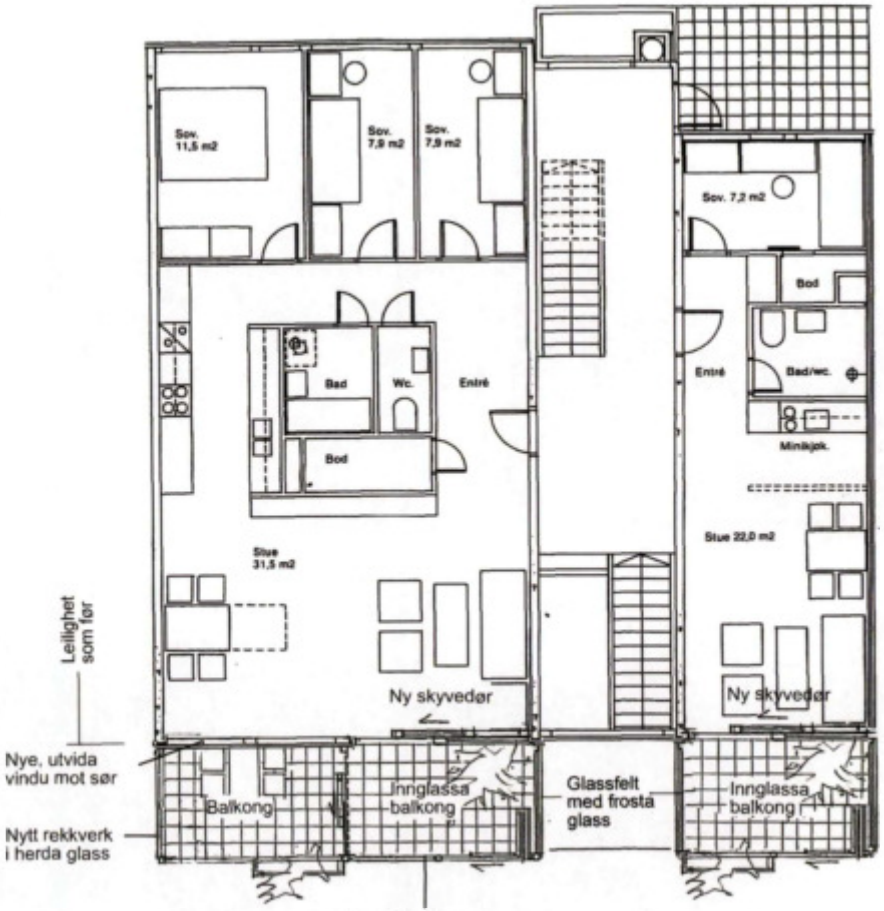


UTSNITT - BLOKK B2
INNGLASSING AV PARSTILTE BALKONGER

SKRENTEN BRL **BLOKK B2** **FOTOMONTASJE**	GRN./BNR.	ADRESSE **Mekvegen Molde**	TEGNET **A.BUA**	PROSJEKTNR. **200518**	MÅLESTOKK	DATO **10.03.07**	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. **1705**	REV. NR.

A2.11
BRA = 91 M2

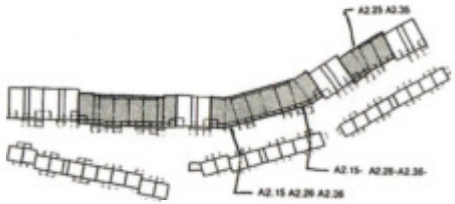
A2.12
BRA = 39 M2



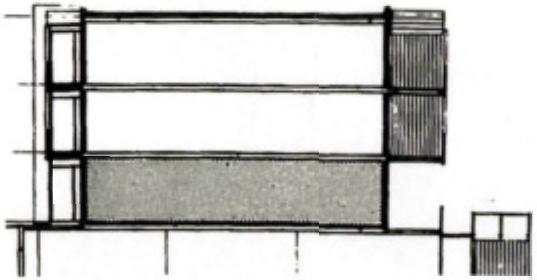
PLAN 1. ETASJE
MÅL. 1:100

LEILIGHETER
TYPE A2





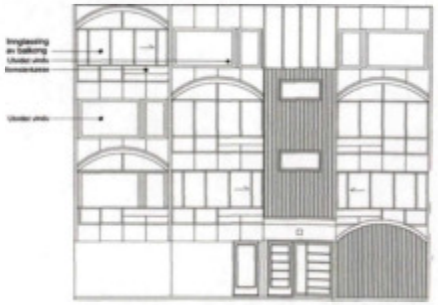
BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:



SNITT
MÅL. 1:200



PLANUTSNITT



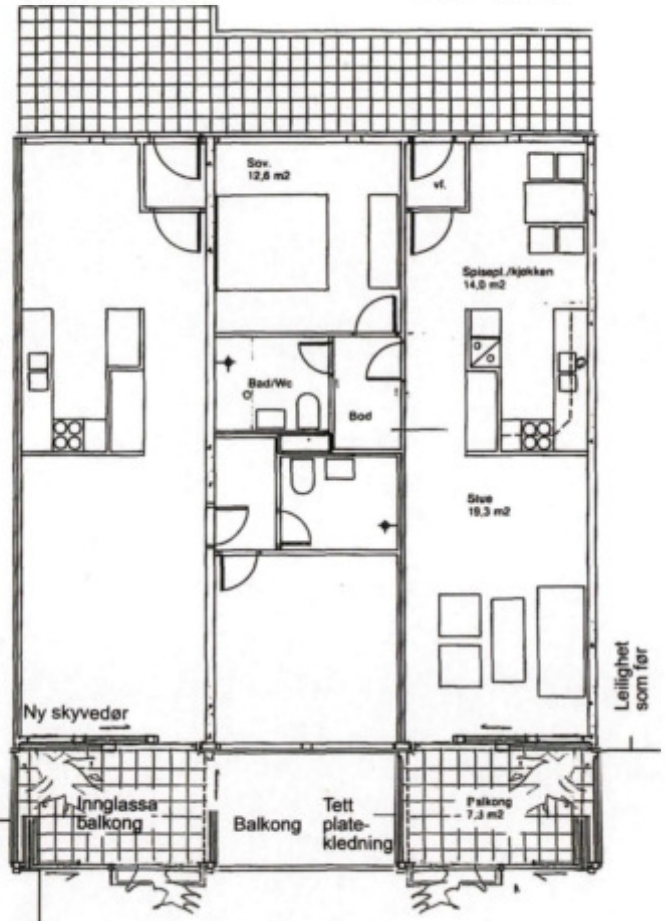
FASADE MOT SØR
MÅL. 1:200

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 08/94 datert 18/3-08
Byggesak og Geodata

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.11 og A2.12 PLAN, SNITT og FASADER	GRN./BNR. 01/01	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.04	REV. NR. 0

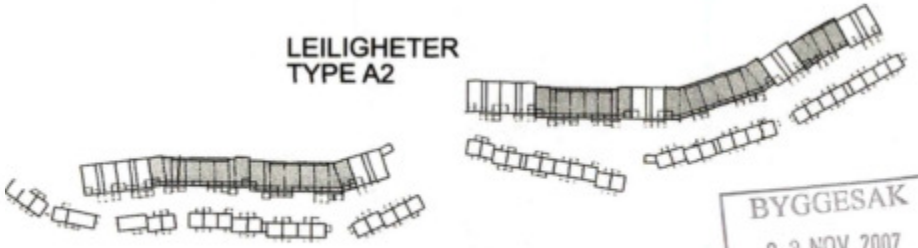
A2.13
BRA = 59 M2

A2.14
BRA = 59 M2

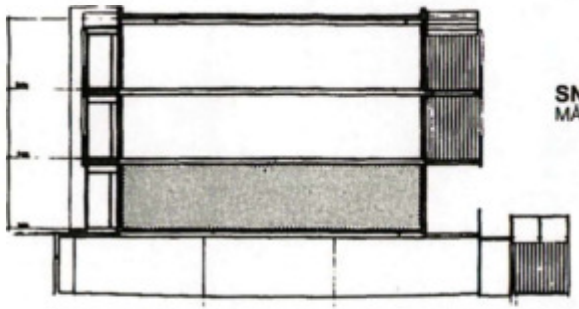


PLAN 1. ETASJE
MÅL. 1:100

LEILIGHETER
TYPE A2

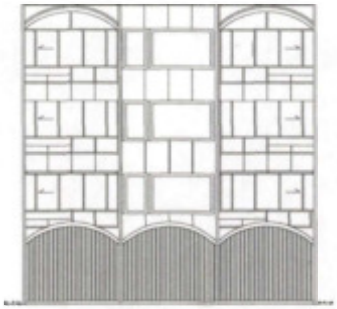


BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:



SNITT
MÅL. 1:200

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
08/94 datert 12/3-08
Byggesak og Geodata

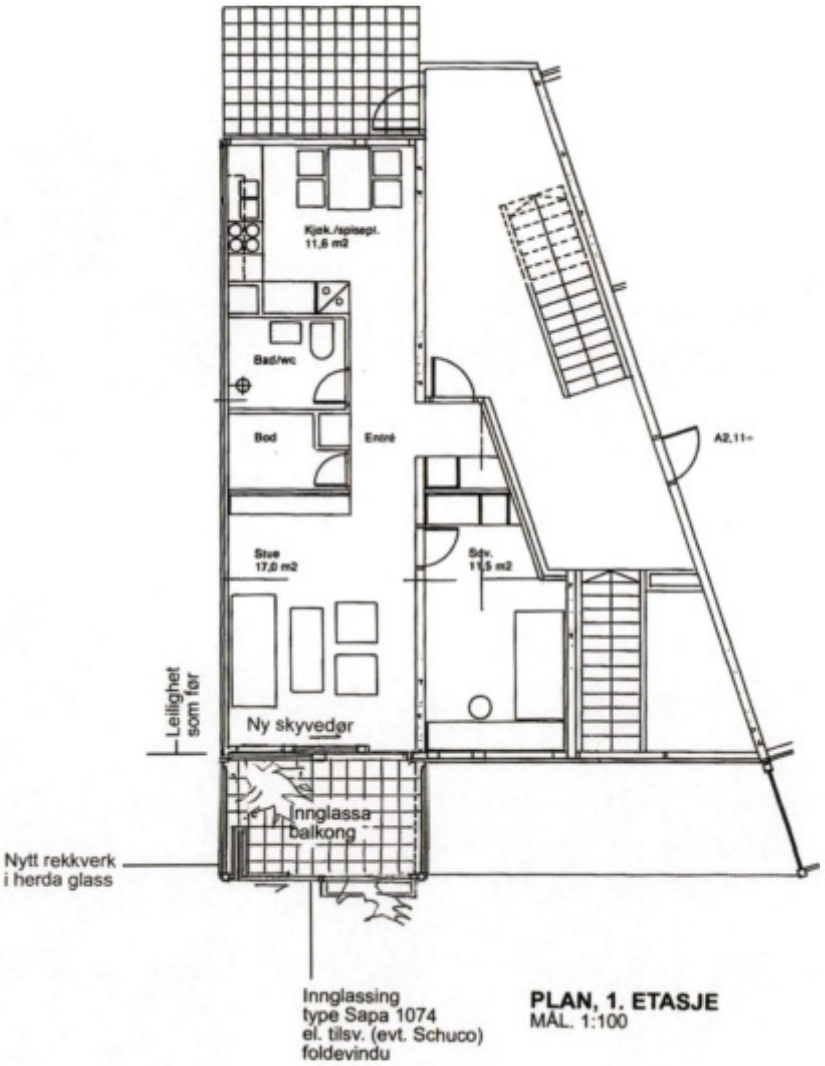


FASADE MOT SØR
MÅL. 1:200

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.13 og 2.14 PLAN, SNITT og FASADE	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.05	REV. NR. 0

BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:

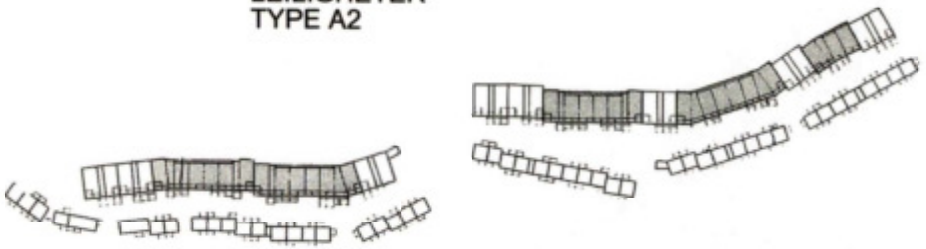
A2.15-
BRA = 54 M2

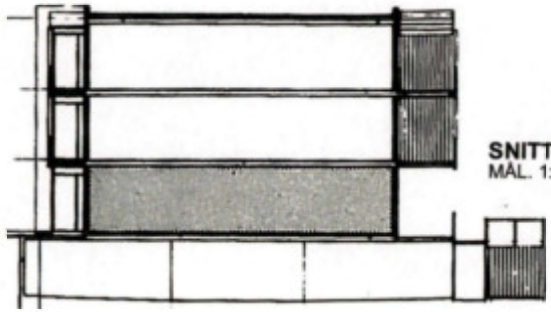


Innglassing
type Sapa 1074
el. tilsv. (evt. Schuco)
foldevindu

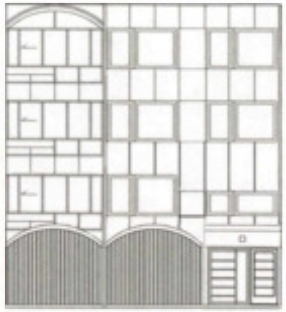
PLAN, 1. ETASJE
MÅL. 1:100

LEILIGHETER
TYPE A2





SNITT
MÅL. 1:200

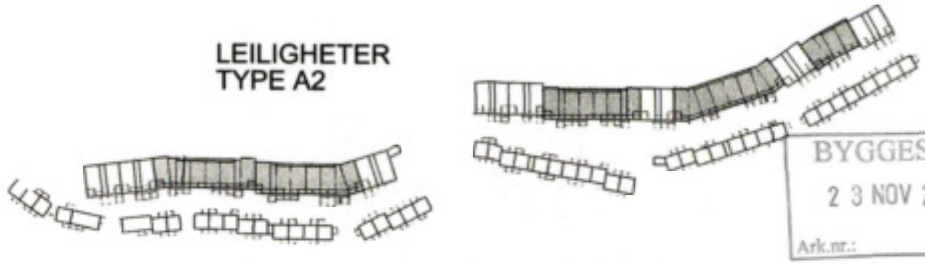


FASADE MOT SØR
MÅL. 1:200

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
08/94 ... datert 12/3-08
Byggesak og Geodata

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.15- PLAN og SNITT	GRN. / BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.06	REV. NR. 0

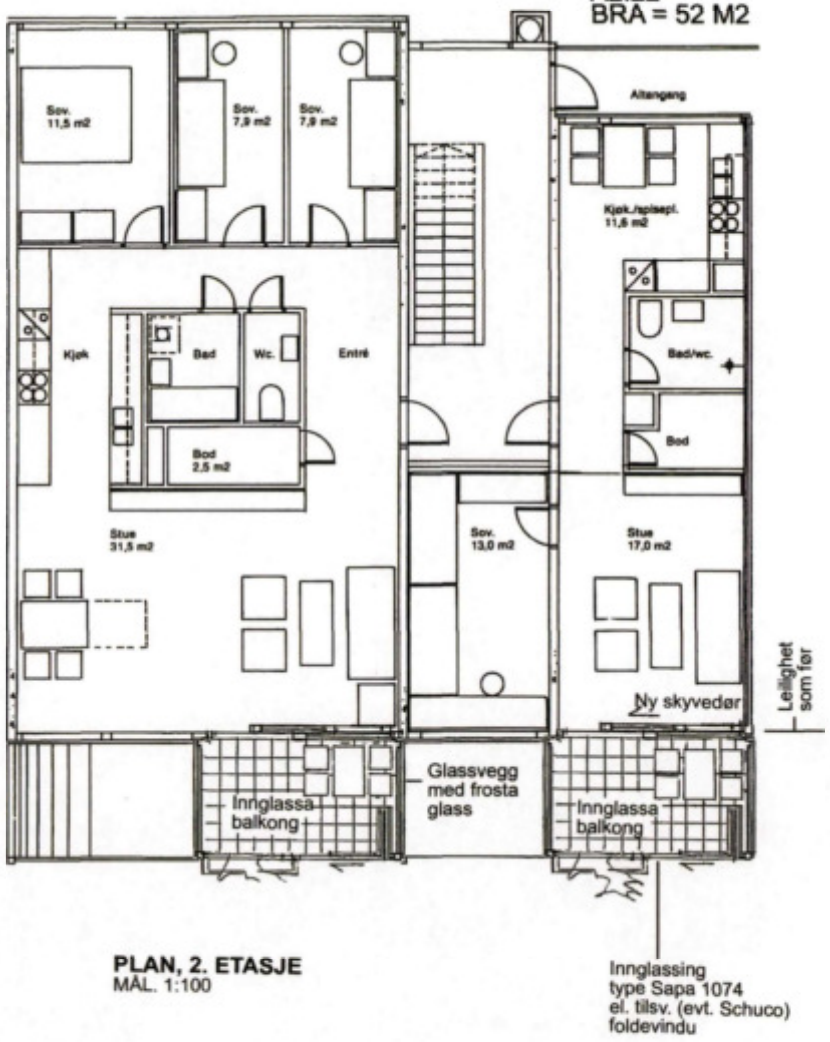
LEILIGHETER TYPE A2



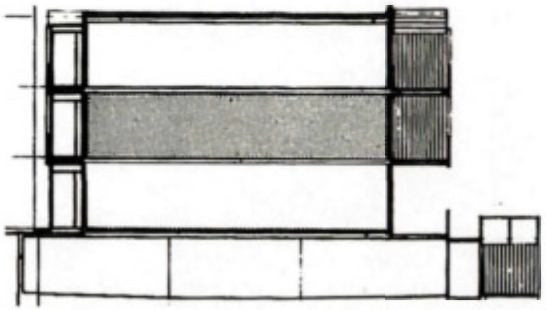
BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:

A2.21
BRA = 91 M2

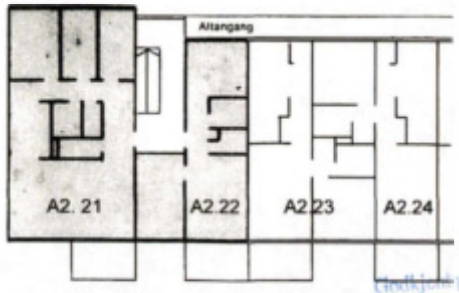
A2.22
BRA = 52 M2



PLAN, 2. ETASJE
MÅL. 1:100

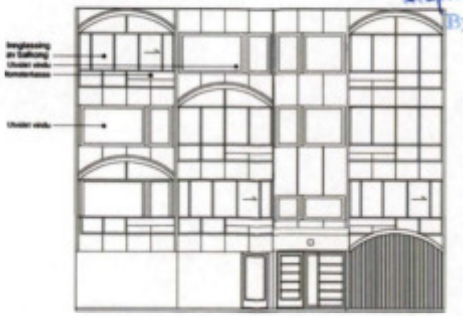


SNITT
MÅL. 1:200



PLANUTSNITT

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 08/94 datert 10/3-08
Byggesak og Geodata

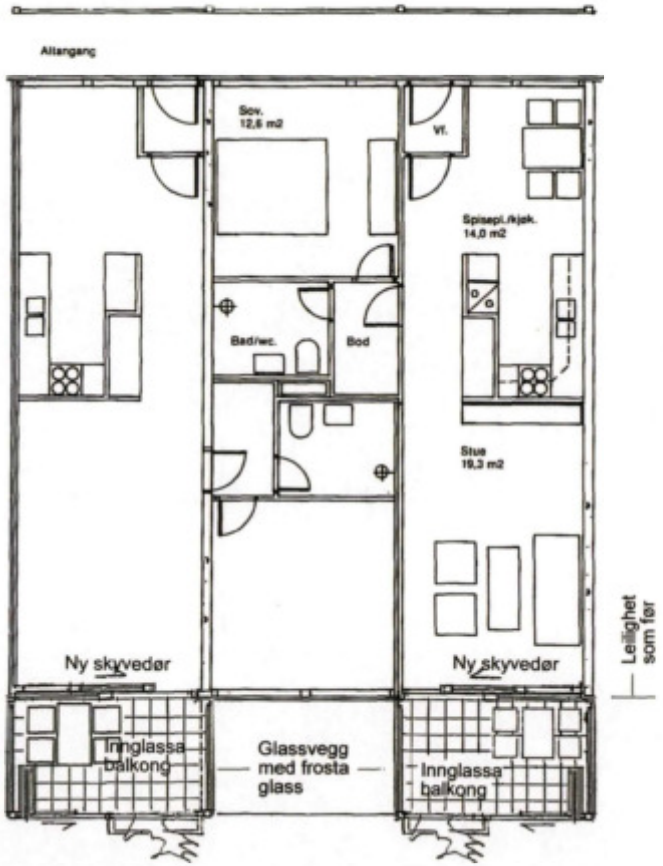


FASADE MOT SØR
MÅL. 1:200

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.21 og A2.22 PLAN, SNITT og FASADER	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.07	REV. NR. 0

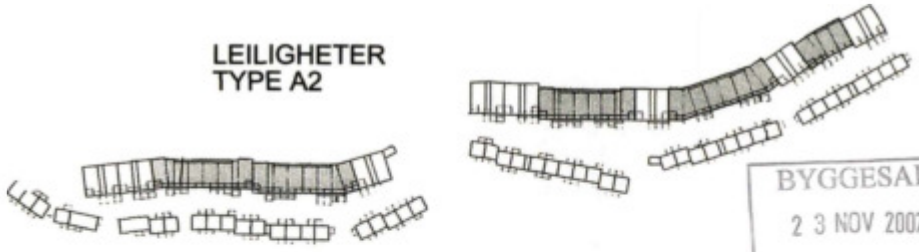
A2.23
BRA = 59 M2

A2.24
BRA = 59 M2

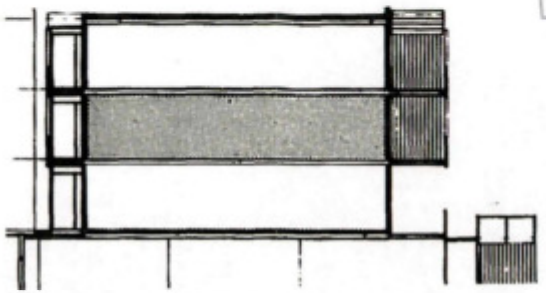


PLAN 2. ETASJE
MÅL. 1:100

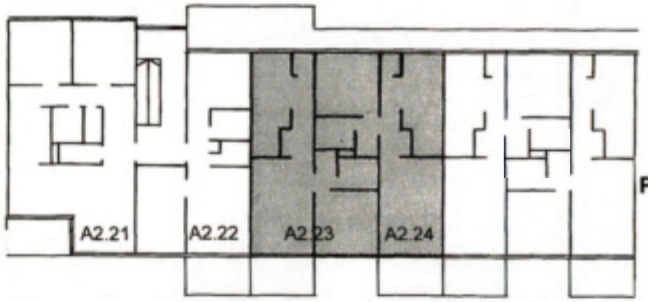
LEILIGHETER
TYPE A2



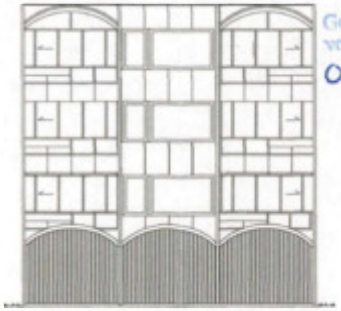
BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:



SNITT
MÅL. 1:200



PLANUTSNITT



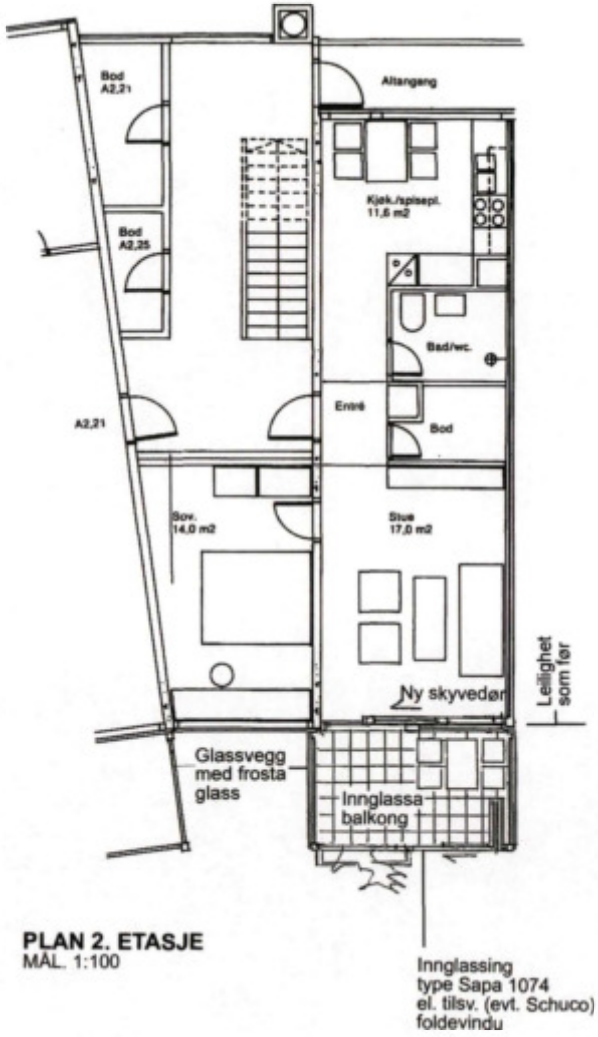
Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 08/94 datert 19/3 08
Byggesak og Geodata

FASADE MOT SØR
MÅL. 1:200

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.21 og A2.22 PLAN, SNITT og FASADER	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.08	REV. NR. 0

BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:

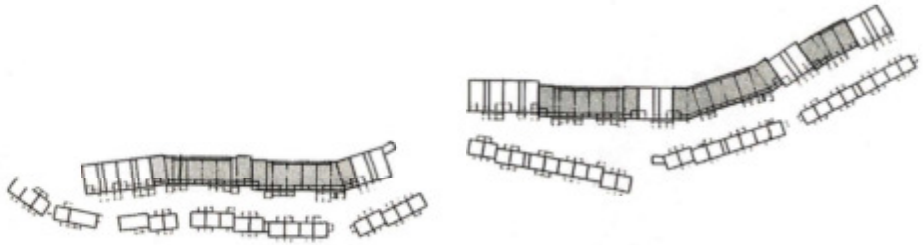
A2.25
BRA = 56 M2

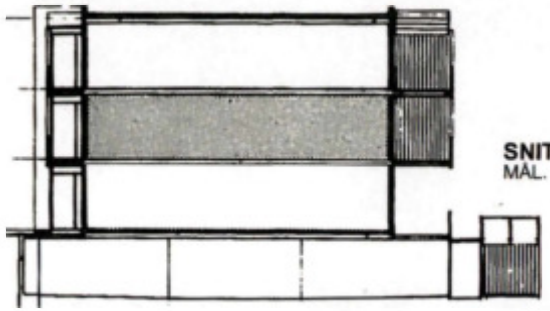


PLAN 2. ETASJE
MÅL. 1:100

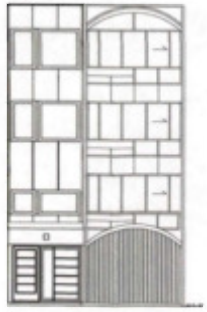
Innglassing
type Sapa 1074
el. tilsv. (evt. Schuco)
foldevindu

LEILIGHETER
TYPE A2





SNITT
MÅL. 1:200



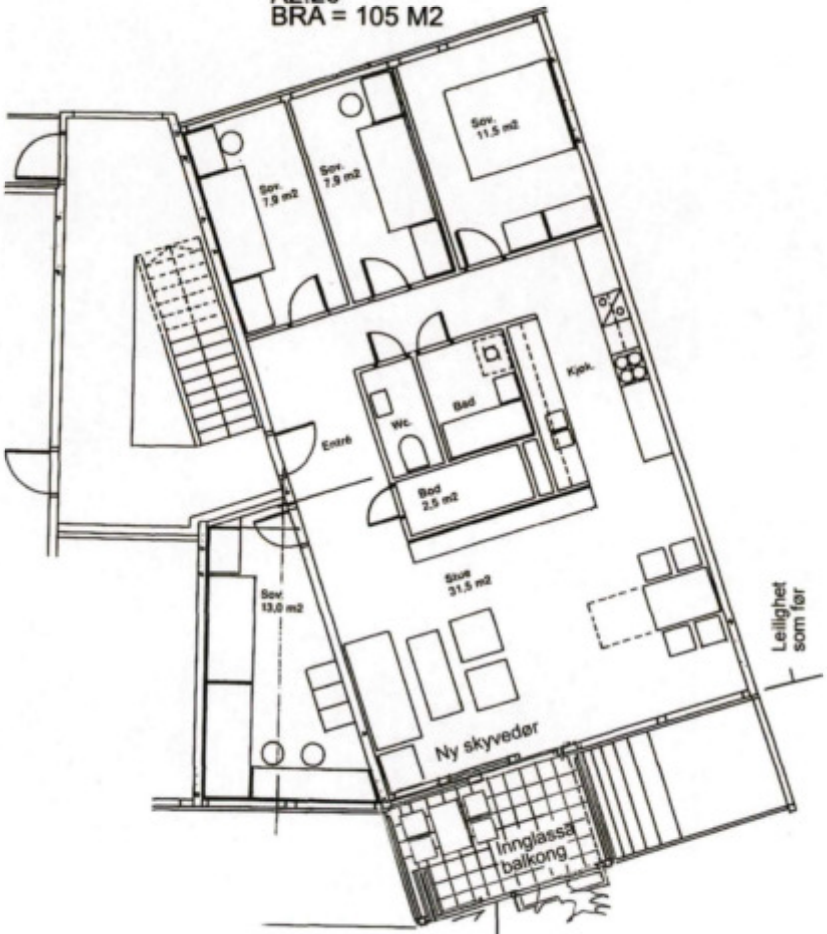
FASADE MOT SØR
MÅL. 1:200

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 08/94 ... datert 12/3-08
Byggesak og Geodata

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.25 PLAN, SNITT og FASADE	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.09	REV. NR. 0

BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:

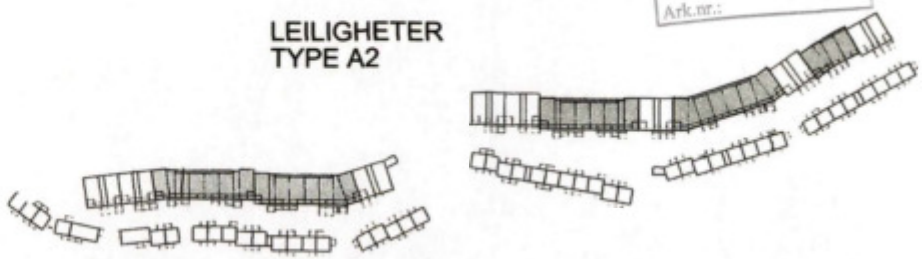
A2.26-
BRA = 105 M2

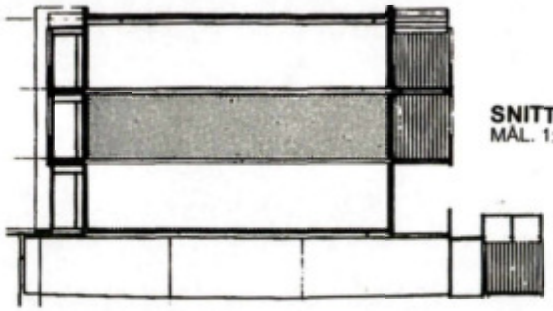


PLAN, 2. ETASJE
MÅL. 1:100

Innglassing
type Sapa 1074
el. tilsv. (evt. Schuco)
foldevindu

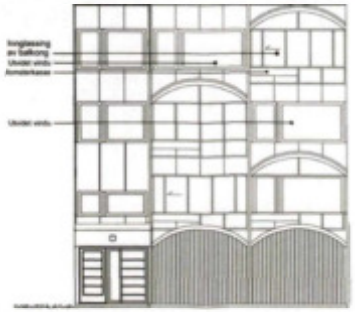
LEILIGHETER
TYPE A2





SNITT
MÅL. 1:200

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
08/94 ... datert 12/3-08
Byggesak og Geodata



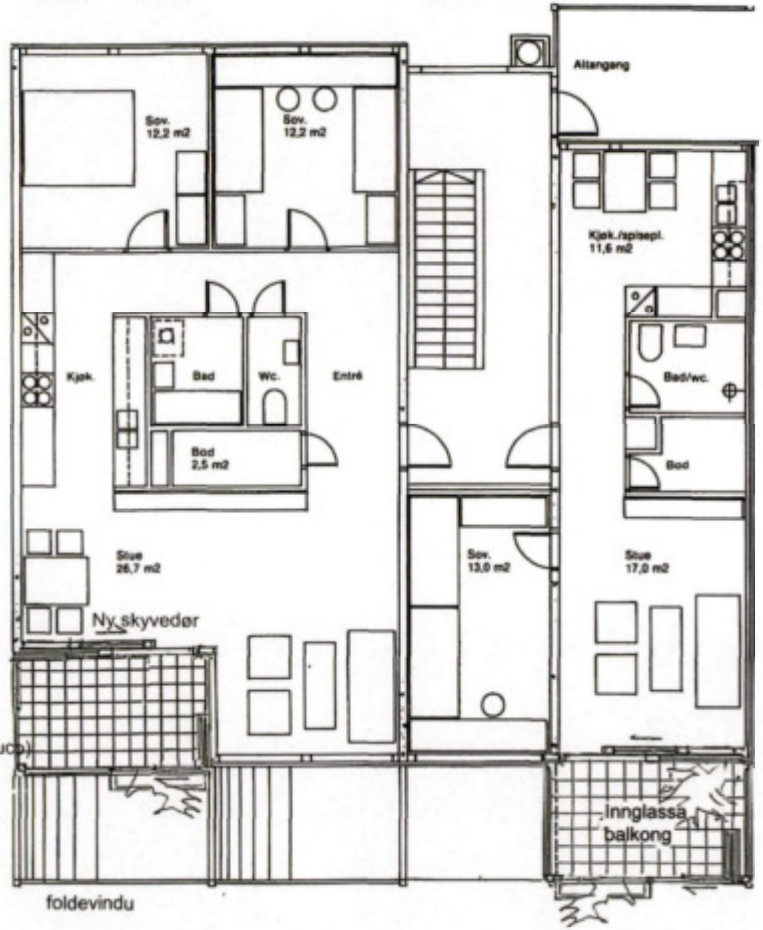
FASADE MOT SØR
MÅL. 1:200

	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	DATO	REVIDERT		FAGREF.	TEGN. NR.	REV. NR.
SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.26 PLAN, SNITT og FASADER			A.BUA	200518	1:100/ 1:200	05.11.07		ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	A	21.10	0

BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:

A2.31
BRA = 85 M2

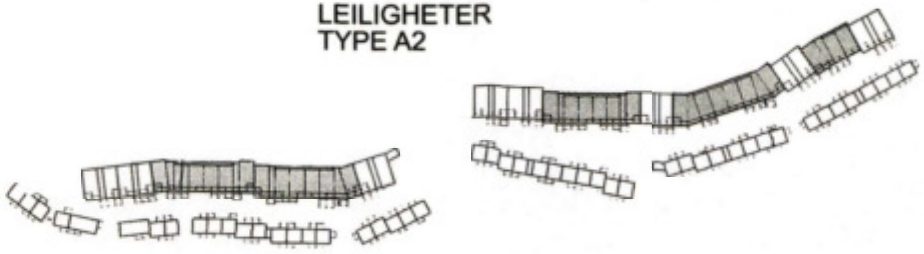
A2.32
BRA = 52 M2

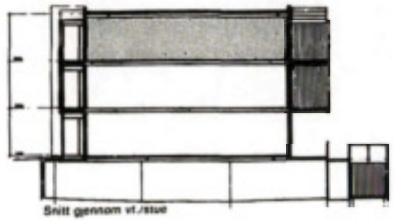


Innglassing
type Sapa 1074
el. tilsv. (evt. Schuco)
foldevindu

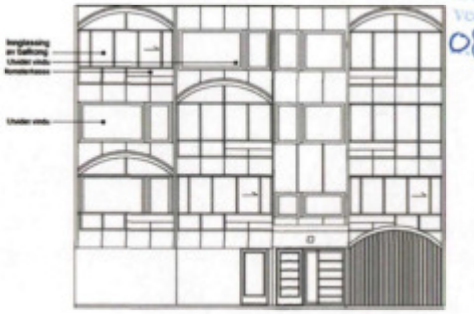
PLAN, 3. ETASJE
MÅL. 1:100

LEILIGHETER
TYPE A2





SNITT
MÅL. 1:200



FASADE
MOT SØR
MÅL. 1:200

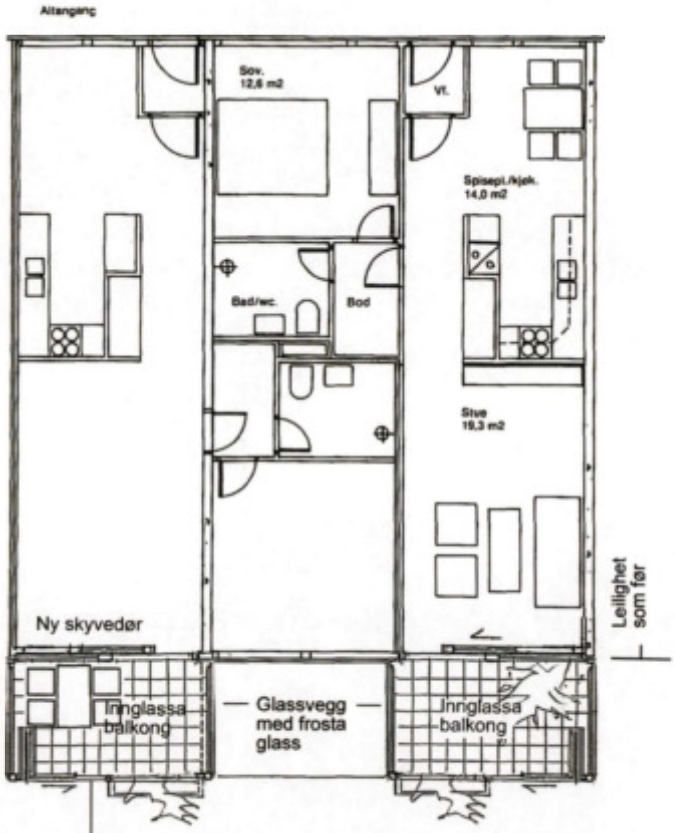
Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 08/94 ... datert 12/3-08
Byggesak og Geodata

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.31 32 PLAN, SNITT og FASADER	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.11	REV. NR. 0

BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:

A2.33
BRA = 59 M2

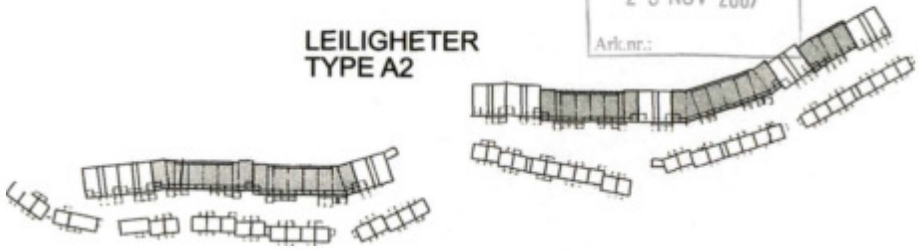
A2.34
BRA = 59 M2

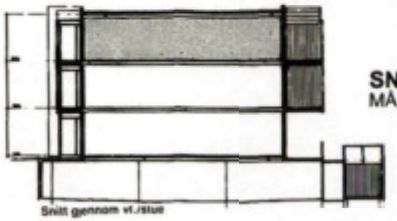


Innglassing
type Sapa 1074
el. tilsv. (evt. Schuco)
foldevindu

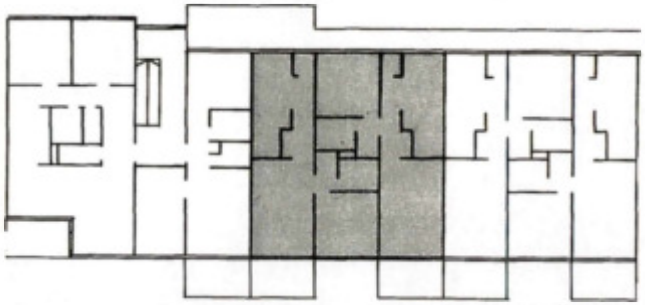
PLAN, 3. ETASJE
MÅL. 1:100

LEILIGHETER
TYPE A2

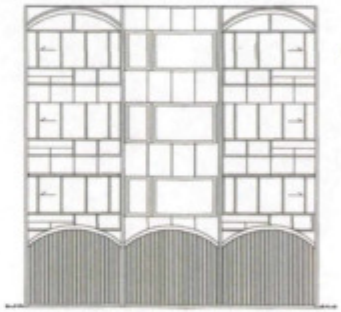




SNITT
MÅL. 1:200



PLANUTSNITT



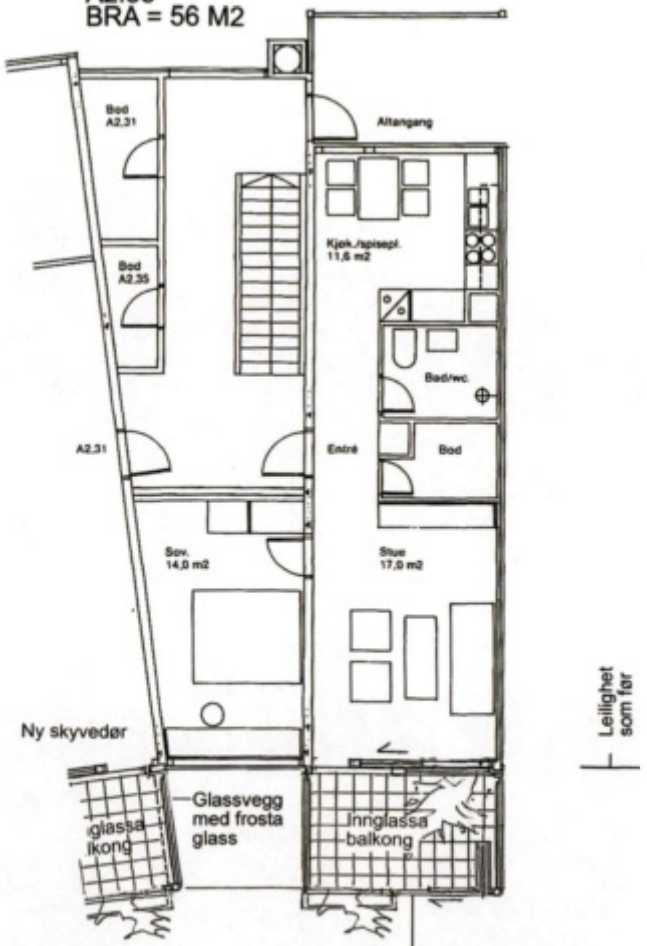
FASADE
MOT SØR
MÅL. 1:200

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 08/94 ... datert 12/3-08
Byggesak og Geodata

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.33 34 PLAN, SNITT og FASADER	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.12	REV. NR. 0

BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:

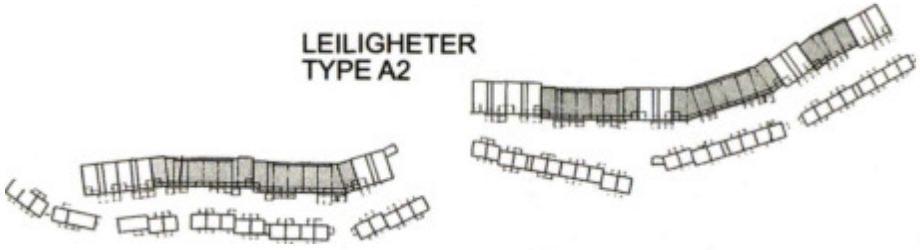
A2.35
BRA = 56 M2

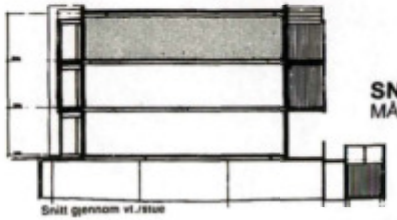


PLAN, 3. ETASJE
MÅL. 1:100

Innglassing
type Sapa 1074
el. tilsv. (evt. Schuco)
foldevindu

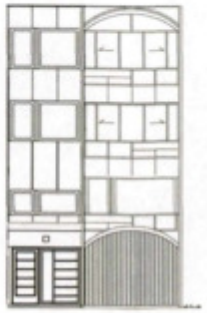
LEILIGHETER
TYPE A2





SNITT
MÅL. 1:200

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 08/94, datert 18/3-08
Byggesak og Geodata

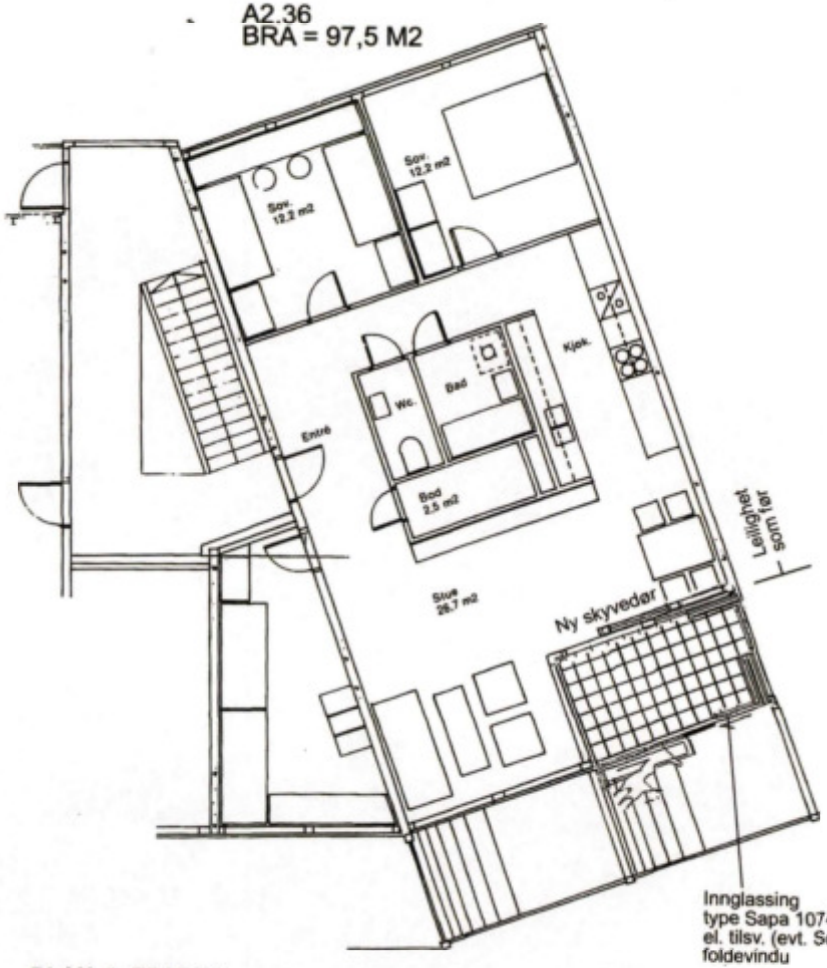


FASADE MOT SØR
MÅL. 1:200

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.35 PLAN, SNITT og FASADE	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.13	REV. NR. 0

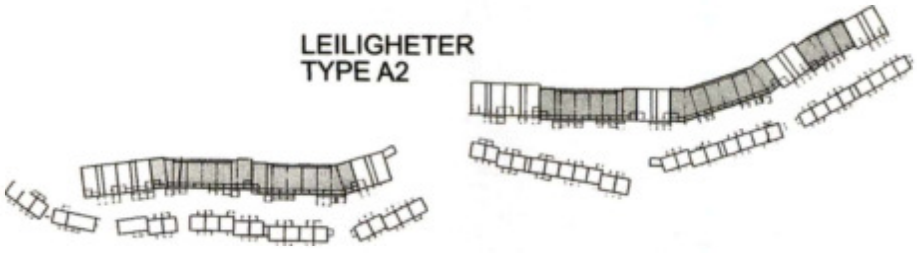
BYGGESAK
2 3 NOV 2007
Ark.nr.:

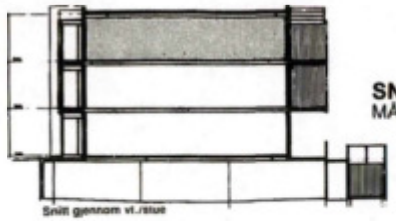
A2.36
BRA = 97,5 M2



PLAN, 3. ETASJE
MÅL. 1:100

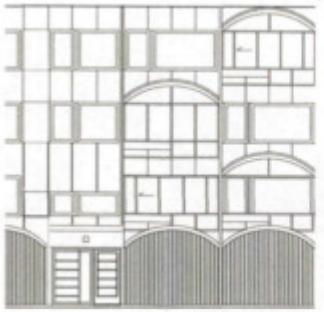
LEILIGHETER
TYPE A2





SNITT
MÅL. 1:200

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 08/94 datert 12/3-08.
Byggesak og Geodata



FASADE MOT SØR
MÅL. 1:200

SKRENTEN BRL PLAN TYPE A2.36 PLAN, SNITT og FASADE	GRN./BNR.	ADRESSE	TEGNET A.BUA	PROSJEKTNR. 200518	MÅLESTOKK 1:100/ 1:200	DATO 05.11.07	REVIDERT	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. A	TEGN. NR. 21.14	REV. NR. 0

FERDIGATTEST REHABILITERING FASADE

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,-	

VEDTEKTER

Skrenten borettslag

Vedtekter

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

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

Vedtekter vedtatt på generalforsamling den 14. 03.05. Vedtektene gjøres gjeldende fra ny borettslagslov trer i kraft.

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. De opprinnelige vedtektene opphører når disse vedtekter trer i kraft.

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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 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

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

INNKALLING 2023
MED REGNSKAP 2022

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag

Tid: Tirsdag 21.03.2023, 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 1 andelshaver 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 Kameraovervåkning i parkeringsgarasjene

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Styrets vurdering er at dette er et tiltak som det ikke lenger er et behov for. Dette er også et kostbart tiltak og vil utløse nye låneopptak som vil føre til at husleien vil øke mer enn prognosen tilsier.

4.2 Varmepumper

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Styret sender de tre alternativene ut på anbud og legger frem tilbudene for ekstraordinær generalforsamling.

4.3 Solpaneler og betraktninger om alternativ energi for borettslaget.

Se vedlegg fra beboer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret også greie ut konsekvenser og muligheter for solcellepanel i forbindelse med innhenting av tilbud varmepumper.

4.4 Retningslinjer for miljøkomiteen

Styret har hatt en rekke møter med representantene i miljøkomiteen. Komiteen jobber under delvis uklare forventinger med liten samhandling med styret. Det har også vist seg vanskelig å få beboere å stille som deltakere i miljøkomiteen.

Styret mener at miljøkomiteen er viktig for Skrenten borettslag og trivselen her. Derfor ønsker vi å klargjøre retningslinjene for komiteen. Både når det gjelder å kunne rekruttere nye medlemmer og for at komiteen skal kunne arbeide tette sammen med styret.

Viktigste presiseringer i retningslinjene er:

- Miljøkomiteen bør bestå av 4 personer. I dag blir belastningen/forventingene for stor på de to som utgjør komiteen.
- Miljøkomiteen jobber selvstendig og velger selv hvilke aktiviteter de vil initiere eller engasjere seg i.
- Miljøkomiteen skal ha et eget budsjett.
- Miljøkomiteen skal møte i styret minimum to ganger i året.
- Årsmeldingen til generalforsamlingen skal også inneholde et avsnitt om miljøkomiteens arbeid.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar retningslinjene for miljøkomiteen.

4.5 Persienner på sørfasaden

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret greie ut konsekvenser og muligheter for å kunne montere screen på vinduer i sørfasaden. Saken fremmes på nytt for ekstraordinær generalforsamling.

5. Godtgjørelse til styret og revisor

Se vedlegg for styrets forslag til godtgjørelse.

6. Valg

6.1 Valg

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Fullmektig/rådgiver

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

Skrenten Borettslag

Årsmelding fra styret 2022

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Espen Baret Inderhaug
Styremedlem, Anna Katarina Grüner
Styremedlem, Per Olaf Brækkan
Styremedlem, Marit Grøvdal
Styremedlem, Hildegunn Orvik Giladi
Varamedlem, Line Bjørnerem
Varamedlem, Per Inge Rørhus
Varamedlem, Øivind Dahl
Varamedlem, Marlon Iversen
Varamedlem, Bjørn Erik Olsen

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. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-.
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 13 styremøter, hvor 97 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- HMS
- Budsjett 2023
- Oppfølging av EL-sjekk
- Vannskader i borettslaget
- Overdragelser
- Oppfølging av leiligheter tilhørende Molde Eiendom
- Naboklager
- Oppfølging utløsing av brannalarm
- Overdragelser
- Klage på dyrehold
- Utvidelse av antall medlemmer i miljøkomiteen
- Beskrivelse av miljøkomiteens rammer og oppgaver
- Kameraovervåkning.
- Alternative varme/kjøle kilder
- Søknader om varmepumpe
- Søknad om ildsted i blokkene
- Anskaffelse av brannslukkingsapparater
- Krav til brannslukkere og røykvarslere
- Sykkelsannering
- Regler for hva som publiseres på borettslaget facebook side
- Regler og vedlikehold av felles vaskeanlegg
- Klager på trappevask
- Klage på hundehold
- Samarbeid med Cap Clara 2023
- Parkering
- Skifte og vedlikehold av garasjeporter i begge blokkene
- Avslutte prosessen i forbindelse fravikelse av Skrenten 11E
- Reduksjon av fartsgrense på FV662
- Fakturering Istad Fiber
- Rydding av skråning mot FV662 med hjelp av geiter
- Søknader om å felle trær i borettslaget
- Ønske om nye solide sykkelstativ
- Ansettelse av sommervikar til vaktmesteren
- Demontering av ulovlige elbil ladere
- Tilgjengelighet for vaktmesteren
- Søknad om installasjon av utvendig screen

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 27.02.2023

Resultatregnskap 2022 Skrenten Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		14 595 552	14 034 168	14 595 200	15 179 000
Andre driftsinntekter		451 709	351 156	361 500	381 700
Sum inntekter		15 047 261	14 385 324	14 956 700	15 560 700
Kostnader					
Personalkostnader	2	740 541	694 741	724 700	759 800
Styrehonorar		258 830	260 080	250 000	260 000
Energi og strøm		345 893	370 429	350 000	350 000
Vedlikehold	3	652 055	817 459	1 050 000	850 000
Avskrivninger	6, 7	77 923	77 923	77 900	77 900
Revisjonshonorar		15 140	14 408	14 400	15 100
Forretningsførerhonorar		461 319	445 854	461 600	477 500
Andre konsulenttjenester		31 875	18 000	50 000	50 000
Kontigent boligbyggelag		66 000	44 000	66 000	66 000
Forsikringer		773 101	703 774	787 600	856 000
Kommunale avgifter	4	3 223 386	3 078 397	3 172 000	3 383 000
Snøbrøyting		144 353	129 620	100 000	100 000
Andre driftskostnader	5	479 840	436 671	444 500	467 500
Sum kostnader		7 270 256	7 091 357	7 548 700	7 712 800
Driftsresultat		7 777 004	7 293 967	7 408 000	7 847 900
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		106 224	16 798	10 000	130 000
Rentekostnad	10	2 860 184	2 648 015	2 685 300	3 203 100
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-2 753 960	-2 631 216	-2 675 300	-3 073 100
Årsresultat	1	5 023 044	4 662 750	4 732 700	4 774 800
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	5 023 044	4 662 750	4 732 700	4 774 800
Sum overføringer og disponeringer		5 023 044	4 662 750	4 732 700	4 774 800

Balanse pr. 31.12.22 Skrenten Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	74 249 874	74 268 589
Andre driftsmidler	7	67 569	118 245
Sum anleggsmidler		74 317 443	74 386 834
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 380	27 291
Andre fordringer		42 912	71 842
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	4 645 859	4 509 045
Sum omløpsmidler		4 701 151	4 608 178
SUM EIENDELER		79 018 594	78 995 012

Balanse pr. 31.12.22 Skrenten Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		22 000	22 000
Opptjent egenkapital		-47 994 119	-53 017 163
Sum egenkapital	9	-47 972 119	-52 995 163
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	107 562 810	111 961 148
Borettsinnskudd	11	19 064 900	19 064 900
Sum langsiktig gjeld		126 627 710	131 026 048
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 130	7 294
Leverandørgjeld		206 302	813 627
Skyldig til off. myndigheter		54 147	46 821
Annen kortsiktig gjeld		86 424	96 385
Sum kortsiktig gjeld		363 003	964 127
Sum gjeld		126 990 713	131 990 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 018 594	78 995 012

Molde 31.12.2022

Årsregnskap m/balanse og noter for 2022 er signert elektronisk.

Espen Baret Inderhaug
Styreleder

Hildegunn Orvik Giladi
Styremedlem

Per Olaf Brækkan
Styremedlem

Anna Katarina Græner
Styremedlem

Marit Grønvdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskap samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

¡ rsregnskapet er basert p³ de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsfŋres til verdien av vederlaget p³ transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatfŋres n³ r de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Tomt og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler fŋres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. OrdinŊ re avskrivninger er beregnet lineŊ rt over driftsmidlenes levetid.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01	3 644 051	4 064 027
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	5 023 044	4 662 750
Avskrivinger	77 923	77 923
Kjŋp / salg anleggsmidler	-8 532	-754 724
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-4 398 338	-4 405 925
B. ¡ rets endring disponible midler	694 097	-419 976
C. Disponible midler 31.12	4 338 148	3 644 051

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag p³ l³ n, samt kjŋp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og er definert som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2022	2021
5100 Lønn ansatte	489 544	465 674
5102 Lønn vikarer	33 341	24 570
5150 Opptjente feriepenger	61 803	58 829
5151 Avtalefestede feriepenger	11 355	10 711
5271 Trekkpl. naturalytelser (motkto 5272)	0	4 392
5272 Motpost Trekkpl. naturaytelse (motkto 5271)	0	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	113 082	107 871
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 315	9 805
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	12 828	10 323
5421 Innberettet pensjonskostnad	12 828	10 323
5422 Motpost innberettet pensjon	-12 828	-10 323
5430 Personforsikring - yrkesskade, behandling	5 260	4 946
5431 Motkonto innberettet personforsikring	-7 459	0
5432 Innberettet personforsikring	7 459	0
5900 Gaver ansatte	3 013	2 013
Sum	740 541	694 741

Borettslaget har ansatt vaktmester i 100 % stilling.

Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	106 730	211 497
6602 Vedlikehold vvs	33 476	29 876
6603 Vedlikehold elektro	278 376	234 909
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	79 831	271 610
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel	0	5 994
6607 Vedlikehold garasjer	59 629	45 363
6610 Leie vaktmester	42 189	7 538
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	3 292	24 294
6630 Egenandel forsikringsskader	40 000	36 000
6640 Periodisk vedlikehold, entreprører, l³ sesystem mv	8 532	-49 621
Sum	652 055	817 459

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2022	2021
7760 Kommunale avgifter	1 962 983	1 861 636
7761 Eiendomsskatt	1 260 403	1 216 761
Sum	3 223 386	3 078 397

Note 5 - Andre driftkostnader

	2022	2021
6305 Driftskostnader til El-bil	9 257	7 599
6360 Renhold, sanitNjrartikler	215 645	210 383
6390 Andre driftskostnader	675	0
6440 Leie av container, transportmidler	19 820	32 050
6500 Verktnjy og redskaper	10 752	10 120
6550 Driftsmaterialer	31 938	3 183
6552 HMS-system	8 145	7 875
6570 ArbeidsklNjr, verneutstyr	3 265	3 282
6720 Juridisk r³dgivning	37 503	24 877
6800 Kontorrekvisita	6 866	8 754
6810 Serverleie	210	210
6825 Kopiering	4 504	8 332
6890 Andre kontorkostnader	20 881	14 591
6905 Mobiltelefon	8 148	15 161
6910 Kostnader internett	22 255	20 910
6940 Porto	4 449	3 345
6990 Andre kostnader tele/post	30 195	26 869
7000 Drivstoff	18 472	16 096
7030 Vedlikehold bil, traktor	0	2 720
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	3 192	5 742
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	507	3 228
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	7 944	2 401
7720 Generalforsamling	8 663	2 551
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	6 554	6 392
Sum	479 840	436 671

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Vaktmester-kontor	Garasjer	Uteomr³de	Lekeplass	Tidsur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 295 182	107 993	40 000	190 604	182 324	132 455
¡rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 295 182	107 993	40 000	190 604	182 324	132 455
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	79 473
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	70 295 182	107 993	40 000	190 604	182 324	52 982
¡rets avskrivninger :	0	0	0	0	0	13 245
Anskaffelses³r :	1979	2000	2000	1999	1999	2016
Antatt levetid i ³r :						10

	Elbilladere	Brannalarm-anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 006	3 340 756
¡rets tilgang :	0	8 532
¡rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 006	3 349 287
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 503	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	31 503	3 349 287
¡rets avskrivninger :	14 001	0
Anskaffelses³r :	2020	2020
Antatt levetid i ³r :	5	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfrt. J amfr note om vedlikehold.

Note 7 - Anleggsmidler

	Varebil	Plentraktor	Hjullaster mini	Bilhenger	Inventar	IT-utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	105 760	26 990	465 327	23 499	258 107	45 667
¡rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	105 760	26 990	465 327	23 499	258 107	45 667
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	105 760	26 990	397 758	23 499	258 107	45 667
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	0	0	67 569	0	0	0
¡rets avskrivninger :	0	0	50 676	0	0	0
Anskaffelses³r :	2004	2007	2014	2014	2012	2016
Antatt levetid i ³r :	5	3	10	5	5	3

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr 28 418,- bundet til skyldig skattetrekk. Selskapet innehar egen skattetrekkskonto.

Note 9 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			2022
	Antall	Pr. andel	Sum
Andeler i borettslaget	220	100	22 000

Spesifikasjon opptjent egenkaptal	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-53 017 163
+/- ¡ rets resultat	5 023 044
Opptjent egenkapital pr. 31.12	-47 994 119
Sum egenkapital pr. 31.12	-47 972 119

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balansefnrte 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 hnyere enn den balansefnrte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vNre positiv av styret i borettslaget.

Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA
Form³ l:	Rehabilitering	Rehabilitering	Omtekking tak	Flere prosjekt
L³ nenummer:	14627611801	14627611840	14627611810	35243
L³ netype:	Serie	Serie	Annuitet	Serie
Opptaks³ r:	2012	2012	2005	2020
Rentesats:	2.682 %	2.485 %	1.732 %	4.26 %
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 l³ nebelnp:	53 181 000	53 181 000	5 630 000	23 100 000
L³ nesaldo 01.01:	42 753 350	42 753 350	3 354 448	23 100 000
Avdrag i perioden:	2 085 530	2 085 530	227 278	0
L³ nesaldo 31.12:	40 667 820	40 667 820	3 127 170	23 100 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	30 240 170	30 240 170	1 987 173	18 375 000

Av borettslagets bokfnrte gjeld er kr 126 627 710,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfnrt verdi p³ kr. 74 249 874,-.

Note 11 - 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.)	27.02.2023
Styremedlem	Per Olaf Brækkan (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Hildegunn Orvik Giladi (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Anna Katarina Grüner (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Marit Grøvdal (sign.)	27.02.2023

KPMG AS
Grandfjæra 24C
6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Skrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skrenten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (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.

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Molde, 27. februar 2023
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

SKRENTEN BORETTSLAG – GENERALFORSAMLING 2023

SAK – 4.1/2023

Kameraovervåkning i garasjene i Skrenten borettslag

Det ble i 2022 da fremmet et forslag til generalforsamlingen om kameraovervåkning. Forslaget ble nedstemt ved prøveavstemning.

Kameraovervåkning krever at dette er et sterkt ønske blant beboerne, det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. Det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.

Generalforsamlingen vedtok følgende på møtet i 2022:

Styret bes utrede løsninger, utarbeide retningslinjer for bruk og innhente pris på kameraovervåkning i garasjene.

Retningslinjer:

- Det må være et formål med overvåkningen.
- Det må skiltes godt. Skiltene må ha en størrelse, plassering og et antall som gjør det lett å få med seg at området er overvåket. De skal fortrinnsvis settes der hvor man går inn i det overvåkede området. Dette for å å overholde reglene for personvern.
- Styret oppnevner er sikkerhetsansvalig som kan gå gjennom opptak hvis det har oppstått en hendelse.
- Kun sikkerhetsansvarlig skal se det aktuelle opptaket.
- Opptak utleveres til politiet i forbindelse med etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker.
- Ut over dette er regelen at man må ha samtykke fra de som er på opptakene for å utlevere dem - med mindre man kan dokumentere at man har et annet behandlingsgrunnlag for utleveringen. Med behandlingsgrunnlag menes følgende:
    - Samtykke
    - Nødvendig for å oppfylle en rettslig plikt
    - Nødvendig for å beskytte vitale interesser
    - Nødvendig for å utføre en oppgave i offentlig interesse eller utøve offentlig myndighet
    - Nødvendig for å ivareta legitime interesser - interesseavveiing
- Å legge ut opptakene på internett ikke tillatt.
- Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.
- Video lagres lokalt på egen opptaker i 7 dager før det blir slettet. Dette er i tråd med gjeldende lover og regler.
- Opptaker skal låses inne for at uvedkommende ikke skal ha tilgang.

Styret har innhentet tilbud fra to aktører i Molde, AdCom Molde og MIFO.
En av tilbyderne kan ikke levere elektrikertjenester, noe som vil utløse ekstrakostnader som vi ikke har oversikt over pr d.d.

Alternativ 1: Tilbud fra MIFO

Tilbudet omfatter komplette kameraanlegg med 8 stk fisheye (360 graders) kamera for tak montasje, herunder kabling, rør, strømforsyning etc for disse.
Sentralopptaker, skjerm med videre plasseres henholdvis på driftskontor i Skrenten 33 / tekniskrom for Skrenten 1 til 13.
Opptakerne kan knyttes sammen og presenteres på driftskontoret, forutsetter at man har tilgjengelig bredbåndstilknytning i tekniskrom Skrenten 1 til 13.

Fisheye kamera gir vid dekning på få kamera, og normalt sett presenteres disse som 4 "normale" bilde utsnitt i programvare, samt i opptak. Noe som vil gi god dekning i kjørebane samt øvrige arealer, kun begrenset av montasje høyde, samt utforming på de enkelte garasje kjellerne.

Opptakerne kan utbygges med ytterligere kamera ved behov, samt at det er mulighet for øvrig funksjonalitet som f.eks bilskilt gjengjenning for portstyring og lignende komfort funksjoner.

Total kostnad på tilbud er pålydene: kr 246.500,50 inkl.mva

Følgende forhold gjelder og er ikke medtatt i prisen:

- Uforutsette bygningsmessige forhold som medfører arbeider utover de spesifiserte
- Prisstigning i hht. til gjeldende indeks
- 4x230V stikk tilgjengelig ved valgt plassering av sentralopptaker.
- Helhetlig tilkomst i garasjeanlegg, kabler må fremføres på eksisterende føringer i tak ved sentral kjørebane.

Posnr	Beskrivelse	Mengde	Enh	Enh.pris	Beløp
TILBUD PÅ LEVERING AV KAMERAANLEGG					
	Vi takker for Deres forspørsel og kan tilby installasjon til følgende priser:				
	Sentralutstyr og kamera for dekning i garasjer, begge blokker				
	Fisheye Camera IP XNF-9010RV	8,0	stk	7 717,14	61 737,12
	Komplett Evido WR opptaker med visningsutstyr, strømforsyning for opptil 8 kamera, programvare og lisenser	2,0	stk	16 052,86	32 105,71
	SUM JOBB				**93 842,83**
	Kabling for kamera - Garasje Skrenten 15 - 33				
	Kabling for kamera i garasje anlegg, nødvendig opplegg med rør, kabling, feste materiell for 4 kamera - I gangkjøring og grunnopplæring på systemet inngår.		RS	54 138,56	54 138,56
	SUM JOBB				**54 138,56**
	Kabling for kamera - Garasje Skrenten 1 til 13				
	Kabling for kamera i garasje anlegg, nødvendig opplegg med rør, kabling, feste materiell for 4 kamera - I gangkjøring og grunnopplæring på systemet inngår.		RS	49 219,00	49 219,00
	SUM JOBB				**49 219,00**
	TOTALT EKSKL. MVA.				197 200,50
	MERVERDIAVGIFT 25.0%				49 300,10
	TOTALT INKL. MVA.				**246 500,50**

Alternativ 2: Tilbud AdCom Molde

Tilbudet omfatter:

- 16 stk HikVision kamera
- 2 stk HikVision opptakere
- 2 stk Western Digital Harddisker
- 4 stk HikVision switcher
- 2 stk AOC skjermer
- Montering

Total kostnad på tilbud er pålydene: kr 161.515,00 inkl.mva

AdCom Molde kan ikke levere elektrikertjenester med tanke på strømtilførsel til kamera, dette blir kostnader vi ikke har oversikt over pr d.d.

Tilbudsbekreftelse

Artikkelnr.	Artikkelnavn	Enhet	Enh.pris	Rab.I	Rab.II	Antall	Nettopris
DS-2CD3B46G2T-IZ	HIK VISION 4 MP DarkFighter Varifocal Bullet Network Camera		4 563,00			16,00	73 008,00
Water/dust resistant (IP67). Vandal-resistant & Anti-Corrosion							
DS-7616NI-I2	HIK VISION NVR 4K 16ch 2HDD		5 389,00			2,00	10 778,00
WD63PURZ	WESTERN DIGITAL HDD Purple 6TB 3.5 SATA		1 595,00			2,00	3 190,00
DS-3E0510P-E	HIK VISION L2, Unmanaged, 8 1000M POE+1		1 450,00			4,00	5 800,00
24P2Q	AOC 24" skjerm 24P2Q 1920x1080 IPS		1 593,00			2,00	3 186,00
div-materiell	Installasjonsmateriell		1 000,00			1,00	1 000,00
time	Konsulent time. Montering kamera/switcher og konfigurering	time	1 290,00			25,00	32 250,00
(Timeestimat forutsetter ferdig kablet og terminert nettverk ut til kameraene på gitt lokasjon)							

Sum ordrelinjer:	***129 212,00***
- Ordrerabatt:	
- Kontantrabatt:	
Sum ordre eks. mva:	***129 212,00***

Styrets forslag til vedtak:

Styrets vurdering er at dette er et tiltak som det ikke lenger er et behov for. Dette er også et kostbart tiltak og vil utløse nye låneopptak som vil føre til at husleien vil øke mer enn prognosen tilsier.

SKRENTEN BORETTSLAG – GENERALFORSAMLING 2023

Varmepumper

Generalforsamlingen vedtok følgende på møtet i 2022:

Styret bes om å utgreie alternative varmekilder til leilighetene. Det vurderes spesielt om borettslaget skal stå ansvarlig for anskaffelse, drift og vedlikehold. Kostnaden belastes felleskostnadene til de andelseierne som ønsker å inngå avtale om alternativ varmekilde. Saken fremmes senest på neste ordinære generalforsamling..

Vurdering:

For Skrenten er det tre hovedtyper varmepumper som er aktuelle:

1. Luft-til-luft
2. Luft-til-væske
3. Væske-til-vann

Alle alternativene vil kunne redusere energiforbruket til oppvarming med 2-4x. Styret har gjort følgende vurderinger av alternativene:

1. Luft-til-luft

Dette er den vanligste typen varmepumpe, og den egner seg godt om boligen har åpne løsninger slik at varmen fritt kan bevege seg mellom rommene. Varmepumpen tar varme fra uteluften og fører den inn slik at boligen varmes opp. Litt avhengig av hvilken type varmepumpe du har vil den også kunne bidra til et bedre inneklima, ettersom den kan rense luften for både støv og lukt.

Ulempene er at denne typen varmepumpe er at den gir minst varme når du trenger det mest, altså ved lave temperaturer som -25 °C. Så hvis du velger en luft til luft-varmepumpe kan det lønne seg å ha et oppvarmingsalternativ for de kaldeste dagene. Den må også avrimes ved utetemperaturer lavere enn 2 til 5 °C. Filtrene i innedelen bør også renses eller byttes med jevne mellomrom for å opprettholde effektiviteten.

En slik varmepumpe vil også kunne avkjøle leilighetene på varme dager.

Varmepumpene kan enten installeres med en større ute-enhet som så er koblet til flere leiligheter. Denne kan muligens monteres på tak med kanalføring langs fasaden til hver leilighet. Alternativt kan varmepumpene kan også monteres fore hver enkelt leilighet på veranda/terrasse. Det må en sjekkes opp hvordan energikostnaden kan måles/fordeles på leilighetene ved de to alternativene.

Om borettslaget tar ansvaret med montering kan kostnaden legges til hver enkelt beboer etter hvert som en ønsker det montert. I dette alternativet vil kostnad med montering og service dekkes over husleien. Borettslaget står ansvarlig for å velge driftssikker og stillegående modell. Gitt det her er et potensiale for over 100 enheter bør det være mulig å få til gode priser i markedet.

2. Luft-til-vann og vann-til-vann

En luft-til vann-varmepumpe henter varme fra luften ute og overfører denne til for eksempel vann i en radiator eller vannkabler i gulvet (vannbåren varme). Denne typen varmepumpe gir jevnere temperatur og den sprer varmen mer effektivt, hvilket igjen kan gi lavere strømregning.

Vann-til-vann
Ved å borre et hull på mellom 60 og 200 meter ned i berget, vil denne typen varmepumpe frakte bergvarmen inn til boligen gjennom et vannbårent system, på samme måte som luft-til vann-varmepumpen.

Både luft-til-vann og vann-til-vann varmepumper passer best om man allerede har et vannbårent oppvarmingssystem i boligen, slik at man slipper å installere dette i tillegg.

Utfordringen for Skrenten er at vi ikke har installert radiatorer i borettslaget. Selv om spesielt jordvarme på sikt vil kunne gi en mer robust og langvarig løsning vil kostnaden med å installere varmerør i borettslaget medføre en svært stor kostnad, og vil mest sannsynlig forutsette at alle leilighetene kobles til løsningen. Arbeidet med å trekke slike rør gjennom borettslaget vil medføre tiltak i alle leiligheter som må prosjekteres før en kan si noe om hvordan dette kan gjøres og hvor omfattende tiltakene i leilighetene blir.

Løsningen gir ikke mulighet for kjøling om sommeren.

Alternativer:
Styret anbefaler at en går videre å greier ut alternativet med luft-til-luft varmepumpe.

- Alternativ 1 – hver enkelt kjøper og monterer selv
    - Må ha klare regler for støy og plassering
        - Hva om noen bryter reglene – hva er konsekvensen?
    - Ingen kostnad eller risiko for borettslagets styre/økonomi

- Alternativ 2 – borettslaget kjøper og monterer for hver leilighet
    - Styret bestemmer kvalitet og plassering
    - Frivillig å koble seg på
    - Mindre valgfrihet for leilighetene
    - Kan få bedre priser på anbud
    - Bruken dekkes over leilighetens strømregning

- Alternativ 3 – borettslaget kobler flere leiligheter på hver enhet
    - Kan plassere ute-enheten mer strategisk (tak/bakke)

- Frivillig å koble seg på, men kostnadsberegning kan bli komplisert
- Strømbruken vanskeligere å beregne/fordele

Enovastøtte
Enova har mange ulike støtteordninger. En av disse er støtte til kartlegging av klimatiltak i Borettslag. Skrenten kvalifiserer til støtte på mellom 350.000 – 525.000 kroner avhengig av om det er signert avtale om tiltak eller ei. Det anbefales å søke om slike midlene som grunnlag for å utarbeide et anbud på varmepumper.

Styrets forslag til vedtak:

Styret sender de tre alternativene ut på anbud og legger frem tilbudene for ekstraordinær generalforsamling.

SKRENTEN BORETTSLAG – GENERALFORSAMLING 2023

SAK – XX/2023

Solcellepaneler

Styret mottok følgende forslag til sak for generalforsamlinge:

«Audun Berg, Skrenten 25 A, 6411 Molde 07-02-2023

Forslag til Generalforsamling Skrenten

Forslag om solpaneler og betraktninger om alternativ energi for borettslaget.

Jeg har tidligere foreslått løsninger for å spare energi i borettslaget og noe har blitt forbedret.

På slutten av året -22 begynte strømprisen å bli ubehagelig høy. Da måtte jeg se om jeg hadde enda mer jeg kunne spare på.
Ventilasjonen er justert til et minimum. Jeg er alene så jeg har et ganske lite behov.

Varmen på rommene på baksiden ble avslått og dørene holdt lukket med minimal ventilasjon.

På høsten hadde jeg kabelen på stuen på 1. Senere på 2. og i tillegg ovnen på termostat på ca 18-20 grader. Men da strømmen ble enda dyrere slo jeg av ovnen og brukte bare kabel. Da ble det ca 20 grader i leiligheten og ca 25 grader nede på gulvet. Tidligere hadde jeg ca 23 grader. Det ble litt kjølig til å begynne med, men med litt påkledning går det bra.

Varmtvannstanken står på laveste stille. Ca 250 watt. Det har holdt for meg siden jeg flyttet inn for ca 30 år siden. Lite forbruk og varmt nok vann.

Koking begrenset til så lite som mulig, men nok. Kaffetrakter, micro og vanlig kjøkken ovn.

Lys med sparelamper som står på hele tiden for det meste. Kanskje 100 watt til sammen.

Tv som blir brukt en stor del av døgnet og som gir litt tilskudd til varme i leiligheten.

Da har jeg beregnet at jeg kommer ut med ca 1,63 kw pr time. Maks belastningen kommer kanskje opp i mellom 3 og 5 kw i korte perioder når jeg lager mat eller kaffe.

Jeg har gjort noen betraktninger angående varmepumpe for min leilighet, men forkastet den av flere grunner. Selv en liten rimelig pumpe vil ha marginal inntjening. Likedan som et eventuelt fellesanlegg for deler av blokka. Det vil gi store ombygginger og koste for mye.

Jeg ser derfor heller på solpaneler på fronten av verandaen på hver leilighet. Eller et stort felles anlegg på taket. For meg ville jeg kunne ha 4 paneler på verandaen. Det ville kunne gi

ca 1600 watt i solskinn på en fin dag. Da kunne jeg ha gratis strøm i mange timer selv midt på vinteren. Ellers så ville jeg kanskje produsere så mye at jeg kunne selge strøm store deler av året. Om jeg ville ha det litt ekstra varmt på vinteren så kan jeg slå på termostatovnen igjen.

Sett fra mitt behov så syns jeg dette kan være en bra løsning. I tillegg så kan jeg ha sikkerhet i tilfelle en krisesituasjon med strømforsyningen sentralt. Jeg antar at støpselet på verandaen kan greie 2 kw som er vanlig på slike uttak. Om ikke så må den kursen forsterkes. Jeg tror at en slik løsning som jeg beskriver er vel verd å vurdere.
Etter ca 30 år som maskinist på forskjellige skip så har jeg lang erfaring med produksjon og bruk av strøm, samt store og små frys og kjøleanlegg. Og konstruksjon av flere ventilasjons anlegg. Hva et slikt opplegg vil koste kan enkelt beregnes. Jeg føler at dette blir billig på kort og på lengre sikt. Om taket og fasaden blir tatt i bruk så kan antagelig borettslaget ha gratis strøm. Andre har allerede gjort slike investeringer med gode resultater.»

Styrets vurdering
Generalforsamlingen behandlet i 2021 en sak om å kunne ha ulike glasspaneler på balkongene.

Følgende vurdering ble gjort:

«Fasadeendringer er i utgangspunktet søknadspliktige til kommunen, med mindre de ikke fører til forandring i bygningens karakter. En endring fra frostet glass til gjennomsiktig glass er av Molde kommunen vurdert som såpass omfattende at det er søknadspliktig.
Det var arkitekt Asbjørn Bua som i sin tid tegnet om bygget når det ble rehabilitert. Hans faglige mening er at fasaden bør være ensartet med frostet eller klart glass og ikke en tilfeldig miks av begge deler. Dette også fordi fasaden i borettslaget allerede er ganske kompleks.
I møte med kommunens saksbehandler kom det fram at denne vurderingen også deles av kommunen. De anbefaler at borettslaget velger enten frostet eller klart glass. En blanding mellom frostet og gjennomsiktig glass vurderes slik at de ikke vil komme til å godkjenne dette dersom borettslaget velger å søke.
Av svaret til kommunen er det dermed ikke mulig å innføre valgfri front på verandaene slik forslagstiller ønsker.»

Så om en ønsker å montere solcellepaneler på frontene på verandaene må dette gjøres på samtlige verandaer. Dette vil medføre en betydelig investeringskostnad som må belastes husleiekostnaden. Inntjeningen av panelene er forventet å først kunne skje 15-20 år frem i tid, avhengig av energiprisene.

Ved montering på tak vil en kunne få en bedre utnyttelsesgrad på solcellepanelene og en lavere monteringskostnad. Fortsatt vil investeringskostnaden bli på mange millioner kroner.

Styret anbefaler derfor i samsvar med sak om varmepumper at det søker Enova-midler for å gjøre en vurdering av de beste klima og energi tiltakene for borettslaget. Etter en slik vurdering vil en ha et bedre faktagrunnlag til å gjøre en besluting.

Skrenten borettslag

RETNINGSLINJER FOR MILJØKOMITEENS VIRKSOMHET

Miljøkomiteen består av 4 medlemmer og som velges for 2 år av Generalforsamlingen, slik

at halvparten er på valg hvert år. Det er ønskelig at et av medlemmene i Miljøkomiteen er styremedlem.

Komiteens hovedoppgaver:

1. Miljøkomiteen konstituerer seg selv og velger leder.
2. Arrangere eller legge til rette for sosiale aktiviteter og arrangementer for store og små, for eksempel dugnad, juletretenning, sommerfest.
3. Vurdere hensiktsmessig bruk av fellesarealer, herunder også lekeplasser. Vurdere og foreslå for styret utbedringer, endringer og nye tiltak.
4. Trekke inn øvrige beboere til å delta i gjennomføringen av aktiviteter i den utstrekning dette er nødvendig
5. Miljøkomiteen skal arbeide fritt og selvstendig og selv fremme forslag til tiltak, inkludert økonomiske overslag for disse.
6. Miljøkomiteens leder har innkjøpsmyndighet etter anvisning fra styret. Miljøkomiteen arbeider innenfor de økonomiske rammer som vedtas som en del av borettslagets budsjett.
7. Ved behov kan komiteen søke styret om å gå ut over gitte rammer.
8. Miljøkomiteen skal orientere styret i nødvendig utstrekning om sine aktiviteter minimum 2 ganger i året og gjennom bidrag til styrets beretning.
9. Miljøkomiteen honoreres ut ifra vedtak på generalforsamlingen.

Vedtatt av generalforsamlingen 2023

SKRENTEN BORETTSLAG – GENERALFORSAMLING 2023

SAK – XX/2023

Utvendige markiser

Styret mottok følgende forslag til sak for generalforsamlinge:

> Med bakgrunn i tidligere års diskusjon på Facebook gruppen til borettslaget, ønsker jeg å fremme følgende forslag:
>
> Under retningslinjer for personlig tilpasning av utvendig fasade, punkt 5.1 Markiser/persienner
>
> Fra nåværende tekst:
> "Utvendig markiser er ikke tillatt. Elektriske utvendige persienner foran vinduer som ligger under tak (buetak eller betongtak) kan tillates."
>
> Til følgende tekst:
> "Utvendig markiser er ikke tillatt. Elektriske utvendig persienner er tillatt på sørvendte vinduer."
>
> Ønsket for denne endringen er at på varme sommerdager, blir sørvendt soverom og stuer fryktelig varme. Betongen i rekkehus/blokk holder godt på varmen, og det er veldig små vinduer som kan åpnes for lufting.
>
> Et annet aspekt er at det hever standarden på leiligheter som har disse, og flere borettslag i Molde nå tillater Elektrisk utvendig persienner i sine borettslag.
>
> Et siste ønske er at styret kan sette en felles standard på disse persiennene, så de passer farger og utforming i borettslaget.
>
> Mvh
> Edle Nustad, 8 K

Styrets vurdering
Styret velger å tolke henvendelsen som utvendige screen og i mindre grad utadgående markiser i tradisjonell forstand.

Av Plan og bygningsloven (SAK 10) synes det som at dette ikke er søknadspliktig tiltak, men styret ønsker likevel å knytte noen kommentarer til problemstillingen.

Av vedtektene er utvendig fasade borettslaget/styrets ansvar. Dette medfører ved at montering av utvending screen vil vedlikeholdsansvaret tilfalle borettslaget. Gitt utfordrende tilkomst på en del av vinduene vil dette fort kunne medføre større kostnader når screenen

trenger vedlikehold, utbytting eller reparasjon. Styret mener derfor at tillatelse til screen bør følges opp av en sak om vedtektsendring knyttet til utvendig screen på sørfasaden.

Som Edle Nustad også er inne på i sin søknad bør en også sørge for at de farge- og typevalg som benyttes ikke medfører at fasaden fremstår ytterligere kompleks enn den gjør i dag. Dette har planavdelingen i Molde kommune vært tydelig på i forbindelse med sak om gjennomsiktig glass på verandaene.

Styret ser også at et slikt tiltak vil kunne være med på å gi leilighetene et bedre inneklima og sett i sammenheng med anskaffelse av varmepumper også lavere energiforbruk. Derfor anbefaler styret at saken utredes ytterligere og legges frem samtidig som sak om varmepumper i ekstraordinær generalforsamling senere på året.

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 1.april 2022 til 31.mars 2023:

Styrehonorar

Rolle	Navn	Beløp 2022 - 2023	Beløp 2021 - 2022
Styreleder	Espen Inderhaug	101 050,00	108 678,00
Nesleder	Hildegunn Orvik Giladi	43 960,00	41 143,00
Sekretær	Per Olaf Brækkan	42 197,00	39 103,00
Styremedlem	Anna Katarina Grüner	26 418,00	25 953,00
Styremedlem	Marit Grøvdal	25 492,00	25 078,00
Styremedlem - Vara	Line Bjørnerem	1 323,00	-
Styremedlem - Vara	Per Inge Rørhus	926,00	-
Sum		241 366,00	239 955,00

Andre honorarer

Rolle	Navn	Beløp 2022 - 2023	Beløp 2021 - 2022
Utleieansvarlig	Oddbjørg Rovik	11 649,00	11 000,00
Miljøkomitee	Elise Nøsen Sørvik	3 704,00	7 875,00
Miljøkomitee	Hege Steigedal	2 778,00	
Miljøkomitee	Vibeke Larsen	926,00	
Vask av vaktmester kontor		12 708,00	12 000,00
Sum		31 765,00	30 875,00

Sum total	273 131,00	270 830,00

	Beløp 2022 - 2023	Beløp 2021 - 2022
Miljøkomiteens honorar	7 408,00	7 875,00
Miljøkomiteen deltok på 5 møter 2022 - 2023.		

Ekstra møter utenom styremøter honoreres med 397,- pr. møte. Pr person

Ekstra møter	Antall personer	Sats	Sum
Juli 2022	5	397,00	1 985,00
September 2022	1	397,00	397,00
Desember 2022	1	397,00	397,00
Januar 2022	5	397,00	1 985,00
		Sum	4 764,00

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

Honorarene er justert i henhold til konsumprisindeks desember 2021 - desember 2022 med 5,9%

Skrenten Borettslag

Innstilling fra valgkomiteen til generalforsamling i Skrenten Borettslag 2023

Valgkomiteens forslag til styret for perioden 2023-2025

Styreleder:	Espen Inderhaug	Skrenten 29 F	(2022-2024)	(ikke på valg)
Styremedlem:	Hildegunn Giladi	Skrenten 33 B	(2022-2024)	(ikke på valg)
Styremedlem:	Marit Grøvdal	Skrenten 12 B	(2022-2024)	(ikke på valg)
Styremedlem:	Joacim Fostervoll Kristensen	Skrenten 16 L	(2023-2025)	(NY)
Styremedlem:	Kina Grüner	Skrenten 15	(2023-2025)	(gjenvalg)

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret for perioden 2023-2024

1. varamedlem:	Bjørn Erik Olsen	Skrenten 1 B	(2023-2024)	(gjenvalg)
2. varamedlem:	Marlon Iversen	Skrenten 33	(2022-2023)	(gjenvalg)
3. varamedlem:	Line Bjørnerem	Skrenten 15	(2023-2024)	(gjenvalg)
4. varamedlem:	Øyvind Dahl	Skrenten 8 B	(2023-2024)	(gjenvalg)
5. varamedlem:	Per Inge Rørhus	Skrenten 3 B	(2023-2024)	(gjenvalg)

Valgkomiteens forslag til utleieansvarlig for felleslokaler i perioden 2023-2025

1. utleieansvarlig:	Åshild Malones	Skrenten 23	(2022-2024)	(ikke på valg*)
2. utleieansvarlig:	Manuela Noack	Skrenten 25	(2023-2025)	(NY)

Valgkomiteens forslag til utsending til generalforsamling i MOBO 2023

Utsendinger:	Styret	(2023)	(gjenvalg)
Vara:	Varamedlemmer til styret	(2023)	(gjenvalg)

Valgkomiteens forslag til miljøutvalget 2023-2025

Medlem:	Elise Nøsen Sørvik	Skrenten 10 F	(2022-2024)	(ikke på valg)
Medlem:	Hege Steigedal	Skrenten 31	(2023-2025)	(gjenvalg)
Medlem:	Marit Stokke	Skrenten 1	(2023-2025)	(NY)

Forslag til valgkomite fram til generalforsamling 2024

Medlem:
Medlem:
Medlem:

Molde 28.2.2023

Lill Merete Olsen Marit Heiene Einar Andersen
Valgkomite for Skrenten Borettslag 2022-2023

* Åshild Malones ble i 2022 valgt som 2. utleieansvarlig for perioden 2022-2024. Dette endres til 1. utleieansvarlig i forbindelse med generalforsamling 2023.

PROTOKOLL 2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag tirsdag 21.03.2023 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:
38 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 32 stemmeberettigede. Fra sak 4.2 var det 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 1 andelshaver til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Helga Sølvi Hove.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble enstemmig valgt: Marit Grøvdal og Anna Katarina Grüner.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2022 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital. Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Kameraovervåkning i parkeringsgarasjene

Utredning og tilbud var vedlagt innkallingen. Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styrets vurdering er at dette er et tiltak som det ikke lenger er et behov for. Dette er også et kostbart tiltak og vil utløse nye låneopptak som vil føre til at husleien vil øke mer enn prognosen tilsier.

4.2 Varmepumper

Saksutredning var vedlagt innkallingen. Det ble presisert at styret søker Enova om støtte til kartlegging av klimatiltak i borettslaget. Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styret sender de tre alternativene ut på anbud og legger frem tilbudene for ekstraordinær generalforsamling.

4.3 Solpaneler og betraktninger om alternativ energi for borettslaget.

Andelseiers forslag til sak samt styrets vurdering var vedlagt innkallingen. Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Generalforsamlingen ber styret også greie ut konsekvenser og muligheter for solcellepanel i forbindelse med innhenting av tilbud varmepumper.

4.4 Retningslinjer for miljøkomiteen

Denne saken ble etter ønske og vedtak fra generalforsamlingen behandlet før sak 4.2.

Styret har hatt en rekke møter med representantene i miljøkomiteen. Komiteen jobber under delvis uklare forventinger med liten samhandling med styret. Det har også vist seg vanskelig å få beboere å stille som deltakere i miljøkomiteen.

Styret mener at miljøkomiteen er viktig for Skrenten borettslag og trivselen her. Derfor ønsker vi å klargjøre retningslinjene for komiteen. Både når det gjelder å kunne rekruttere nye medlemmer og for at komiteen skal kunne arbeide tette sammen med styret.

Viktigste presiseringer i retningslinjene er:

- Miljøkomiteen bør bestå av 4 personer. I dag blir belastningen/forventingene for stor på de to som utgjør komiteen.
- Miljøkomiteen jobber selvstendig og velger selv hvilke aktiviteter de vil initiere eller engasjere seg i.
- Miljøkomiteen skal ha et eget budsjett.
- Miljøkomiteen skal møte i styret minimum to ganger i året.
- Årsmeldingen til generalforsamlingen skal også inneholde et avsnitt om miljøkomiteens arbeid.

Forslag til retningslinjer for miljøkomitéens virksomhet var vedlagt innkallingen. Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar retningslinjene for miljøkomiteen.

4.5 Persienner på sørfasaden

Andelseiers forslag til sak var vedlagt innkallingen. Styret ønsker å se se sakene om varmepumper, solcellepanel og montering av screen på vinduer i sammenheng og utrede disse. Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamlingen ber styret greie ut konsekvenser og muligheter for å kunne montere screen på vinduer i sørfasaden. Saken fremmes på nytt for ekstraordinær generalforsamling.

5. Godtgjørelse til styret og revisor

Vedtak:

Følgende honorar for perioden 012.04.2022-31.03.2023 ble enstemmig vedtatt:

Styrehonorar
Styreleder Espen Inderhaug: kr 101 050
Nestleder Hildegunn Orvik Giladi: kr 43 960
Sekretær Per Olav Brækkan: kr 42 197
Styremedlem Anna Katarina Grüner: kr 26 418
Styremedlem Marit Grøvdal: kr 25 492
Varamedlem Line Bjørnerem: kr 1 323
Varamedlem Per Inge Rørhus: kr 926
Sum styrehonorar kr 241 366

Andre honorar
Utleieansvarlig Oddbjørg Rovik: kr 11 649
Miljøkomitémedlem Elise Nøsen Sørvik: kr 3 704
Miljøkomitémedlem Hege Steigedal: kr 2 778
Miljøkomitémedlem Vibeke Larsen: kr 926
Vask av vaktmesterkontor: kr 12 708
Sum andre honorar: kr 31 765

Sum totalt honorar: kr 273 131

Godtgjørelse til revisor etter regning.

6. Valg

6.1 Valg

Valgkomiteens innstilling var vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:
Anna Katarina Grüner og Joacim Fostervoll Kristensen.

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:
1. varamedlem: Bjørn Erik Olsen
2. varamedlem: Marlon Iversen
3. varamedlem: Line Bjørnerem
4. varamedlem: Øyvind Dahl
5. varamedlem: Per Inge Rørhus

Som 2. utleieansvarlig for 2 år ble enstemmig valgt: Manuela Noack
Som 1. utleieansvarlig for 1 år ble enstemmig valgt: Åshild Malones (opprykk)

Som utsending til MOBO sin generalforsamling ble enstemmig valgt:
styret med varamedlemmer i styret som vara.

Som medlemmer til miljøutvalget for 2 år ble enstemmig valgt:
Hege Steigedal, Marit Stokke samt 1 styremedlem. Styret får fullmakt til å velge hvilket medlem som velges til miljøutvalget.

6.2 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer av valgkomitéen for 1 år 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.)	22.03.2023
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	24.03.2023
Protokollvitne	Helga Sølvi Hove (sign.)	23.03.2023

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-21-0084 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2435447/15010547
Bestilling: C3 2021-03-11 (4) 8

Dato
11.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2375	60	14.3.1978	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	22	32	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DATO | DAGBOKNR.
14 3 78 02375
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE

Romsdal sorenskriverembete, 6.170.- 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 kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-21-0084 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2435449/15010557
Bestilling: C3 2021-03-11 (11) 69

Dato
11.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
360585	200	20.5.2010	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	22	32	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MOLDE KOMMUNE
Ordføreren

Doknr: 360585 Tinglyst: 20.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Statens kartverk
Tinglysinga
3507 HØNEFOSS

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2008/269	Inger Aa	257	18.05.2010

Erklæring om sletting av heftelse

Molde kommune erklærer herved at heftelse om forkjøpsrett og tilvisningsrett pkt. 2 i skjøtet tinglyst 14.3.1978 med dagboknr. 02375 som er påheftet gnr. 22 bnr. 32 i Molde kommune kan slettes.

Rettskopi bekreftes
Anne Lene Felberg

.....
Ordfører

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

STATENS KARTVERK

Kontoradresse	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Kontonummer	Org.nr:
Rådhuset	Rådhusplassen 1, 6413 Molde Postmottak@molde.kommune.no	71 11 10 00		9650 08 02259	944 020 977

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0002 (Kristin Toft)
Vår referanse: 3373013/23071167
Bestilling: C3 2024-01-09 (4) 124

Dato
09.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2375	60	14.3.1978	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	22	32	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/2375/60
Uthentet 2024-01-09 10:29

DATO 14.3.78 DAGBOKNR. 02375
NORSK/AL
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. Romsdal Kontorautomat A/S

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-21-0011 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2375338/14503922
Bestilling: C3 2021-01-12 (2) 99

Dato
12.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1440	60	4.3.1993	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	22	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering ☒

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
1502 MOLDE	008/93	5861	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	22	32	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	38565,5 M^2		

Dagbokstempel

REGISTRERT
4 MAR 1993
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 1440

Rett kopi bekr. Runhild Larsen

STATENS KARTVERK

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	15.02.93
Rekvirent	MOLDE KOMMUNE, KVAM B.R. LAG
Bestyrer	REIDAR OTTESEN
Forretning	DELINGSLOVENS § 2-3. ENSIDIG GRENSEJUSTERING FRA 22/32 TIL 22/19 OG 22/127. AREAL 22/32, FØR JUSTERING: 39406,1 M^2 - JUSTERT FRA, TIL 22/19,MRK 450,371,451: 31,6 - " " " 22/127 " 370,450,451, 372,373,445,446,448: 809,0 840,6 " 38565,5 M^2 FULLSTENDIG KART OVER 22/32, KFR. MÅLEBREV 4010.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
MOLDE	17.02.93	Arvid Karlsen	Reidar Ottesen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 1440 Tinglyst: 04.03.1993 Emb. 060 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
22	32	

Representasjonspunkt
X 528180 Y -65910 Z

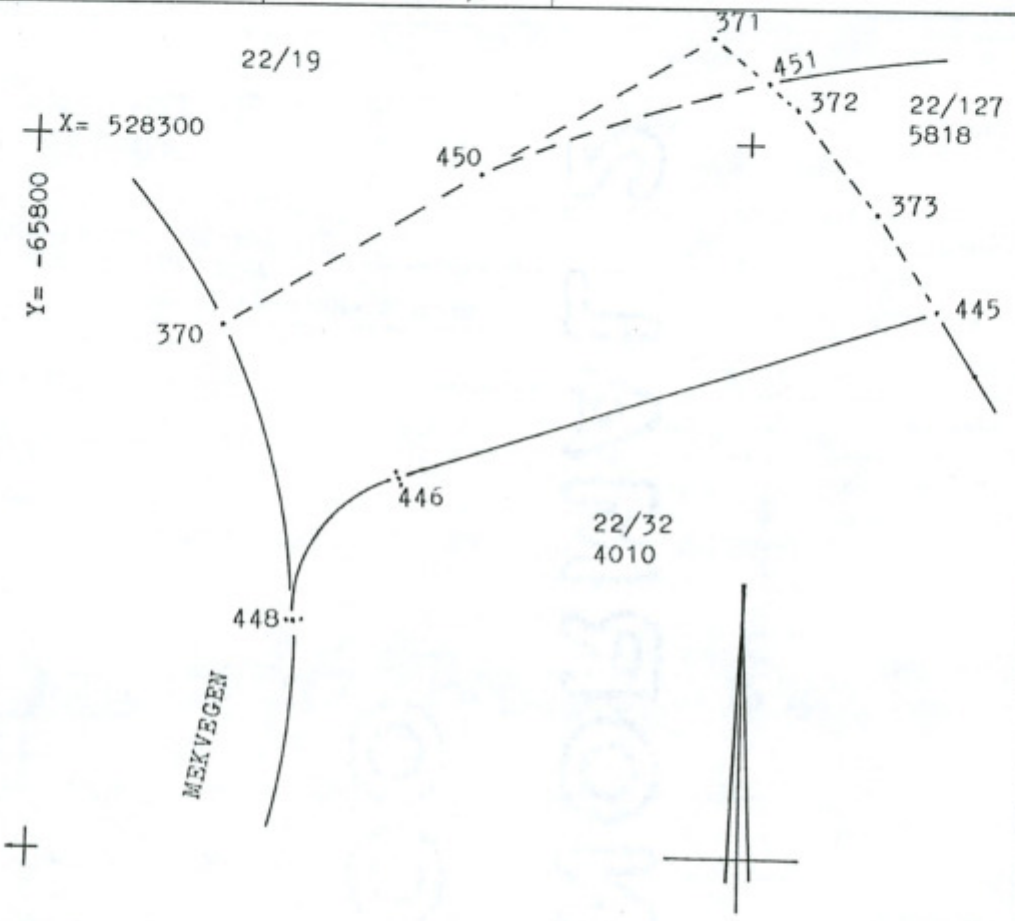
Kartblad	Landsnett
BC 111-1-62	NGO II 56

Målestokk	Areal
1:500	38565,5 M^2

MÅLEBREVKART

J.nr.
008/93

Målebrev nr.
5861



KOORDINATER

	X	Y	
108448	528266,399	- 65781,252	R= 10
108446	528276,448	- 65774,401	L= 39,489
108445	528288,823	- 65736,901	

KARTVERKET STATENS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-21-0011 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2375334/14503902
Bestilling: C3 2021-01-12 (3) 5

Dato
12.01.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
~~910439~~ 1672	60	23.11.1977 17.04.1984	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	22	19	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KOMMUNE **1502 MOLDE** **MÅLEBREV**

OVER

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrev nr.
22	32		037/82	4010

Bruksnavn	Adresse
	MEKVEGEN 02

I SAMSVAR MED DELINGSLOVEN AV 23. JUNI 1978 BLE DET DEN 31.08.82 HOLDT

KARTFORRETNING [ ] DELINGSFORRETNING [B]

OVER

GNR.22 BNR.32

REKVIRENT	HJEMMEL
MOLDE KOMMUNE	KVAM BORETTSLAG

FORRETNINGSBESTYRER

THOR SKOGLY

AREAL, GRENSER, NABOFORHOLD, LOKALISERING M.V: GÅR FRAM AV MÅLEBREVSKARTET.

GRUNNLAG FOR UTSTEDELSE AV MÅLEBREVET ER:

REG.PLAN 1073 og 1375

PARSELLEN ER TIDLIGERE UTSKILT FRA 22/19

VED OPPMÅLINGSATTEST DATERT 18.10.77

OPPMÅLINGSMYNDIGHET
MOLDE KOMMUNE, OPPMÅLINGSSJEFEN

23.01.84

Tinglysing

DAGBOKFØRT

17.02.84 01672

SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

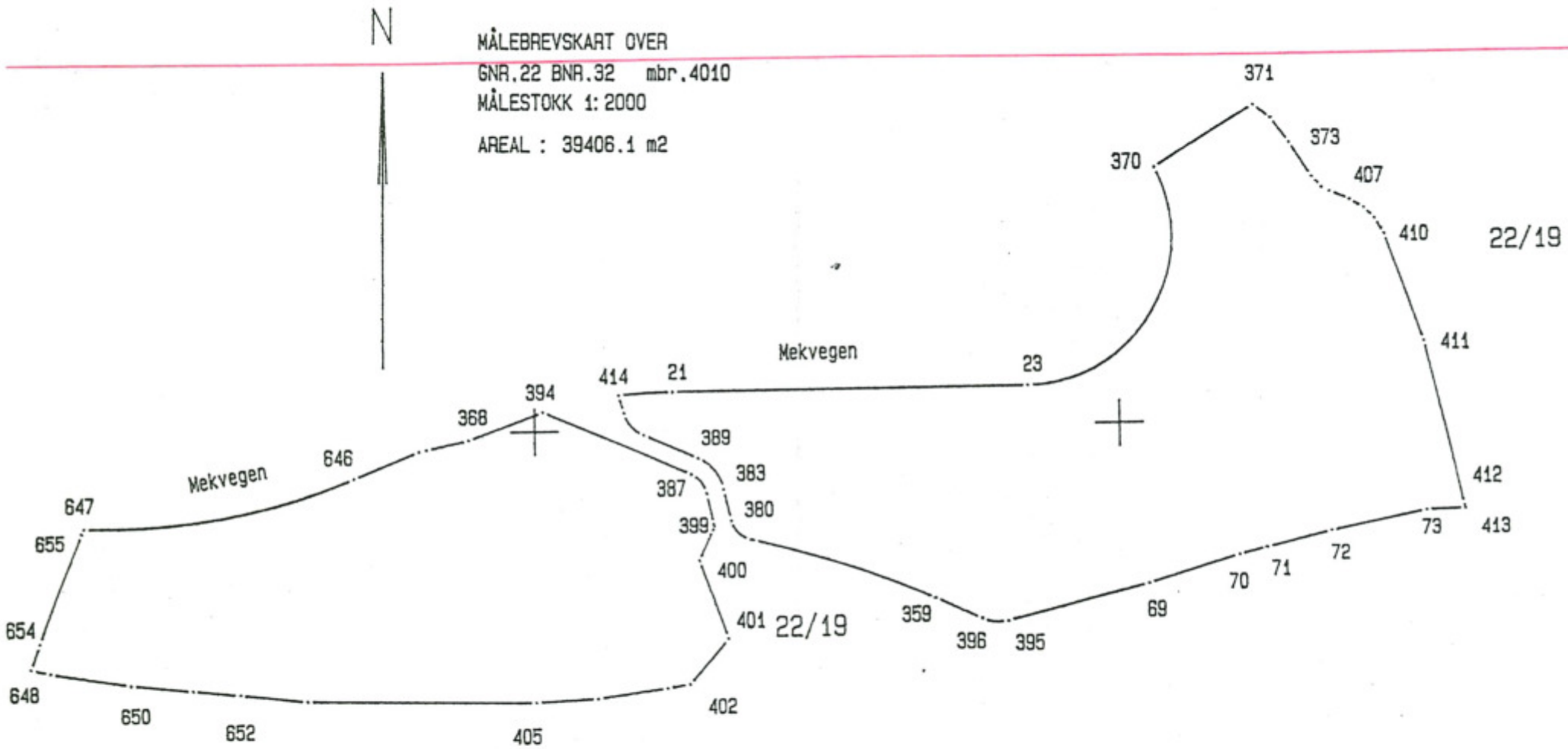
Gnr	Bnr	Festenr
22	32	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X 528183	Y -65909	Z 38	037/82
Koordinatsystem	Målestokk		Målebrev nr
NGO AKSE II 1956	1/ 2000		4010
Kartblad	Areal		
BC 111 5-4 1-62	39406.1 m2		

PUNKT	PUNKTMERKE	X	Y	PUNKT	PUNKTMERKE	X	Y
647		528169.67	-66154.76	646		528184.91	-66062.08
398		528193.70	-66039.44	397		528194.26	-66026.84
368		528197.37	-66022.49	394		528206.65	-65997.12
390		528198.20	-65962.68	392		528206.15	-65969.45
414		528212.47	-65971.10	21		528213.39	-65952.60
23		528213.63	-65831.07	370		528286.88	-65786.90
371		528307.55	-65752.70	372		528302.79	-65746.93
373		528294.46	-65740.60	374		528282.87	-65732.99
375		528279.35	-65729.59	376		528277.99	-65726.93
407		528275.25	-65720.05	408		528272.42	-65715.29
409		528268.79	-65711.68	410	Furu	528263.29	-65708.46
411	grn.stein	528226.19	-65695.39	412	grn.fjell	528169.93	-65682.29
413		528168.98	-65682.07	73		528168.60	-65695.37
72		528161.84	-65727.98	71		528156.24	-65749.98
70		528153.77	-65759.67	69		528144.31	-65790.69
395		528132.67	-65838.91	396		528133.68	-65847.87
359		528140.71	-65863.66	365		528162.06	-65925.68
378		528162.30	-65926.63	380		528169.07	-65933.23
383		528179.57	-65935.58	389		528190.02	-65944.16
387		528184.53	-65946.58	385		528178.26	-65941.43
382		528167.76	-65939.09	399		528167.11	-65938.93
415	stolpe	528166.02	-65939.41	400	furu	528154.95	-65944.30
401	grn.stein	528128.37	-65934.62	402		528113.03	-65948.08
403		528111.77	-65955.76	404		528108.48	-65979.54
405		528107.41	-66000.68	653		528109.24	-66079.09
652		528111.66	-66102.16	651		528113.54	-66118.28
650		528115.87	-66139.41	649		528120.40	-66166.68
648		528121.92	-66173.38	654	grn.fjell	528130.43	-66170.06
655	grn.jord	528168.07	-66155.38				

STATENS KARTVERK


N
MÅLEBREVSKART OVER
GNR.22 BNR.32 mbr.4010
MÅLESTOKK 1:2000
AREAL : 39406.1 m2
371
373
370
407
410
22/19
411
Mekvegen
414
21
23
394
368
389
646
Mekvegen
383
387
412
647
380
399
655
73
413
400
72
71
70
654
401
22/19
359
69
396
395
648
650
652
405
402
STATENS KARTVERK
X= 52E

BUDSJETT

Budsjett Skrenten Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	15 938 000	15 179 000
Andre driftsinntekter	400 200	381 700
Sum inntekt	**16 338 200**	**15 560 700**
Kostnader		
Personalkostnader	764 700	759 800
Styrehonorar	275 000	260 000
Avskrivninger	77 900	77 900
Energi og strøm	370 000	350 000
Vedlikehold	850 000	850 000
Revisjonshonorar	16 200	15 100
Forretningsførerhonorar	496 100	477 500
Andre forvaltningstjenester	150 000	50 000
Kontigent boligbyggelag	66 000	66 000
Forsikringer	970 500	856 000
Kommunale avgifter	3 796 000	3 383 000
Snøbrøyting	150 000	100 000
Andre driftskostnader	493 000	467 500
Sum kostnader	**8 475 400**	**7 712 800**
Driftsresultat	7 862 800	7 847 900
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	150 000	130 000
Rentekostnad	3 552 000	3 203 100
Resultat finans	**-3 402 000**	**-3 073 100**
Årsresultat	**4 460 800**	**4 774 800**

Spesifikasjon Budsjett Skrenten Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**15 938 000**	**15 179 000**
3600 Innkrevde felleskostnader	6 971 400	7 070 300
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	3 552 000	3 203 100
3660 Innkrevde avdrag fellesgjeld	5 414 600	4 905 600
Andre driftsinntekter	**400 200**	**381 700**
3601 Leieinntekter garasjer	12 600	12 600
3604 Vasketillegg fellesareal	200 300	200 300
3605 Leieinntekter basestasjon	95 300	92 000
3606 Inntekter vaskeri, viftefilter etc	8 000	8 000
3607 Feieavgift	8 000	8 000
3610 Leieinntekter felleslokaler	5 000	4 000
3690 Strøm lading ev El-bil	71 000	56 800
Sum inntekt	**16 338 200**	**15 560 700**
Kostnader		
Personalkostnader	**764 700**	**759 800**
5100 Lønn ansatte	515 000	495 200
5102 Lønn vikarer	30 000	50 000
5150 Opptjente feriepenger	65 400	65 400
5151 Avtalefestede feriepenger	11 800	11 400
5400 Arbeidsgiveravgift	126 500	124 400
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	16 000	13 400
Styrehonorar	**275 000**	**260 000**
5330 Styrehonorar	275 000	260 000
Avskrivninger	**77 900**	**77 900**
6010 Avskrivninger	77 900	77 900
Energi og strøm	**370 000**	**350 000**
6200 Elektrisk energi	370 000	350 000
Vedlikehold	**850 000**	**850 000**
6601 Vedlikehold Bygg	850 000	850 000
Revisjonshonorar	**16 200**	**15 100**
6700 Revisjon	16 200	15 100
Forretningsførerhonorar	**496 100**	**477 500**
6710 Forretningsførerhonorar	476 100	459 500
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	20 000	18 000
Andre forvaltningstjenester	**150 000**	**50 000**
6730 Teknisk rådgivning	150 000	50 000
Kontigent boligbyggelag	**66 000**	**66 000**
7450 Kontingent boligbyggelag	66 000	66 000
Forsikringer	**970 500**	**856 000**
7500 Forsikringspremier	958 000	844 000
7520 Borettslagenes sikringsordning	12 500	12 000
Kommunale avgifter	**3 796 000**	**3 383 000**
7760 Kommunale avgifter	2 400 000	2 085 000
7761 Eiendomsskatt	1 396 000	1 298 000
Snøbrøyting	**150 000**	**100 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	150 000	100 000
Andre driftskostnader	**493 000**	**467 500**
6305 Driftskostnader til El-bil	20 000	10 000
6360 Renhold, sanitærartikler	240 000	240 000
6440 Leie av container, transportmidler	20 000	20 000
6500 Verktøy og redskaper	10 000	10 000

Spesifikasjon Budsjett Skrenten Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2023
6550 Driftsmaterialer	80 000	80 000
6552 HMS-system	9 000	9 000
6905 Mobiltelefon	10 000	10 000
6910 Kostnader internett	21 000	21 000
6990 Andre kostnader tele/post	22 000	22 000
7000 Drivstoff	18 000	15 000
7030 Vedlikehold bil, traktor	5 000	5 000
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	13 000	3 500
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	4 000	4 000
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	6 000	6 000
7720 Generalforsamling	8 000	5 000
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	7 000	7 000
Sum kostnader	**8 475 400**	**7 712 800**
Driftsresultat	**7 862 800**	**7 847 900**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**150 000**	**130 000**
8050 Renteinntekter	150 000	130 000
Rentekostnad	**3 552 000**	**3 203 100**
8150 Rentekostnader Husbanken	2 110 200	2 166 600
8151 Rentekostnader DNB	1 441 800	1 036 500
Resultat finans	**-3 402 000**	**-3 073 100**
Årsresultat	**4 460 800**	**4 774 800**

BUDSJETT 2024 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	4 460 800
Avskrivninger	77 900
Avdrag lån	5 414 600
Endring i disponible midler	-875 900

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2024	Renter 2024	Avdrag 2024	Totale felles-kostnader 2024	Drifts-kostnader 2023	Renter 2023	Avdrag 2023	Totale felles-kostnader 2023	Endring i felles-kostnader
121	2	6	1 158	590	900	2 648	1 175	532	815	2 522	126
122	2	14	1 495	762	1 161	3 417	1 516	687	1 052	3 255	163
123	2	3	1 512	770	1 174	3 456	1 533	695	1 064	3 291	165
124	2	4	1 555	793	1 208	3 556	1 578	715	1 095	3 387	169
125	2	21	1 774	904	1 378	4 057	1 800	815	1 249	3 864	193
126	2	33	2 037	1 038	1 582	4 658	2 066	936	1 434	4 436	222
131	3	2	2 507	1 277	1 947	5 731	2 542	1 152	1 764	5 458	273
136	3	12	2 768	1 410	2 150	6 329	2 807	1 272	1 948	6 027	301
141	4	1	2 755	1 404	2 140	6 299	2 794	1 266	1 939	5 999	300
146	4	30	3 017	1 537	2 343	6 898	3 060	1 386	2 123	6 569	328
147	4	3	3 185	1 623	2 474	7 283	3 231	1 464	2 242	6 936	347
148	4	8	3 209	1 635	2 492	7 335	3 254	1 474	2 258	6 986	349
156	5	3	3 433	1 749	2 666	7 848	3 482	1 577	2 416	7 475	374
157	5	16	3 464	1 765	2 690	7 919	3 513	1 591	2 437	7 542	377
246	4	17	3 017	1 537	2 343	6 898	3 060	1 386	2 123	6 569	328
247	4	47	3 278	1 670	2 546	7 495	3 325	1 506	2 307	7 138	357
		220	**6 971 400**	**3 552 000**	**5 414 600**	**15 938 000**	**7 070 300**	**3 203 100**	**4 905 600**	**15 179 000**	759 000

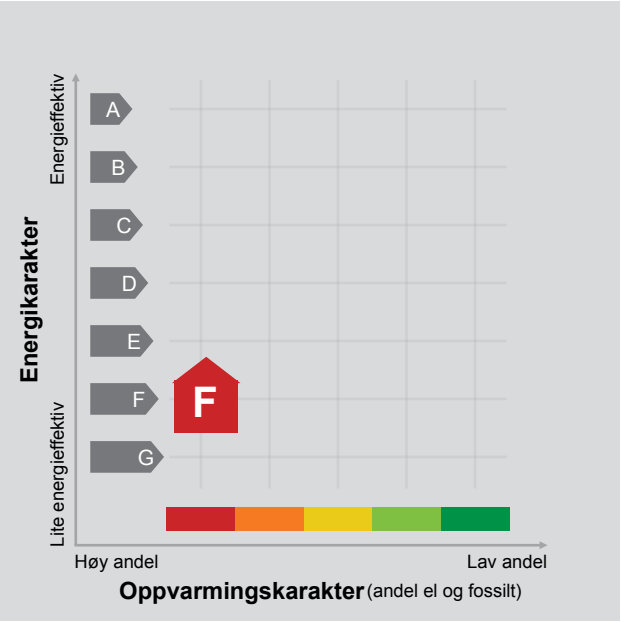
I tillegg kommer		**Budsjett 2024**	**Budsjett 2023**
Garasjeleie	5	350	350
Garasjeleie reduksjon	2	-350	-350
Sum garasjeleie		12 600	12 600
Vasking fellesareal	156	107	107
Sum vasking fellesareal		200 300	200 300
Feieavgift	10	67	67
		8 000	8 000

BUDSJETT 2024 SKRENTEN BORETTSLAG

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Skrenten 25
Postnummer	6411
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15967226
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	f4817f31-5452-4bb4-96d1-9a8720557490
Dato	14.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skrenten 25
Postnummer: 6411
Sted: MOLDE
Kommune: Molde
Bolignummer: H0104
Dato: 14.02.2024 18:36:59
Energimerkenummer: f4817f31-5452-4bb4-96d1-9a8720557490

Kommunenummer: 1506
Gårdsnummer: 22
Bruksnummer: 32
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 15967226

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

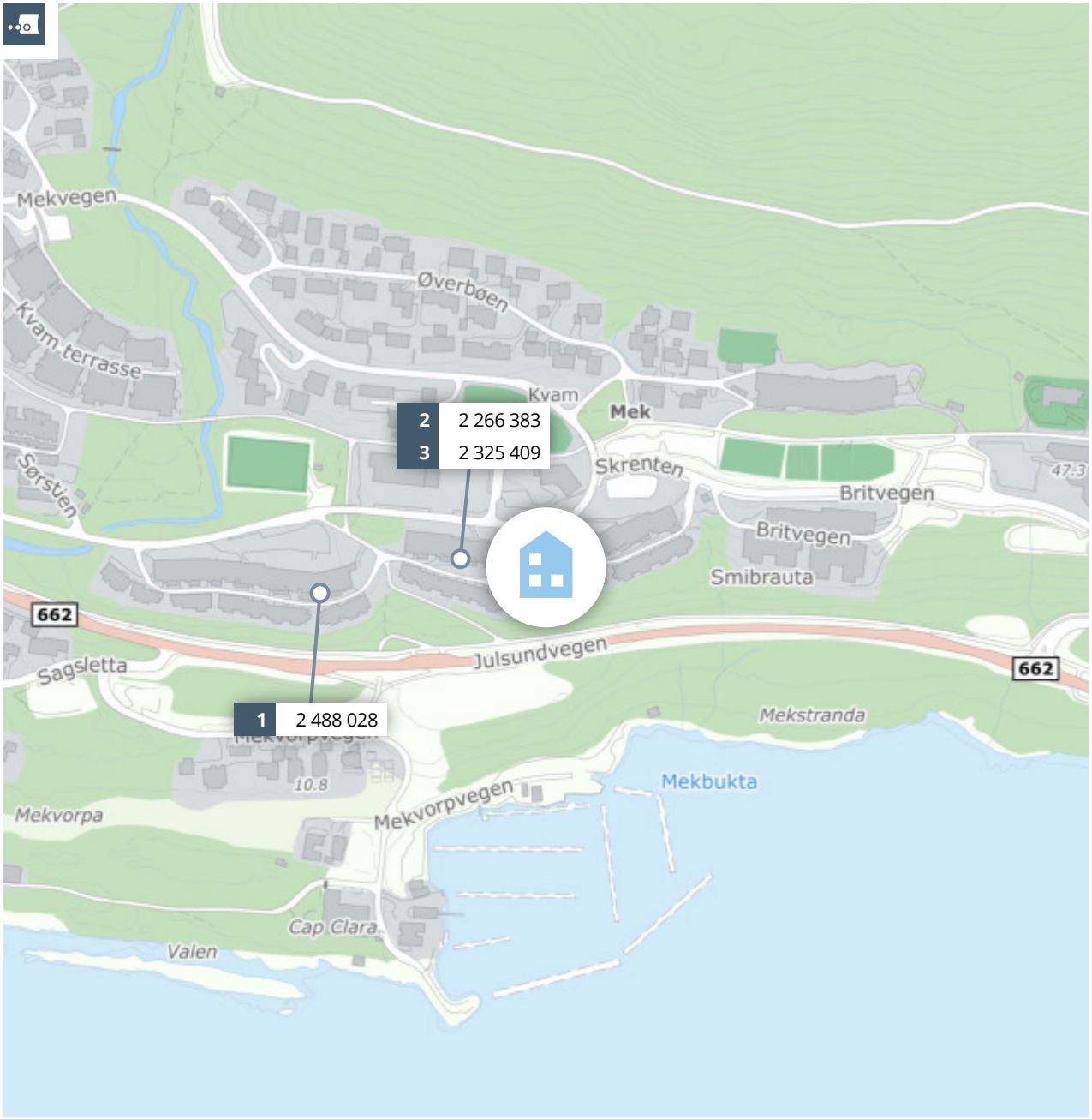
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SKRENTEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 15.02.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tore Boksasp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skrenten 25, 6411 MOLDE

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1980

GNR 22 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS MEK

Verdivurdert til

1 890 000

313 552	2 203 552	38 596
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	57 m²
BRA	61 m²
Byggeår	1980

Fellesutgifter	4 163
Formue	13 460
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

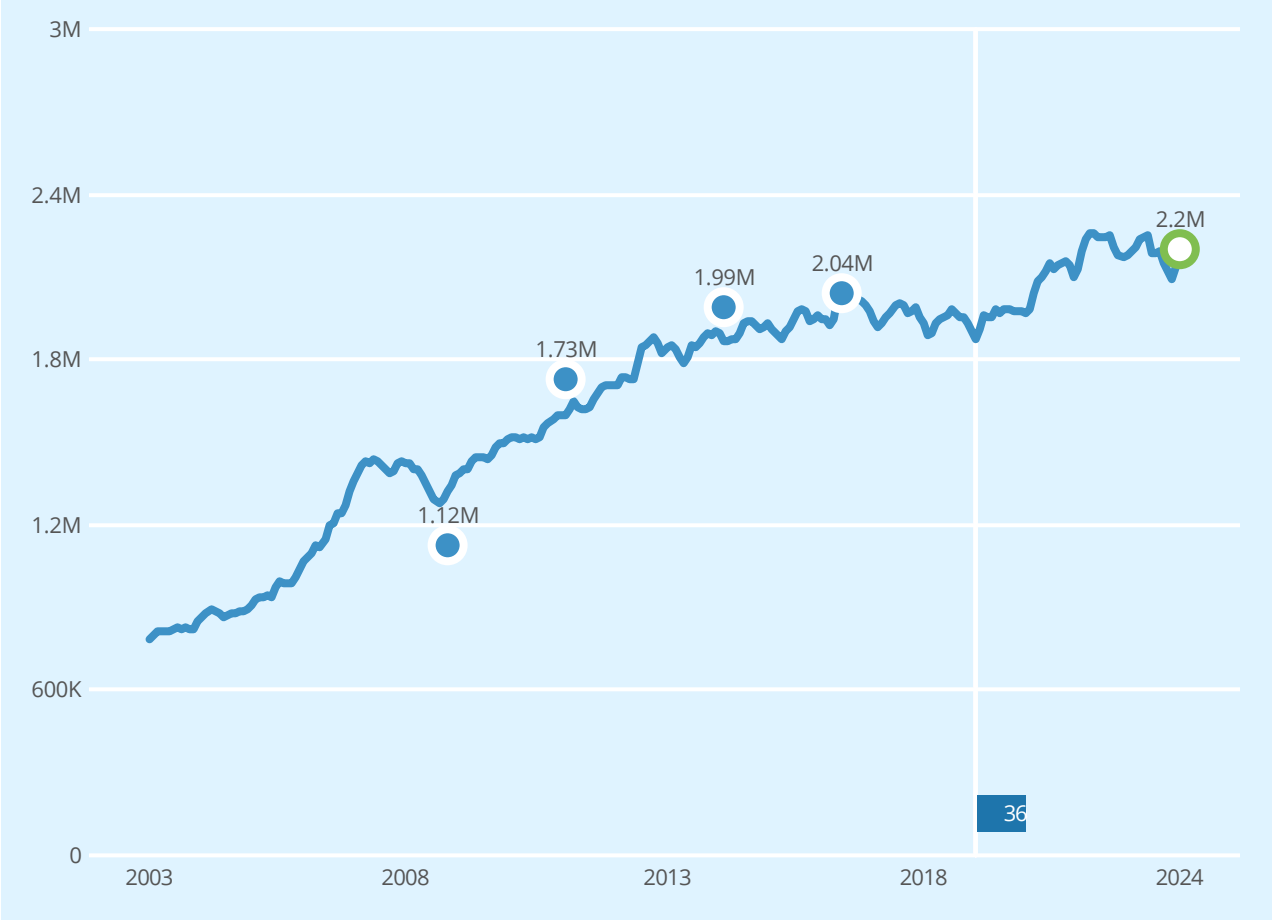
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skrenten 11 49 m² 1979	3. etg	1 sov	05.04.2022	1 890 000	**2 200 000**	288 028	2 488 028	**50 776**
2	Skrenten 19 59 m² 1979	2. etg	1 sov	16.09.2020	1 750 000	**1 850 000**	416 383	2 266 383	**38 413**
3	Skrenten 19 59 m² 1979	- etg	1 sov	17.11.2021	1 790 000	**1 925 000**	400 409	2 325 409	**39 414**

Fint 2-romsleilighet med god beliggenhet. Trappefri adkomst. Nærhet til buss, butikk, marka og Kringstadbukta. Flott utsikt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+29 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.02.2017	02.03.2017	05.04.2017	1 650 000	1 650 000	391 572	2 041 572
10.10.2014	21.10.2014	18.12.2014	1 600 000	1 600 000	389 680	1 989 680
14.07.2011	27.07.2011	24.10.2011	1 420 000	1 470 000	262 406	1 732 406
27.01.2009	27.02.2009	02.04.2009	1 250 000	1 075 000	47 346	1 122 346

Leiligheter til salgs i MEK grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

20
dager

Leiligheter solgt i MEK grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

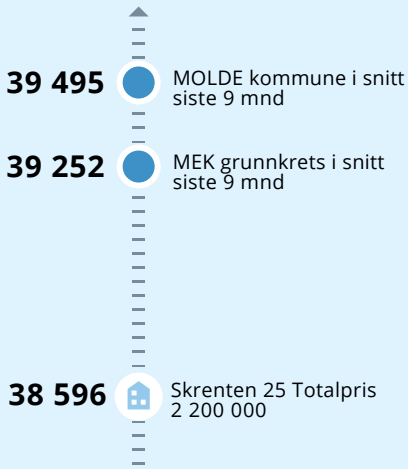


Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skrenten 25d
Andelsnr. 176 Orgnr. 948793539 i Molde kommune

Oppdragsnummer:
45-24-0018

Meglerforetak: Privatmegleren Molde AS
Saksbehandler: Tore Boksasp
Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 97 64 55 40
E-post: Tore.boksasp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater