PRIVATMEGLEREN

SKRENTEN 10B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter borettslaget

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Skrenten 10 B, 6411 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 22, bnr. 32

Andelsnummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26096 **Eiendomsverdi ref nr:** XF9073

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

© 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

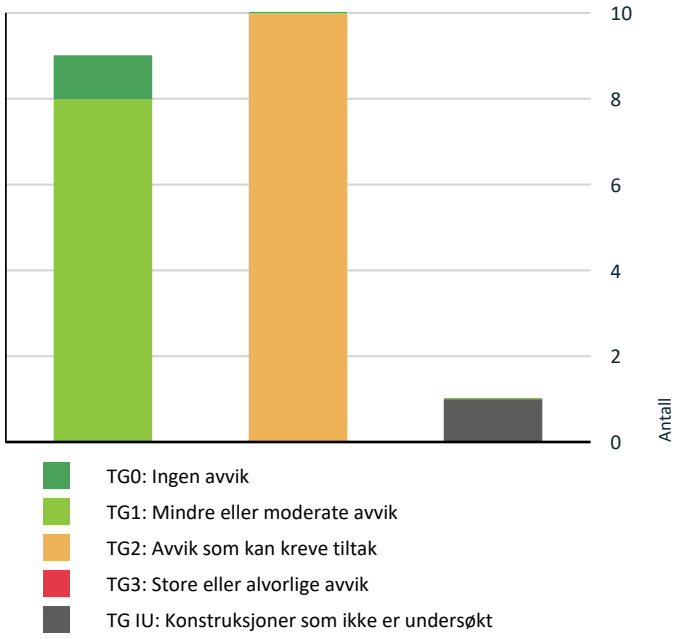
- Det foreligger ikke tegninger

Det er mottatt tegninger fra megler som er innhentet fra Molde kommune. Disse er uleselige og kan ikke legges til grunn som kontroll vedr godkjent løsning og dagens bruk. Det er imidlertid ikke noe som indikerer at det er gjort endringer i boligen i forhold til byggemeldt/opprinnelig godkjent løsning

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

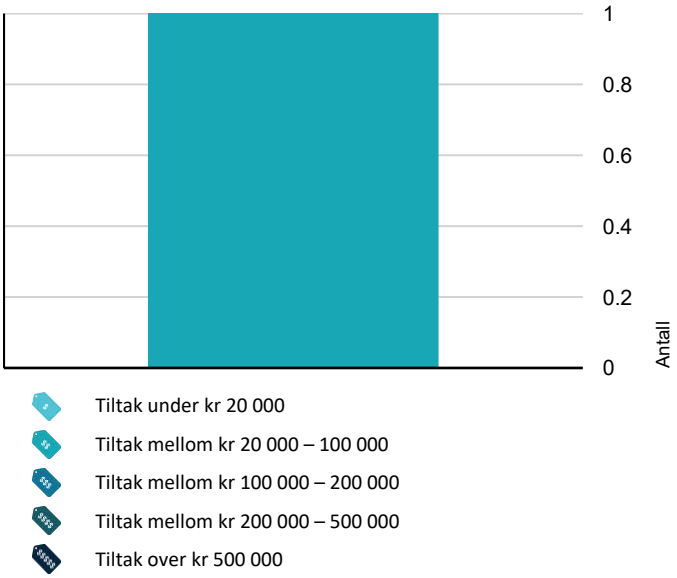
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
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 vanninstallasjoner i kjøkken, samt 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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkk Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted. en

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1979

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet og takoverbygd veranda i to plan mot syd. Balkongen er oppført av stålkonstruksjon på betongfundament på grunn.
Terrassedekke av tre med PVC tekking. Av renning til renne og nedløp fra
dekke. Takoverbygg/hvelving av metall og plexiglass el.lignende lysåpen plate.

Takoverbygd markterrasse av tre foran kjøkken mot nord. Takhvelving i stålkonstruksjon med plexiglass el.l lysåpen plate.

Ny balkongkonstruksjon og terrasse i 2011/2012.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført med betong fundament og grunnmur med trekonstruksjon i isolert bindingsverk over mur. Det er stående og liggende trepanel og glatte fasade plater utvendig. Flat takkonstruksjon med avrenning av takvann til sluk og innvendig nedløp.
Betong grunnmur og betong eller murt brannskille mellom boenhetene.

Hovedinngangsdør er hvit fabrikkmalt og kompakt dør av tre.

Balkongdører er isolerte tredører med to-lags energi glass. Fabrikkmalt overflate innvendig og vedlikeholdsfri utvendig.

Nye dører i 2010

Vinduer av tre med fabrikkmalt overflate og 2-lags glass. Utvendig alu. beslag. Nye vinduer i 2010

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Vinylbelegg i bad og toalettrom

Vegger: Malte glatte flater/malt strie

Himlinger: Malte glatte himlinger av mur

Nye gulv av laminat i 2025.

Boligen fremstår i normal stand tatt alder og bruk i betydning.

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt og vurdert. Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre.
I under etg er det støpt gulv på grunn.

Målt helning i stue og kjøkken i 1 etg og gang og hovedsoverom i under etg.

Vurdering av avvik:

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

Størst helningsavvik i stue og hovedsoverom der det er målt avvik på inntil 30 mm målt fra nord/vest og mot sør og sør/øst.
Ellers avvik på inntil 14- 20 mm i andre roms som feks gang og kjøkken - ved måling tvers over rommet.
De største avvikene ser ut til å ha sammenheng med svank i midtre del av bygget.

Store helningsavvik er velkjent i Skrenten borettslag, og kan i all hovedsak tilskrives byggemåte/utførelse fra opprinnelig byggeår. Andre årsaker ikke kjente for takstmannen

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.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger i rom under terreng er av åpen/bar betong og hulltaking kan ikke gjennomføres.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med laminat på trinn.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører. Nye dører i under etg, samt mellom vindfang og gang i 2025
Dør i kjøkken og bod i 1 etg er malte glatte dører fra byggeår. Skyvedør i kjøkken.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I følge salgsannonse fra 2025 ble badet ble oppusset i 1998 etter vanninntrenging pga dårlig fuktsikring/drenering.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt glassfiberstrie.

Ifølge salgsannonse fra 2025 oppga den gang eier at det i 1998 ble lagt ny glassfiberstrie, og malt på vegg. Det ble smurt membran på veggene bak glassfiberstrie. Malt glattpusset betong i himling

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder og ingen dokumentasjon utover opplysninger i en tidligere annonse. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder tilsier at det anbefales å oppgradere vegger med nye fuktsikre overflater innen kortere tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg. Varmekabler. Ingen opplysninger om alder på kabler og da legges det til grunn at de er fra 1979

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.

Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm. Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Det er ca 14 mm fra topp oppbrett på belegg ved terskel og til topp slukrist. Kravat er 25 mm. Belegget er løst fra terskel og vil lett bli skadet slik det står nå.

Ellers tilnærmet flatt gulv, og derav vesentlig avvik på både lokalt fall og fall utenfor lokalt område.

Alder på varmekabler tilsier at de har oppnådd langt på veg normal brukstid. Vinylbelegg fra 1998 har oppnådd normal brukstid

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppbrett på belegg på terskel må påsattes en sikring slik at det ikke tråkkes ned/skades. Dette er viktig for vannsikkerhet ved utstrømming på gulv.

Det er ellers ikke kjente og opplyste eller registrerte forhold som indikerer behov for tiltak på kort sikt, men ting kan plutselig skje med tekniske anlegg, og vinylbelegg med denne alderen kan ikke garanteres å holde tett. Det anbefales å montere enten dusjkabinett, eller oppgradere overflater med nytt tettesjikt innen kortere tid



Belegg kan lett skades ved terskel

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Vinylbelegg.
Vinylbelegg fra 1998. Sluk fra byggeår

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har passert halv brukstid med god margin. Vinylbelegg som membran har oppnådd tilnærmet normal teknisk brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Montering av dusjkabinett kan forlenge noe restbrukstid.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Skapinnredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Vegghengt servant, badekar, opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Rommet har avtrekk via felles avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Ikke fukt i målepunkt på befaringsdag.



Ikke fukt i sjekkpunkt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Epoc innredning fra 2025.

Innredning med benker og skap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer med stekeovn, microbølgeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin. Opplegg for løst kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt monteres før salg.

Årstall: 2026



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ventilator hette med avsug(kontinuerlig) til boligens avtrekksanlegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vil være kontinuerlig avsug via boligens avtrekkanlegg. Dette avtrekket er ikke mulig å justere, og derav ikke mulig å forsere avtrekk over koskesone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig anbefales det å montere ventilator med separat avtrekk ut, og med mulighet for å forsere avtrekket.(øke avsugs kapasitet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Malt glatt himling og malt tapet på vegg og malt vinylbelegg på gulv. Gulvmontert toalett, og vegghengt servant. Ett veggskap. Avtrekk/ventilasjon til felles anlegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har så langt det er mulig å se kobberør fra byggeår. Ett Pex rør i kjøkkenbenk. Stoppekran i vegg i toalettrom, tilgang via inspeksjonsluke i veggen.

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk ikke avdekt spesifikt her og vanskelig å finne slike ting i bygninger med felles bygningskropp, men normalt skal denne være ført ut og over tak. Hvis lufting på kloakk ikke er i funksjon, så vil vakum dra vann ut av vannlås.
Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk felles avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom. Naturlig tilluft gjennom vindus spalter/veggventiler, og spalter under dører i soverom. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skiftet dører i bad og wc og i forbindelse med dette er det montert anslags terskler under dører. Tilluft til disse to rommene er derav fjernet. Luftskifte vil av naturlige grunner blir noe redusert i boligen som følge av dette. I kjøkken er den inntakt over ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tillufstpalte under dører i bad og wc, og avtrekk i kjøkken må være i drift som nå.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe. Ny pumpe montert i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 120 l vv bereder plassert i kjøkkenbenk. Ca angivelse står fordi det ikke er mulig å lese av noen data på tank. Ny tank montert av eier selv.

I følge mottatte opplysninger via megler som er innhentet fra styreleder vil borettslaget ta kostnad med å montere vannstoppeventil som følge av at tank står i tørt rom uten sluk/vannsikring. Overløp fra tank må kobles til avløp

Forutsatt at ovennevnte blir gjort så er det angitt TG 1 på tank. Når det gjelder vannstoppeventil så må ny eier påse at dette blir utført av borettslaget - hvis det ikke allerede er gjort ved overtagelse.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Gulvvarme på bad og toalettrom. Elektrisk oppvarming ellers der det er varmekilder. Luft/luft varmepumpe i stue.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder og da setter systemet TG 1 automatisk, men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Normalt skjult anlegg med originale krus skrussikringer i fordelerskap, med unntak av en automat med kurs for varmepumpe og panelovner i stue.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979

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

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

   Samsvar på el. arbeid utført i kjøkken i 2026 i kjøkken, samt kurs for varmepumpe i 2025 blir fremlagt før salg, og den skal også legges i boligmappa.

   Videre er følgende gjort pr 29.05.2026
   - Montert komfyrvakt
   - Lagt dobbel stikkontakt bak microbølgeovn + stekeovn. For tilkobling til disse.
   - Laget fastmontert strømledning til varmtvannsbereder.

   Også dette skal det fremlegges samsvarserklæring på - som også legges i boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eldre/originalt anlegg. Det anbefales 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.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligen har brann og innbruddsalarm fra versiure. Anlegget er abonnementsbasert.
Brannslukningsapparat er over 10 år(fra 1991)

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

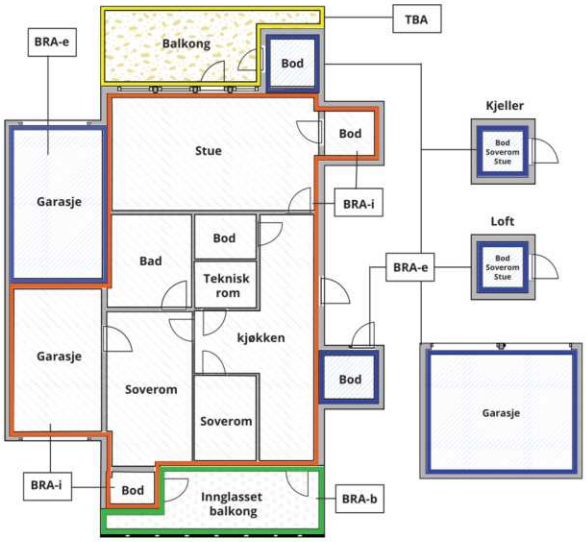
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	59			59	7
Underetasje	51			51	8
SUM	**110**				**15**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bod		
Underetasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, bod, bod		

Kommentar

Det er oppgitt ulikt areal på veranda i 1 etg og under etg. Begge er målt til 7,5 m2, men tallkolonne i programmet godtar ikke komma, og derfor lagt inne slik for å få samlet areal riktig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er mottatt tegninger fra megler som er innhentet fra Molde kommune. Disse er uleselige og kan ikke legges til grunn som kontroll vedr godkjent løsning og dagens bruk. Det er imidlertid ikke noe som indikerer at det er gjort endringer i boligen i forhold til byggemeldt/opprinnelig godkjent løsning

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye gulvoverflater, samt ny kjøkken innredning med hvitevarer i 2026.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	William Frich	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Skrenten 10B

Hjemmelshaver
Skrenten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKRENTEN BORETTSLAG	948793539		Mobo	Frich William

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
72

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen i Skrenten Borettslag på Kvam - ca 4 km vest for Molde sentrum. Flott utsikt over fjord og fjell. Butikk, barnehage og skole innenfor kort gangavstand. Gode bussforbindelser til sentrum.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer og grøntområder

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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 ytteregger). 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/XF9073

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260071
Addresse	Skrenten 10B		
Postnr.	6411	Sted	MOLDE
Selgers navn	William Frich		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden februar 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikret via borettslaget

Polise/avtalenr.:

Vet ikke

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Den ene varmekabelen til bad + wc hadde en jordingsfeil og ble således koblet fra av en elektrikker fra Ielektro. Dette var i mai 2025. Den andre varmekablen fungerer, men gulvvarmen oppleves som ujevnt fordelt på gulvet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet varmtvannsbereder i forbindelse med nytt kjøkken våren 2026. Jeg satte inn berederen selv, og elektrikker fra Romsdal Elektro har koblet på strømledning. Mobo Eiendomsservice har stått for mesteparten av kjøkkenmonteringen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Satte inn berederen selv og koblet på 2 slanger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer fra Mobo Eiendomsservice

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

- Montert varmepumpe- Nye stikkontakter for tilkobling av stekeovn og mikorbølgeovn- Ny Komfyrvakt- Fast strømledning til varmtvannsbereder

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering varmepumpe

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se punkt 22

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.05.2026

Signert av *William Frich*

Initialer selger:
W F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Molde kommune

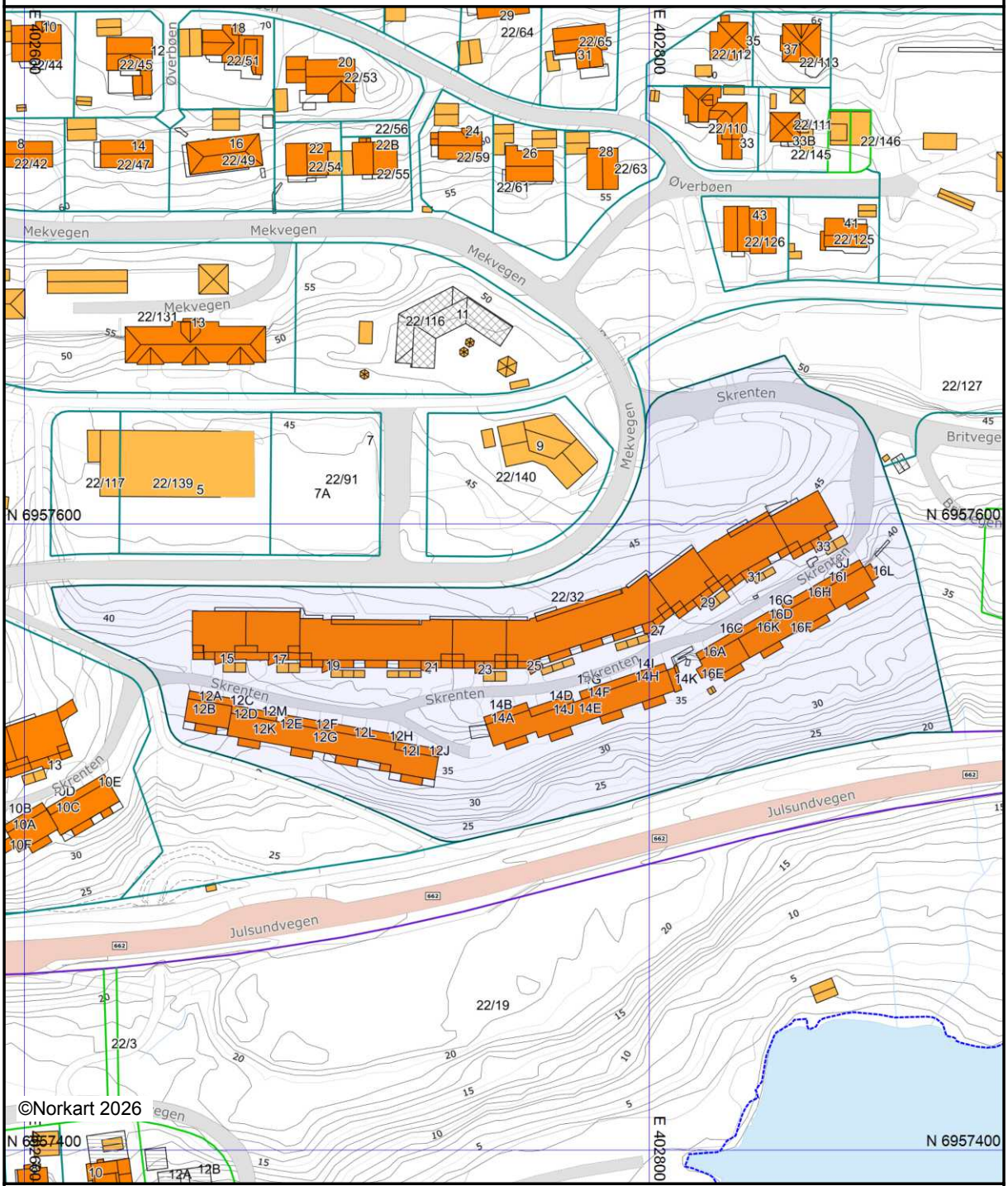
Grunnkart

Eiendom: 22/32
Adresse: Skrenten 10B
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

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.

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skrenten 10B, 6411 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 595 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 858 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 37 940 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	16 141 m^2
KPHensynsonenavn	S_290_1
KPStøy	Andre støysoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

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

Id	1502200615
Navn	Molde Campus
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2060/Vedtatte%20planbestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal**	140 m^2
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	Annen veggrunn tekn.
	Delareal	382 m^2
	Formål	Friområde
	Delareal	66 m^2
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Delareal	237 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	Kjøreveg
	Delareal	176 m^2
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn	Gangveg
	Delareal	267 m^2
	Formål	Friområde
	Feltnavn	Friområde
	Delareal	714 m^2
	Formål	Parkeringsplasser
	Delareal	452 m^2
	Formål	Kjøreveg

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

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

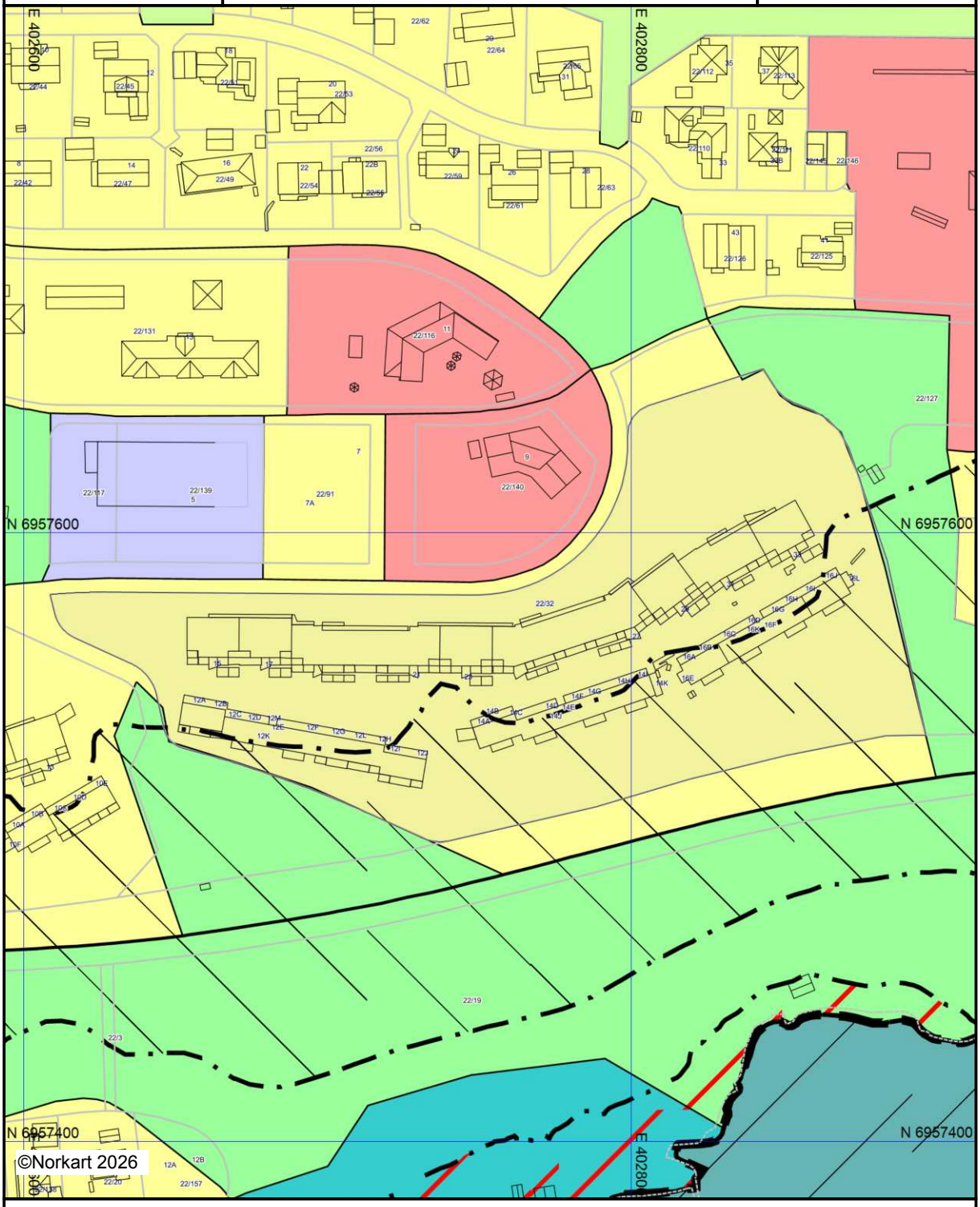
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/32
Adresse: Skrenten 10B
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

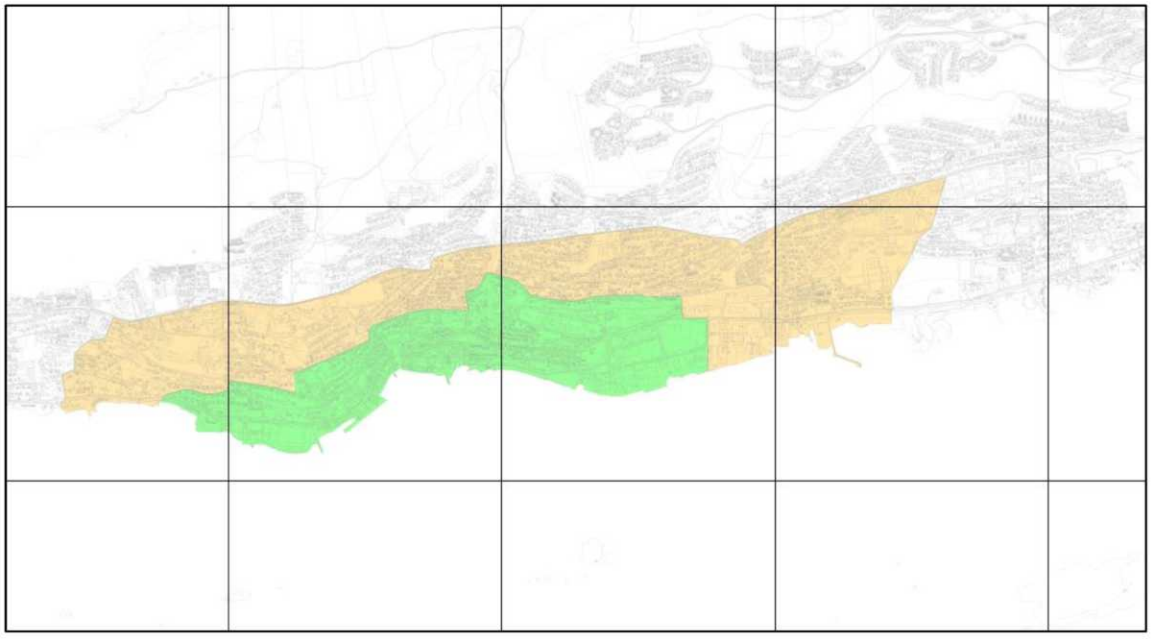
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	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.*

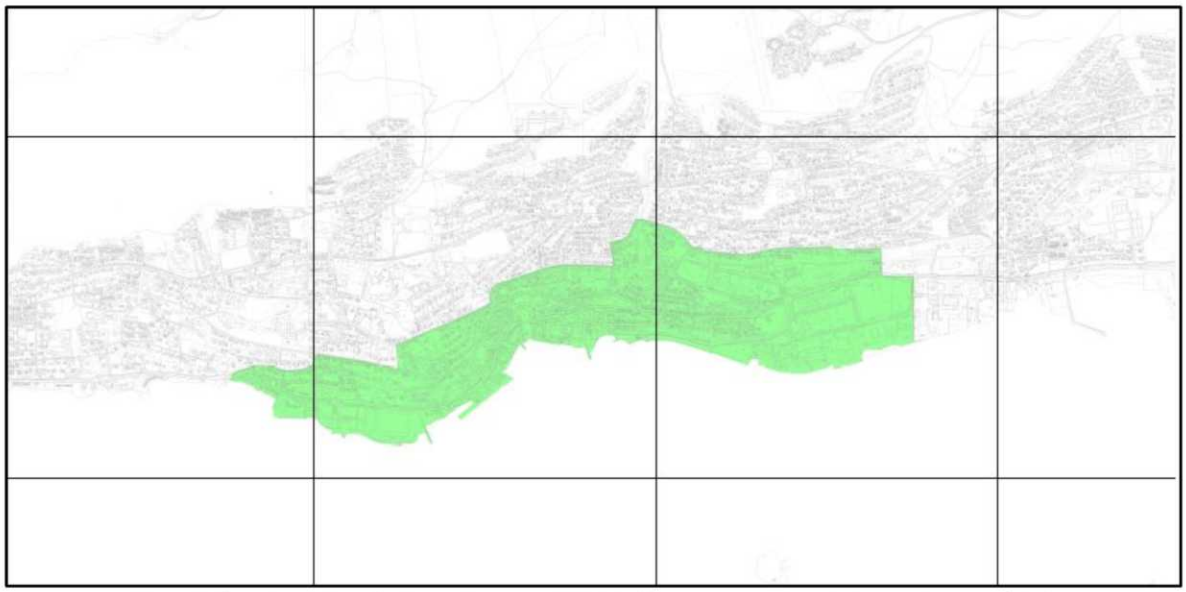
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

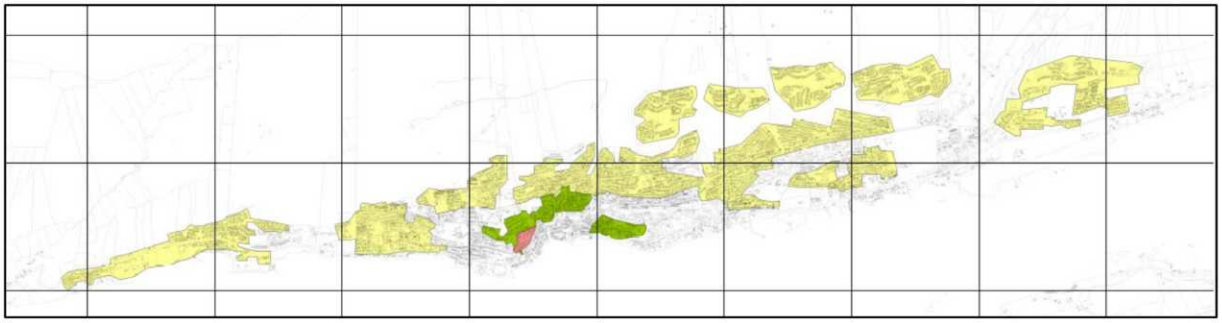
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

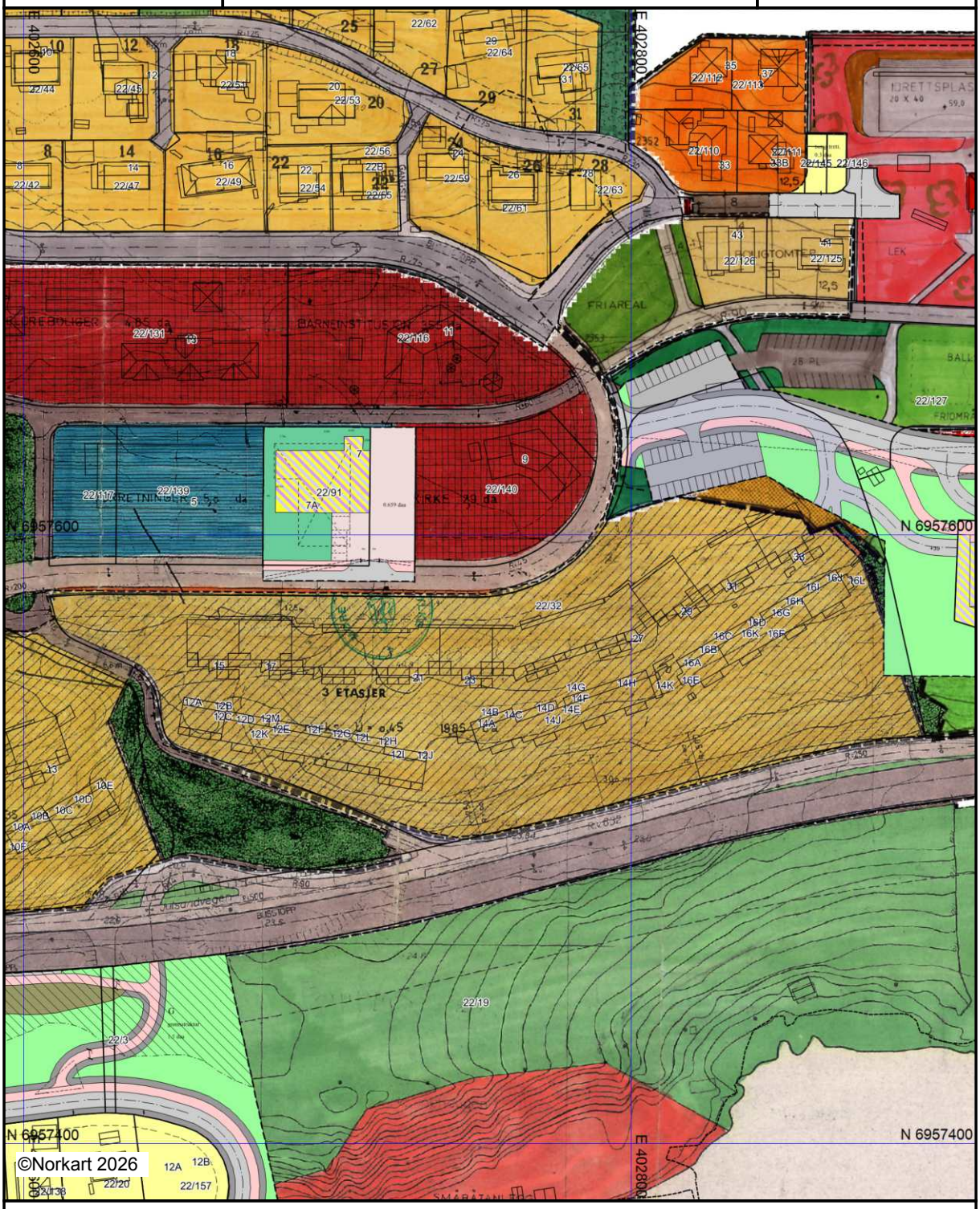
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/32
Adresse: Skrenten 10B
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Uteoppholdsarealer
- Kombinert bolig og forretning
- Kombinert bolig, forretning og kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Støysone - Ander støysoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

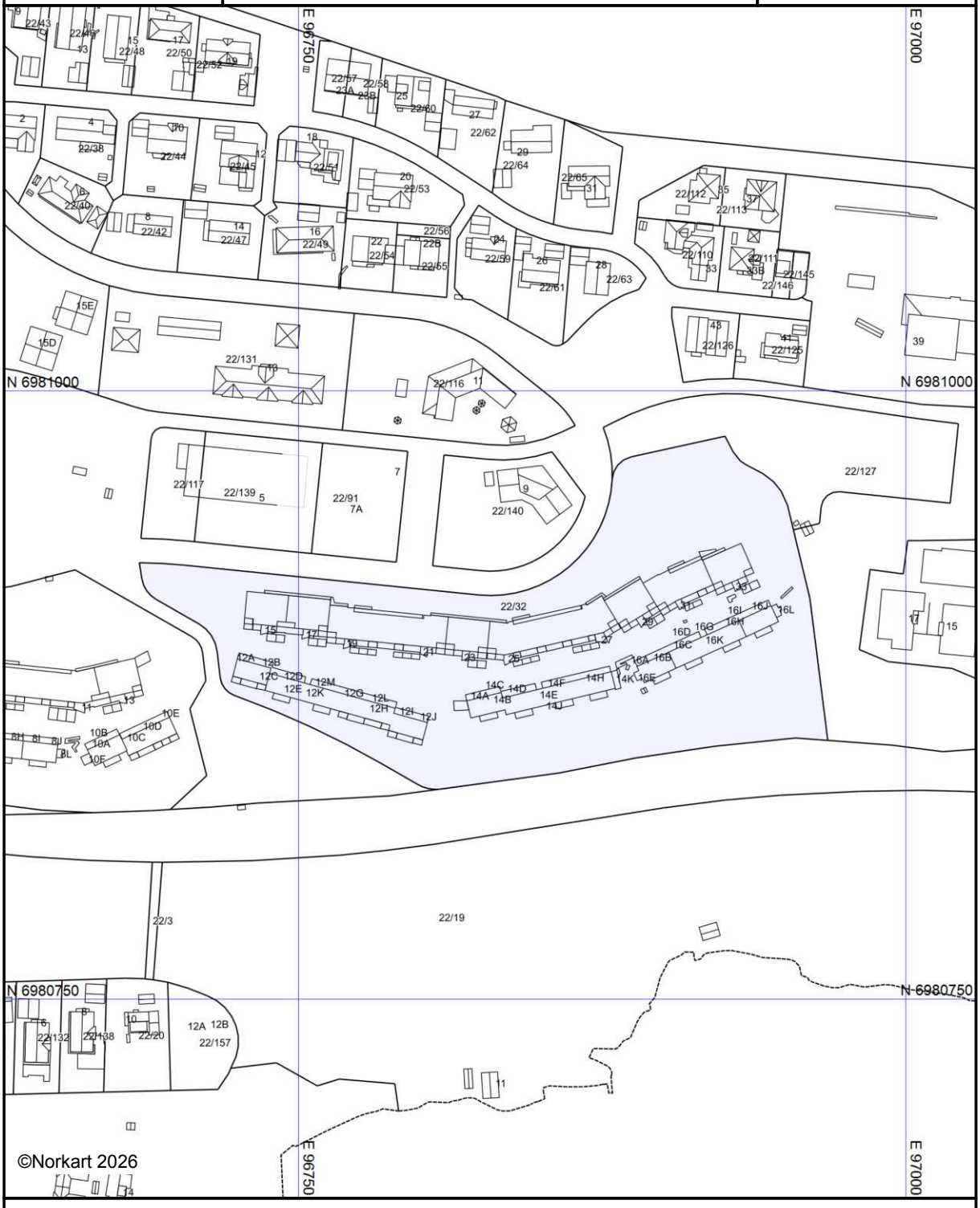
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 22/32
Adresse: Skrenten 10B
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33



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.

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 felles-bestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. Byggeområder.

§ 4.

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

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

§ 5.

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

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

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

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

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

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

§ 6.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

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

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

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

§ 7.

Områder for forretningsformål.

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

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

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

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

§ 8.

Områder for offentlige formål.

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

B. Trafikkområder.

§ 9.

Kjøreveger.

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

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

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

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

§ 10.

Gang og sykkelveger..

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

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

C. Friområder.

§ 11.

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

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

Fellesbestemmelser.

§ 12.

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

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

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

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

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

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

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

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

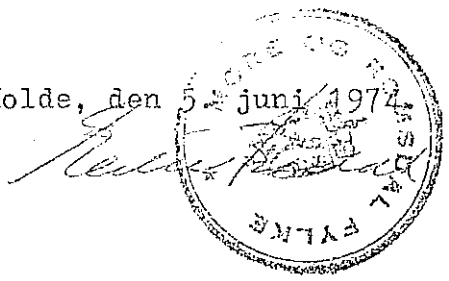
f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

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

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

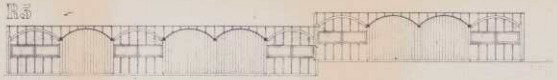
i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet: Molde, den 5. juni 1974.



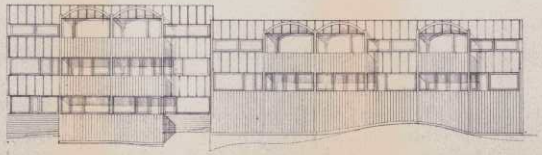
R5

FASADE NORD R5



06 05 04 03 02 01

FASADE SYD



01 02 03 04 05 06

GODKJENT

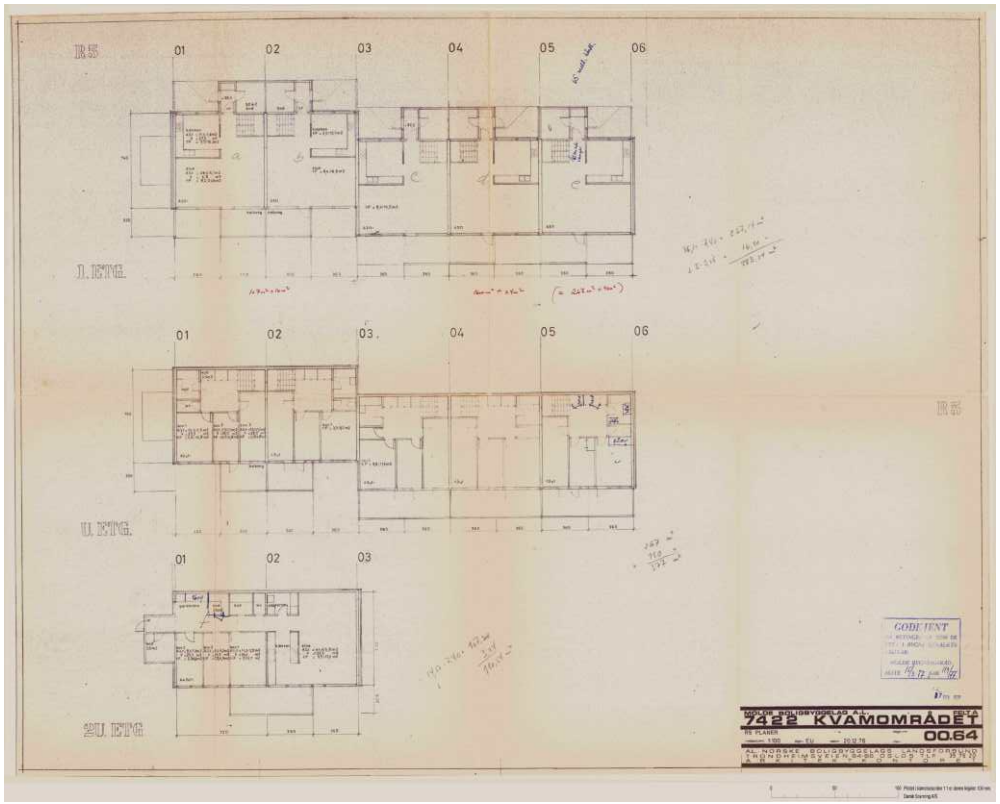
MOLDE BOLIGSYDLAG A.L.

7822 KVAMOMRÅDET

R5 FASADE NORD OG SYD

00.79

AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND


R5
01
02
03
04
05
06
1. ETG.
01
02
03
04
05
06
R5
U. ETG.
01
02
03
2U. ETG
GODKJENT
7422 KVAMOMRÅDET
00.64
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

Sak 119/77

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/FL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 6 leiligheter

Byggherre: Kvam borettslag

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

Arbeidssted: Skrenten 10a, 10b, 10c, 10d, 10e og 10f.
(Leil. nr. A3-42-R5, A3-44-R5, A3-46-R5, A3-48-R5, A3-50-R5 og A4-40-R5)

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

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av juli 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: 17/8-79

Molde, den 14/8-79

Otto Vist

Følgende arbeide gjenstår:

1. Justering av noen dører. (Spesielt balkongdører:)
2. Fullføring av terrengbehandling og montering av platt ved inngangsdør.
   NB: Det må planeres med fall fra vegg slik at overvann ikke renner inn mot veggen!
3. Montering av nedløpsrør fra veranda.
4. Montering av husnummerskilt.
5. Fullføring av utvendige trapper etc.

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

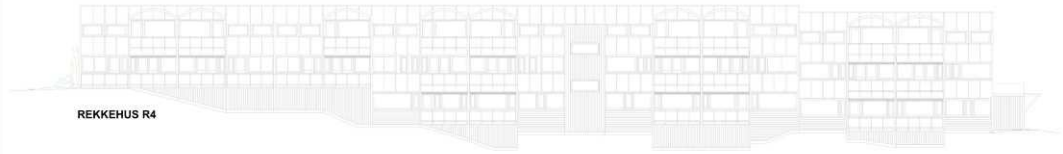
Molde Vann og Avløp KF	
Plan- og utviklingsavdelingen,-	
Renovasjon,-	



REKKEHUS R1

REKKEHUS R2

REKKEHUS R3



REKKEHUS R4

REKKEHUS R5

SKRENTEN BRL REHABILITERING

200518

Skrenten 21 i
6463 MOLDE

SKRENTEN BORETTSLAG

ARK

REKKEHUS R1 - R5
FASADE SØR

A

37.04

A

Skrenten borettslag - Retningslinjer for personlig tilpasning av utvendig fasade

Retningslinjene beskriver hvilke utvendige fasademessige endringer som er tillatt i Skrenten borettslag. Hensikten med retningslinjene er å sikre et mest mulig ensartet utvendig inntrykk, samtidig som det gis rom for personlige og individuelle tilpasninger der det ligger tif rette for det.

1. Blokkene, balkonger

1.1. Levindu x

Det kan settes opp fastvindu eller skyvevindu på øst- eller vestsiden av balkongen i samsvar med nærmere angitte retningslinjer og mål. Vindu skal være todelt og kan ha frostet glass slik som i balkongrekkverket eller klart gjennomsiktig glass.

2. Rekkehus - innganger mot nord

2.1. Plattinger x

Foran inngangspartiet kan det etableres treplattinger. Plattinger skal ligge under buetakene og ikke gå utover en linje som er avgrenset av leilighetens yttervegger i øst/vest og nord.

2.2. Heller x

I stedet for treptattinger kan det nyttes heller i stein eller betong. Her gjelder samme avgrensning i ytterkant som i punkt 2,1,

2.3. Mellomparti x

Mellom inngangsparti og internvei kan det legges heller, men ikke i større bredde enn det bakenforliggende buetaket over inngangen.

2.4. Rekkverk på siden x

På øst- og vestsiden av inngangsparti, mellom søylene, kan det settes opp rekkverk i frostet glass etter samme mønster som for de øvrige balkongene og terrassene i borettslaget.

2.5. Rekkverk foran x

På nordsiden mellom søylene kan det settes opp rekkverk som i punkt 2.4. Rekkverket kan settes opp over halve bredden av inngangspartiet, men ikke på halvdelen nærmest døra.

2.6. Levindu x

På øst- og vestsiden av inngangsparti, kan det settes opp levindu mellom søylene, slik som i punkt 1.1. En tenkt prinsippløsning finnes på fasadebloggen, rehab.skrenten.no

3. Rekkehus - inngang i gavl

Dette punktet omfatter 9 leiligheter med ulike inngangsløsninger. Det er derfor vanskelig å angi lik løsning for alle. Punktet nedenfor er ment som en generell tilråding.

3.1. Inngangsparti x

Foran inngangsparti kan det etableres platting eller hellelegging. Platting/hellelegging kan gå om lag 1,2m ut fra vegg, avhengig av forholdene på stedet, og avgrenses av i nord og sør av bygningens eller vindfangets/bodens yttervegg.

4. Rekkehus balkonger/terrasser mot sør

4.1. Avgrensning mot sør

Terrasse mot sør skal være avgrenset av linjen som går mellom søylene foran leiligheten i sør. Det er ikke tillatt å utvide terrassen mot sør utover dette.

4.2. Utvidelse mot øst/vest x

Der det terrengmessig ligger til rette for det uten omfattende terrenginngrep kan terrasse mot øst eller vest, som plattinger elter hellelagt areal. Utvidelsen skal være avgrenset mot sør av linjen som går mellom søylene foran leiligheten.

4.3. Skillevegg mot nabo

Skillevegg mot nabo skal ikke gå lenger sør enn linjen som går mellom søylene foran leiligheten.

5. Generelt - alle leiligheter

5.1. Solscreen/Markiser/Persienner x

Elektrisk utvendig solscreen tillates, søknadspliktig. Se egne retningslinjer. Markiser og utvendige persienner tillates ikke.

5.2. Varmepumpe x

Varmepumper tillates, søknadspliktig. Se egne retningslinjer

5.3. Parabol

Utvendig parabolantenne tillates ikke.

5.4. Terrassebord på balkong

Dersom det legges terrassebord i tre eller plastmateriale på balkong må det påses at dette ikke skader eller lager hull det underliggende belegget.

5.5. Utelys balkong

Utelys på vegg skal være av type SG Trio Mini hvit. Utelys i himling skal være av type SG Solo hvit.

5.6. Utelys innganger rekkehus

Utelys skal være av type SG Trio.

6. Kostnader og vedlikehold

Den enkelte andelseier må selv bekoste endringene og tilpasningene som er omfattet av disse retningslinjene. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av tilpasningene som nevnt i disse retningslinjene.

7. Oppsetting

Tilpasninger merket «x» i retningslinjene er søknadspliktige. Her må andelseier søke styret om tillatelse til oppsetting.
«2» Dette gjelder ikke plattinger, levindu, skillevegger, rekkverk og andre tiltak som settes opp som en del av fasadeprosjektet.

8. Fjerning

For alle punktene over gjelder at borettslaget kan kreve plattinger, rekkverk, levindu, skillevegger eller andre tilpasninger som er nevnt her fjernet, midlertidig, permanent, helt eller delvis, dersom det er nødvendig av hensyn til borettslagets drift og vedlikehold, graving før rør/kabler eller andre utbyggingstiltak. Eventuell erstatning avtales i hvert enkelt tilfelle.

9. Avvik

Andelseiere som ønsker tilpasninger som ikke er i samsvar med eller ikke omtalt i retningslinjene må legge fram sak om dette for generalforsamlingen.

10. Ikrafttredelse

Retningslinjene gjelder fra 8.4.2011

Revidert;
Ekstraordinær generalforsamling 9.september 2024

Retningslinjer for montering og anskaffelser av varmepumper i Skrenten Borettslag.

1. Søknadsplikt

1.1. Alle andelseiere som ønsker å installere en varmepumpe må sende en skriftlig søknad til borettslagets styre.

1.2. Varmepumpen skal anskaffes fra avtalt leverandør, installatør og anbefalt modell.

1.3. Søknaden må inneholde detaljer om:

- Typen varmepumpe.
- Plassering. Individuell vurdering om det er mulig å montere varmepumpe grunnet støy.
- Installatør

1.4. Styret skal behandle søknaden innen 30 dager og gi skriftlig tillatelse eller avslag.

2. Kostnader og ansvar

2.1. Kostnader knyttet til anskaffelse, installasjon og vedlikehold av varmepumper er andelseieres ansvar.

2.2. Eventuelle skader på fellesområder som følge av installasjon eller bruk av varmepumpen skal dekkes av den ansvarlige andelseier.

3. Serviceavtale

3.1. Andelseiere som installerer varmepumper, må inngå en serviceavtale med en autorisert leverandør for regelmessig vedlikehold og inspeksjon av utstyret.

3.2. Serviceavtalen skal omfatte inspeksjon og vedlikehold for å sikre at varmepumpen fungerer effektivt og trygt.

3.3. Kopi av serviceavtalen skal leveres til borettslagets styre før installasjon påbegynnes og fornyes ved utløp.

3.4. Ved salg av leilighet må serviceavtale overdrages til ny andelseier.

4. Tekniske krav

4.1. Varmepumper må installeres i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter og sikkerhetsstandarder.

4.2. Installatøren må være en sertifisert fagperson og følge produsentens anvisninger for installasjon.

4.3. Plasseringen av varmepumpen skal være slik at den ikke skaper støyproblemer for naboer eller skader bygningens fasade.

4.4. Varmepumpen skal ha en støydempende løsning hvis den installeres nær soverom eller oppholdsrom i andre leiligheter.

5. Plassering

5.1. Varmepumper skal plasseres på bakkenivå eller på en dedikert plattform, der det er mulig.

5.2. Varmepumpen skal plasseres på en slik måte at det ikke påvirker bygningens estetikk negativt.
5.3. Plasseringen skal sikre enkel tilgang for vedlikehold og reparasjon uten å forstyrre andre beboere.

6. **Estetiske hensyn**
6.1. Alle installasjoner skal være i tråd med borettslagets estetiske retningslinjer for å opprettholde en enhetlig fasade.
6.2. Skjerming eller kamuflering av varmepumpen kan kreves for å minimere visuell påvirkning.

7. **Informasjon og kommunikasjon**
7.1. Andelseier må informere sine naboer om planlagte installasjoner og eventuelle midlertidige forstyrrelser som kan oppstå under installasjonsprosessen.
7.2. Styret skal holde en oppdatert oversikt over alle installerte varmepumper og deres serviceavtaler.

8. Brudd på retningslinjene
8.1. Enhver installasjon som er utført uten skriftlig tillatelse fra styret, eller som ikke oppfyller de tekniske kravene og serviceavtalen, anses som et brudd på reglene.
8.2. Ved brudd på retningslinjene vil andelseier motta en skriftlig advarsel og gis en frist på 30 dager for å rette opp forholdene.
8.3. Hvis forholdene ikke er rettet opp innen fristen, vil styret kunne kreve at varmepumpen fjernes for andelseiers regning.
8.4. Kostnader for fjerning av varmepumpen og eventuell gjenoppretting av bygningen til opprinnelig stand skal dekkes av den ansvarlige andelseier.

9. **Klager og tvister**
9.1. Eventuelle klager fra naboer relatert til varmepumper skal sendes skriftlig til styret.
9.2. Styret skal megle og forsøke å løse tvister i samsvar med borettslagets regler og forskrifter.

Disse retningslinjene skal bidra til en ryddig og rettferdig prosess for montering og bruk av varmepumper i borettslaget, og sikre at både tekniske og estetiske krav blir oppfylt.

*Disse retningslinjene er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09.09.2024

Retningslinjer for montering og anskaffelser av utvendig solscreen i Skrenten Borettslag.

1. Søknadsplikt

1.1 Alle andelseiere som ønsker å installere solskjerming må sende en skriftlig søknad til borettslagets styre.

1.2 Solscreen skal anskaffes fra sertifisert leverandør, installatør og anbefalt modell.

1.3 Søknaden må inneholde:

- Type og modell av solskjerming.
- Planlagt plassering.
- Installatørens navn og kvalifikasjoner.
- Beskrivelse av materialer og design.

1.4 Styret skal behandle søknaden innen 30 dager og gi skriftlig tillatelse eller avslag. Eventuelle avslag skal begrunnes.

2 Materialer og design

2.1 Solskjerming skal være laget av holdbare og værbestandige materialer som tåler lokale klimaforhold.

2.2 Farger og design skal være i tråd med borettslagets estetiske retningslinjer for å opprettholde en enhetlig fasade.

2.3 Solskjermingen skal harmonisere med bygningens arkitektur og ikke virke skjemmende for bygningens utseende.

3 Krav om vedlikehold

3.1 Andelseier er ansvarlige for vedlikehold av solskjermingen for å sikre at den fungerer effektivt og beholder sitt estetiske utseende.

3.2 Alle vedlikeholdsarbeider må utføres i samsvar med produsentens anbefalinger og gjeldende sikkerhetsforskrifter.

3.3 Eventuelle reparasjoner må utføres av kvalifiserte fagpersoner.

3.4 Andelseier må sikre at solskjermingen ikke forårsaker skade på bygningen eller ulemper for andre beboere.

4 Brudd på retningslinjene

4.1 Enhver installasjon som er utført uten skriftlig tillatelse fra styret, eller som ikke oppfyller de godkjente materialene og designkravene, anses som et brudd på retningslinjene.

4.2 Ved brudd på retningslinjene vil andelseier motta en skriftlig advarsel og gis en frist på 30 dager for å rette opp forholdene.

4.3 Hvis forholdene ikke er rettet opp innen fristen, vil styret kunne kreve at solskjermingen fjernes for andelseiers regning.

4.4 Kostnader for fjerning av solskjermingen og eventuell gjenoppretting av bygningen til opprinnelig stand skal dekkes av den ansvarlige andelseier.

5 **Klager og tvister**

5.1 Eventuelle klager fra naboer relatert til solskjerminger skal sendes skriftlig til styret.

5.2 Styret skal megle og forsøke å løse tvister i samsvar med borettslagets regler og forskrifter.

Disse retningslinjene skal sikre en ryddig og rettferdig prosess for montering og bruk av solskjerming i borettslaget, og ivareta både tekniske og estetiske krav.

*Disse retningslinjene er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09.09.2024

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

Skrenten borettslag

Vedtekter

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

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

Opprinnelige vedtekter fra Skrenten borettslag ble vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.08.1977, og endret 21.08.1978, 08.06.1983, 07.03.2001, 14.03.2005 gjeldende fra 15.08.2005, 09.09.2024 og sist endret den 16.03.2026.

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, varmtvannsbereder, vannstoppeventil, 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. Det er et krav om installert og fungerende automatisk vannstoppeventil i alle leiligheter. 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 samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer utvendig.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Budsjett Skrenten Borettslag

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

BUDSJETT 2026 SKRENTEN BORETTSLAG

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

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

Felleskostnader

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

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

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

BUDSJETT 2026 SKRENTEN BORETTSLAG

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Skrenten, Felleslokalet nummer 14.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Espen Baret Inderhaug.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
38 fremmøtte, 2 fullmakter hvorav 36 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble enstemmig valgt: Hildegunn Orvik Giladi og Marit Grøvdal.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 TILTAK FOR VANNSIKRING OG ENDRING AV VEDLIKEHOLDSANSVAR

BAKGRUNN OG HISTORIKK

Saken om vedlikeholdsansvar for varmtvannsberedere ble lagt frem på Generalforsamlingen i 2025. Da ble det vedtatt at styret skulle utrede saken videre før endelig vedtak ble fattet. Usikkerheten knyttet seg særlig til hvor mange andelseiere som allerede hadde skiftet ut berederne på eget initiativ.

Styret har nå gjennomført en kartlegging av borettslagets 220 enheter:

- Utskiftede beredere: 23 stk (15 stk på 200 liter og 8 stk på 120 liter).
- Originale beredere: 197 stk.

Kartleggingen viser at ca. 90 % av berederne i borettslaget fortsatt er fra 2005-2006. For å sikre bygningsmassen på en økonomisk forsvarlig måte, foreslår styret en kombinasjon av felles sikkerhetstiltak og vedtektsendring.

1. **ØKONOMISK VURDERING OG BUDSJETTKONTROLL**

Styret har vurdert de økonomiske konsekvensene ved å beholde dagens ordning kontra å investere i skadeforebyggende utstyr:

- **Alternativ A:** Beholde dagens vedtekter (Full utskifting): En total utskifting av de resterende berederne i regi av borettslaget vil koste ca. kr 2 300 000. Dette ville krevd et betydelig låneopptak. Styret presiserer at økte rentekostnader og avdrag på et slikt lån vil øke felleskostnadene mer enn dagens prognoser legger opp til.

- **Alternativ B:** Styrets forslag (Vannstoppventiler): Installasjon av automatiske vannstoppventiler i alle enheter koster ca. kr 770 000 inkludert arbeid. Dette legges inn i budsjettet for 2027 og finansieres over driftsmidler. Dette skjermer beboerne mot en ekstraordinær økning i felleskostnadene.

1. **FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRINGER**

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft fra vedtakstidspunktet.

- **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, punkt (3) endres til:**

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer utvendig."

(Ordet «varmtvannsbereder» er her fjernet).

- **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) endres til:**

"Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ***varmtvannsbereder****,* ***vannstoppeventil****, 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.* ***Det er et krav om installert og fungerende automatisk vannstoppventil i alle leiligheter.*** *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."*

(Ordet «varmtvannsbereder, vannstoppeventil» og «Det er et krav om installert og fungerende automatisk vannstoppventil i alle leiligheter.» er her lagt til).

1. **BEGRUNNELSE FOR FORSLAGET**

- **Gunstigere forsikring:** Installasjon av lekkasjesikring er et høyt prioritert tiltak hos forsikringsselskapene. Dette reduserer risikoen for store vannskader, noe som gir borettslaget gunstigere vilkår og lavere risiko for høye egenandeler.
- **Valgfrihet og fleksibilitet:** Ved at ansvaret overføres til andelseier, står den enkelte fritt til å velge den tanken som passer sitt behov (f.eks. smart-bereder for lavere strømutgifter).
- **Sikkerhet:** Vannstoppventilen stenger vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Dette beskytter både egen og naboens leilighet, noe som er avgjørende når 90 % av berederne er i samme aldersgruppe.
- **Rettferdighet:** De 23 andelseierne som allerede har bekostet nye beredere, slipper å betale for utskifting hos resten av borettslaget via økte felleskostnader.

Styrets forslag til vedtak ble vedtatt med 1 stemme mot.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å installere automatiske vannstoppventiler i samtlige 220 enheter. Ansvar for vedlikehold og utskifting av vannstoppventil påhviler den enkelte andelseier.

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i vedtektenes § 5-1 og § 5-2, slik at ansvaret for vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder overføres fra borettslaget til den enkelte andelseier.

Vedtektsendringen gjelder fra vedtakstidspunktet.

4.2 Orientering om avtale om MoboVLP (Vedlikeholdsplan)

Borettslaget har inngått en avtale med Møre og Romsdal Boligbyggelag (MOBO) om bruk av det digitale systemet **MoboVLP** og tilhørende bistand for systematisk vedlikeholdsstyring.

Hva innebærer dette for borettslaget?

- **Profesjonell vedlikeholdsplan:** Det utarbeides en konkret tilstandsvurdering og en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen.
- **Regelmessig oppfølging:** Planen og tilstandsvurderingen revideres av MOBO hvert 2. år.
- **Fysisk befaring:** Det gjennomføres en grundig befaring av bygninger og utstyr hvert 4. år.
- **Økonomisk besparelse (Forsikring):** MOBO håndterer søknad om 5 % reduksjon i forsikringspremien hos IF.
- Med en nåværende premie på kr 1 286 946, utgjør dette en årlig besparelse på ca. kr 64 347.
- **Kontinuitet:** Ved utskifting i styret sikrer systemet at historikk og planer overføres sømløst til nye medlemmer.

Kostnader og Varighet

- **Årlig kostnad:** kr 86 250,- inkl. mva.. Dette dekker lisens, utarbeidelse, befaringer og løpende bistand.
- **Prisjustering:** Prisen justeres årlig etter konsumprisindeksen fra og med år 2.
- **Varighet:** Avtalen løper i 4 år fra planen er overlevert, med påfølgende automatisk fornyelse.

Styrets ansvar: Borettslaget plikter å stille med en kontaktperson og fremskaffe nødvendig dokumentasjon som kreves for å etablere systemet

Oppsummert: Den reelle nettokostnaden for systemet blir betydelig lavere (ca. **kr 21 903** per år) når man trekker fra forsikringsrabatten på over 64 000 kroner. Dette gir borettslaget en profesjonell vedlikeholdsplan til en svært gunstig pris.

- **Besparelse på forsikring:** Avtalen innebærer at MOBO har ansvar for søknadsprosessen mot IF for å redusere premien med 5 %.
- **Hva vi får for pengene:** For en netto kostnad på ca. **kr 1 825 per måned**, får borettslaget en fullstendig tilstandsvurdering, en digital vedlikeholdsplan, og profesjonell bistand og befaring annethvert/fjerde år.
- **Prisjustering:** Den faste årlige kostnaden vil bli justert i tråd med konsumprisindeksen fra og med år 2 av avtalen.
- **Tillegg:** Eventuelle ekstraoppgaver utover fastpris avregnes etter MOBOs timesatser for rådgivere.

Magne Mykløy fra Mobo orienterte om MoboVLP.

Vedtak:

Dette var kun en orienteringssak.

5. Godtgjørelse til styret

Styret i Skrenten Borettslag forvalter betydelige verdier på vegne av 220 andelseiere. For å sikre en profesjonell drift og tiltrekke oss nødvendig kompetanse, er det avgjørende at honorarene reflekterer ansvaret og arbeidsmengden som legges ned.

For perioden 01.04.25 – 16.03.26 er det lagt opp til følgende justeringer:

- **Generell justering:** Fastbeløpene er justert i henhold til konsumprisindeksen (KPI) med **3,2 %** (desember 2024 til desember 2025).
- **Styreleder:** Fastbeløpet til styreleder er justert med **15 %**. Dette er en nødvendig korrigering da honoraret over flere år har ligget betydelig under markedsnivå for tilsvarende store borettslag. Denne justeringen sikrer at vervet er bærekraftig for fremtiden.

Økonomisk oversikt

Totalkostnaden for beboerne er svært oversiktlig og nøktern:

- **Total sum for styret og komiteer:** kr 313 397,-.
- **Kostnad per leilighet:** kr 1 424,53 per år.
- **Månedlig kostnad per husstand: kr 118,71**.

Dette beløpet dekker ikke bare styrets arbeid, men også spesialoppgaver som utleieansvarlig, miljøkomité og vask av vaktmesterkontor.

- Styreleder: Espen Baret Inderhaug - Kr 121.615
- Nestleder: Hildegunn Orvik Giladi - Kr 47.574
- Sekretær: Joacim Fostervoll Kristensen - Kr 45.671
- Styremedlem: Alexander Berg - Kr 22.943
- Styremedlem/Miljøkomite: Marit Grøvdal - Kr 31.681
- Øvrige: Vara, utleie, miljø, vask - Kr 43.913
- Totalt: Kr 313.397

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til honorarer for perioden 01.04.2025 – 16.03.2026 med en totalramme på kr 313 397,-. Dette inkluderer en særskilt justering av styreleders honorar for å bringe dette i samsvar med normalnivået for store borettslag.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Erling Kanestrøm.

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:
Hildegunn Orvik Giladi og Marit Grøvdal.

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:
1. Åshild Malones
2. Arild Angen
3. Astrid Sølvik
4. Inger Margrete Settem
5. Verner Løvik

6.4 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

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

6.5 Valg av utleieansvarlig for felleslokaler for 2 år

Vedtak:
Som 1. utleieansvarlig for felleslokalene for 2 år ble enstemmig valgt: Lill-Merete Olsen.

6.6 Valg av 2 medlemmer til miljøutvalget for 2 år

Vedtak:
Som medlemmer til miljøutvalget for 2 år ble enstemmig vedtatt:
Lise Vestnes og Aksel Skåland Røste.

6.7 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:
Espen Baret Indergård, Marit Heiene og Einar Andersen.

Møtet ble avsluttet kl 19.00.

Protokoll for Skrenten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Espen Baret Inderhaug (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Arild Angen (sign.)	19.03.2026

GENERALFORSAMLING

Skrenten Borettslag

Mandag 16.03.2026 kl 18:00

Skrenten, Felleslokalet nummer 14



Min side – hva ligger i Min side

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

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

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag

Tid: Mandag 16.03.2026, kl 18:00

Sted: Skrenten, Felleslokalet nummer 14

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.6 Valg av tellekorps

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 TILTAK FOR VANNSIKRING OG ENDRING AV VEDLIKEHOLDSANSVAR

BAKGRUNN OG HISTORIKK

Saken om vedlikeholdsansvar for varmtvannsberedere ble lagt frem på Generalforsamlingen i 2025. Da ble det vedtatt at styret skulle utrede saken videre før endelig vedtak ble fattet. Usikkerheten knyttet seg særlig til hvor mange andelseiere som allerede hadde skiftet ut berederne på eget initiativ.

Styret har nå gjennomført en kartlegging av borettslagets 220 enheter:

- Utskiftede beredere: 23 stk (15 stk på 200 liter og 8 stk på 120 liter).
- Originale beredere: 197 stk.

Kartleggingen viser at ca. 90 % av berederne i borettslaget fortsatt er fra 2005-2006. For å sikre bygningsmassen på en økonomisk forsvarlig måte, foreslår styret en kombinasjon av felles sikkerhetstiltak og vedtektsendring.

1. **ØKONOMISK VURDERING OG BUDSJETTKONTROLL**

Styret har vurdert de økonomiske konsekvensene ved å beholde dagens ordning kontra å investere i skadeforebyggende utstyr:

- **Alternativ A:** Beholde dagens vedtekter (Full utskifting): En total utskifting av de resterende berederne i regi av borettslaget vil koste ca. kr 2 300 000. Dette ville krevd et betydelig låneopptak. Styret presiserer at økte rentekostnader og avdrag på et slikt lån vil øke felleskostnadene mer enn dagens prognoser legger opp til.

- **Alternativ B:** Styrets forslag (Vannstoppventiler): Installasjon av automatiske vannstoppventiler i alle enheter koster ca. kr 770 000 inkludert arbeid. Dette legges inn i budsjettet for 2027 og finansieres over driftsmidler. Dette skjermer beboerne mot en ekstraordinær økning i felleskostnadene.

1. **FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRINGER**

Styret foreslår følgende endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft fra vedtakstidspunktet.

- **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, punkt (3) endres til:**

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer utvendig."

(Ordet «varmtvannsbereder» er her fjernet).

- **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, punkt (2) endres til:**

"Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ***varmtvannsbereder***, ***vannstoppeventil****, 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.* ***Det er et krav om installert og fungerende automatisk vannstoppventil i alle leiligheter.*** *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."*

(Ordet «varmtvannsbereder, vannstoppeventil» og «Det er et krav om installert og fungerende automatisk vannstoppventil i alle leiligheter.» er her lagt til).

1. **BEGRUNNELSE FOR FORSLAGET**

- **Gunstigere forsikring:** Installasjon av lekkasjesikring er et høyt prioritert tiltak hos forsikringsselskapene. Dette reduserer risikoen for store vannskader, noe som gir borettslaget gunstigere vilkår og lavere risiko for høye egenandeler.

- **Valgfrihet og fleksibilitet:** Ved at ansvaret overføres til andelseier, står den enkelte fritt til å velge den tanken som passer sitt behov (f.eks. smart-bereder for lavere strømutgifter).

- **Sikkerhet:** Vannstoppventilen stenger vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Dette beskytter både egen og naboens leilighet, noe som er avgjørende når 90

% av berederne er i samme aldersgruppe.

- **Rettferdighet:** De 23 andelseierne som allerede har bekostet nye beredere, slipper å betale for utskifting hos resten av borettslaget via økte felleskostnader.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å installere automatiske vannstoppventiler i samtlige 220 enheter.
Ansvar for vedlikehold og utskifting av vannstoppventil påhviler den enkelte andelseier.

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i vedtektenes § 5-1 og § 5-2, slik at ansvaret for vedlikehold og utskifting av varmtvannsbereder overføres fra borettslaget til den enkelte andelseier.

Vedtektsendringen gjelder fra vedtakstidspunktet.

4.2 Orientering om avtale om MoboVLP (Vedlikeholdsplan)

Borettslaget har inngått en avtale med Møre og Romsdal Boligbyggelag (MOBO) om bruk av det digitale systemet **MoboVLP** og tilhørende bistand for systematisk vedlikeholdsstyring.

Hva innebærer dette for borettslaget?

- **Profesjonell vedlikeholdsplan:** Det utarbeides en konkret tilstandsvurdering og en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen.
- **Regelmessig oppfølging:** Planen og tilstandsvurderingen revideres av MOBO hvert 2. år.
- **Fysisk befaring:** Det gjennomføres en grundig befaring av bygninger og utstyr hvert 4. år.
- **Økonomisk besparelse (Forsikring):** MOBO håndterer søknad om 5 % reduksjon i forsikringspremien hos IF.
- Med en nåværende premie på kr 1 286 946, utgjør dette en årlig besparelse på ca. kr 64 347.
- **Kontinuitet:** Ved utskifting i styret sikrer systemet at historikk og planer overføres sømløst til nye medlemmer.

Kostnader og Varighet

- **Årlig kostnad:** kr 86 250,- inkl. mva.. Dette dekker lisens, utarbeidelse, befaringer og løpende bistand.
- **Prisjustering:** Prisen justeres årlig etter konsumprisindeksen fra og med år 2.
- **Varighet:** Avtalen løper i 4 år fra planen er overlevert, med påfølgende automatisk fornyelse.

Styrets ansvar: Borettslaget plikter å stille med en kontaktperson og fremskaffe nødvendig dokumentasjon som kreves for å etablere systemet

Oppsummert: Den reelle nettokostnaden for systemet blir betydelig lavere (ca. **kr 21 903** per år) når man trekker fra forsikringsrabatten på over 64 000 kroner. Dette gir borettslaget en profesjonell vedlikeholdsplan til en svært gunstig pris.

- **Besparelse på forsikring:** Avtalen innebærer at MOBO har ansvar for søknadsprosessen mot IF for å redusere premien med 5 %.

- **Hva vi får for pengene:** For en netto kostnad på ca. **kr 1 825 per måned**, får borettslaget en fullstendig tilstandsvurdering, en digital vedlikeholdsplan, og profesjonell bistand og befaring annethvert/fjerde år.

- **Prisjustering:** Den faste årlige kostnaden vil bli justert i tråd med konsumprisindeksen fra og med år 2 av avtalen.

- **Tillegg:** Eventuelle ekstraoppgaver utover fastpris avregnes etter MOBOs timesatser for rådgivere.

5. Godtgjørelse til styret

Styret i Skrenten Borettslag forvalter betydelige verdier på vegne av 220 andelseiere. For å sikre en profesjonell drift og tiltrekke oss nødvendig kompetanse, er det avgjørende at honorarene reflekterer ansvaret og arbeidsmengden som legges ned.

For perioden 01.04.25 – 16.03.26 er det lagt opp til følgende justeringer:

- **Generell justering:** Fastbeløpene er justert i henhold til konsumprisindeksen (KPI) med **3,2 %** (desember 2024 til desember 2025).
- **Styreleder:** Fastbeløpet til styreleder er justert med **15 %**. Dette er en nødvendig korrigering da honoraret over flere år har ligget betydelig under markedsnivå for tilsvarende store borettslag. Denne justeringen sikrer at vervet er bærekraftig for fremtiden.

Økonomisk oversikt

Totalkostnaden for beboerne er svært oversiktlig og nøktern:

- **Total sum for styret og komiteer:** kr 313 397,-.
- **Kostnad per leilighet:** kr 1 424,53 per år.
- **Månedlig kostnad per husstand: kr 118,71**.

Dette beløpet dekker ikke bare styrets arbeid, men også spesialoppgaver som utleieansvarlig, miljøkomité og vask av vaktmesterkontor.

- Styreleder: Espen Baret Inderhaug - Kr 121.615
- Nestleder: Hildegunn Orvik Giladi - Kr 47.574
- Sekretær: Joacim Fostervoll Kristensen - Kr 45.671
- Styremedlem: Alexander Berg - Kr 22.943
- Styremedlem/Miljøkomite: Marit Grøvdal - Kr 31.681
- Øvrige: Vara, utleie, miljø, vask - Kr 43.913
- Totalt: Kr 313.397

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til honorarer for perioden 01.04.2025 – 16.03.2026 med en totalramme på kr 313 397,-. Dette inkluderer en særskilt justering av styreleders honorar for å bringe dette i samsvar med normalnivået for store borettslag.

6. Valg

Innstilling fra valgkomitéen følger vedlagt.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

6.5 Valg av utleieansvarlig for felleslokaler for 2 år

6.6 Valg av 2 medlemmer til miljøutvalget for 2 år

6.7 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Skrenten Borettslag

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Espen Baret Inderhaug
Styremedlem, Marit Grøvdal
Styremedlem, Alexander Berg
Styremedlem, Joacim Fostervoll Kristensen
Styremedlem, Hildegunn Orvik Giladi
Varamedlem, Inger Margrete Settem
Varamedlem, Kurt Raymond Vaagen
Varamedlem, Anna Katarina Grüner
Varamedlem, Marlon Iversen
Varamedlem, Erling Kanestrøm

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. 12 000,-.

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 11 styremøter, hvor 70 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- HMS
- Nytt HMS system fra MoBo - MoBoHMS
- Vedlikeholdsplan fra MoBo - MoBoVLP
- Avvikling av Lettstyrt – HMS system
- Bruksendring felleslokale 13
- Branninstruks på engelsk.
- Bruk av felleslokaler
- Forsikringssaker
- Personalsaker
- Vedlikehold av bygningsmasse
- Vedlikehold av uteområder
- Nytt låssystem
- Parkering
- Brann- og førstehjelpskurs
- Anbud brøyting 2025/2026
- Geiter 2026
- Naboklager
- Implentering av Istad Fiber avtale
- Skrenten-Nytt
- Kartlegging av varmtvannsberedere
- Budsjett
- Taushetsplikt
- Møte med valgkomiteen
- Utbedring av parkeringsplass vest
- Nedgraving av avfallscontainere
- Klager på varmepumper
- Skadedyrkontroll
- Dugnad
- El-billading
- Hjertestartere

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 02.02.2026

Resultatregnskap 2025 Skrenten Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		16 734 528	15 937 800	16 734 900	17 205 600
Kabel TV avgift		548 900	0	0	1 317 400
Andre driftsinntekter		473 862	476 892	447 100	499 300
Sum inntekter		**17 757 290**	**16 414 692**	**17 182 000**	**19 022 300**
Kostnader					
Personalkostnader	2	910 369	685 742	900 100	942 900
Styrehonorar		312 355	289 322	290 000	310 000
Energi og strøm		378 081	411 430	400 000	410 000
Vedlikehold	3	1 381 159	1 042 099	800 000	1 000 000
Avskrivninger	6, 7	33 434	44 139	16 700	35 496
Revisjonshonorar		18 893	17 823	18 000	19 300
Forretningsførerhonorar		518 423	496 416	518 600	538 300
Andre konsulenttjenester		62 675	166 224	200 000	150 000
Kabel-TV		556 385	0	0	1 335 300
Kontigent boligbyggelag		66 000	66 000	66 000	66 000
Forsikringer		1 088 701	959 313	1 088 700	1 291 000
Kommunale avgifter	4	3 808 880	3 783 038	4 098 000	4 098 000
Snøbrøyting		98 345	124 051	160 000	160 000
Andre driftskostnader	5	445 001	503 097	547 500	555 500
Sum kostnader		**9 678 700**	**8 588 692**	**9 103 600**	**10 911 796**
Driftsresultat		**8 078 590**	**7 826 000**	**8 078 400**	**8 110 504**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		221 697	248 103	150 000	150 000
Rentekostnad	10	3 093 376	3 354 285	3 146 600	2 857 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-2 871 679**	**-3 106 181**	**-2 996 600**	**-2 707 000**
Årsresultat	**1**	**5 206 911**	**4 719 819**	**5 081 800**	**5 403 504**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	5 206 911	4 719 819	5 081 800	5 403 504
Sum overføringer og disponeringer		**5 206 911**	**4 719 819**	**5 081 800**	**5 403 504**

Balanse pr. 31.12.25 Skrenten Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	74 200 301	74 217 047
Andre driftsmidler	7	94 563	0
Sum anleggsmidler		**74 294 864**	**74 217 047**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 707	11 037
Andre fordringer		43 520	388 451
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	3 488 420	3 942 138
Sum omløpsmidler		**3 568 647**	**4 341 625**
SUM EIENDELER		**77 863 511**	**78 558 673**

Balanse pr. 31.12.25 Skrenten Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		22 000	22 000
Opptjent egenkapital		-33 284 563	-38 491 474
Sum egenkapital	**9**	**-33 262 563**	**-38 469 474**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	91 814 366	97 244 077
Borettsinnskudd	11	19 064 900	19 064 900
Sum langsiktig gjeld		**110 879 266**	**116 308 977**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 053	7 870
Leverandørgjeld		74 750	528 534
Skyldig til off. myndigheter		74 435	71 891
Annen kortsiktig gjeld		89 570	110 874
Sum kortsiktig gjeld		**246 808**	**719 170**
Sum gjeld		**111 126 074**	**117 028 147**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 863 511**	**78 558 673**

Molde 31.12.25

Årsregnskap m/balanse og noter for 2025 er signert elektronisk.

Espen Baret Inderhaug Styreleder	Marit Grøvdal Styremedlem	Alexander Berg Styremedlem
Hildegunn Orvik Giladi Styremedlem	Joacim Fostervoll Kristensen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**3 622 456**	**4 298 574**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	5 206 911	4 719 819
Avskrivinger	33 434	44 139
Kjøp / salg anleggsmidler	-111 250	-21 666
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-5 429 711	-5 418 410
B. Årets endring disponible midler	**-300 616**	**-676 118**
C. Disponible midler 31.12	**3 321 840**	**3 622 456**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5100 Lønn ansatte	554 055	531 864
5102 Lønn vikarer	47 998	40 788
5150 Opptjente feriepenger	72 246	68 718
5151 Avtalefestede feriepenger	12 605	12 233
5271 Trekkpl. naturalytelser (motkto 5272)	4 392	4 392
5272 Motpost Trekkpl. naturaytelse (motkto 5271)	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	140 089	102 519
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	11 964	11 414
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	50 076	45 745
5421 Innberettet pensjonskostnad	50 076	45 745
5422 Motpost innberettet pensjon	-50 076	-45 745
5427 Ekstrapensjon ansatte	60 000	60 000
5428 Innberettet ekstrapensjon ansatte	65 000	55 000
5429 Motpost innberetttet ekstrapensjon	-65 000	-55 000
5430 Personforsikring - yrkesskade, behandling	11 704	6 612
5431 Motkonto innberettet personforsikring	-10 033	-5 185
5432 Innberettet personforsikring	10 033	5 185
5800 Refusjon Sykepenger	-100 738	-448 862
5801 Motkonto til refusjon sykep/fødselsp	50 369	245 211
5940 Personalopplæring	0	9 500
Sum	**910 369**	**685 742**

Borettslaget har ansatt vaktmester i 100 % stilling.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	526 146	196 761
6602 Vedlikehold vvs	14 384	44 188
6603 Vedlikehold elektro	359 087	282 210
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	347 985	142 315
6607 Vedlikehold garasjer	56 596	196 339
6610 Leie vaktmester	35 122	106 888
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	5 839	43 398
6630 Egenandel forsikringsskader	36 000	30 000
Sum	**1 381 159**	**1 042 099**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter	2 336 817	2 345 938
7761 Eiendomsskatt	1 472 063	1 437 100
Sum	**3 808 880**	**3 783 038**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6305 Driftskostnader til El-bil	41 361	3 046
6360 Renhold, sanitærartikler	199 553	212 743
6390 Driftskostnader til felleslokaler	1 921	6 168
6440 Leie av container, transportmidler	15 366	63 327
6500 Verktøy og redskaper	12 180	28 710
6550 Driftsmaterialer	6 201	7 106
6552 HMS-system	9 285	9 075
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	4 640	10 533
6720 Juridisk rådgivning	0	2 100
6800 Kontorrekvisita	1 943	5 953
6825 Kopiering	3 966	309
6890 Andre kontorkostnader	21 151	18 457
6905 Mobiltelefon	9 523	8 821
6910 Kostnader internett	14 794	23 885
6990 Andre kostnader tele/alarm	23 429	32 525
7000 Drivstoff	38 798	31 056
7030 Vedlikehold bil, traktor	1 139	0
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	13 156	12 994
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	0	3 030
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	5 708	2 409
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	2 747	3 411
7720 Generalforsamling	9 732	9 597
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	8 409	7 842
Sum	**445 001**	**503 097**

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Vaktmester-kontor	Garasjer	Uteområde	Lekeplass	Tidsur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 316 848	107 993	40 000	190 604	182 324	132 455
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 316 848	107 993	40 000	190 604	182 324	132 455
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	119 209
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 316 848	107 993	40 000	190 604	182 324	13 246
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	13 245
Anskaffelsesår :	1979	2000	2000	1999	1999	2016
Antatt levetid i år :						10

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

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Plentraktor	Hjullaster mini	Bilhenger	Inventar	Frontklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 990	465 327	23 499	258 107	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	111 250
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 990	465 327	23 499	258 107	111 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 990	465 327	23 499	258 107	16 687
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	94 563
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	16 687
Anskaffelsesår :	2007	2014	2014	2012	2025
Antatt levetid i år :	3	10	5	5	5

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr 40 134 bundet til skyldig skattetrekk. Selskapet innehar egen skattetrekkskonto.

Note 9 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2025**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	220	100	22 000

Spesifikasjon opptjent egenkaptal	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**-38 491 474**
+/- Årets resultat	5 206 911
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**-33 284 563**
Sum egenkapital pr. 31.12	**-33 262 563**

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

Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering	Omtekking tak	Flere prosjekt
Lånenummer:	**14627611801**	**14627611840**	**14627611810**	**35243**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2012	2012	2005	2020
Rentesats:	2.682 %	2.485 %	4.304 %	4.84 %
Betingelser:	Fastrente til 01.07.2032	Fastrente til 01.08.2032	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042	30.06.2042	30.06.2035	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	53 181 000	53 181 000	5 630 000	23 100 000
Lånesaldo 01.01:	36 496 760	36 496 760	2 725 557	21 525 000
Avdrag i perioden:	2 085 530	2 085 530	208 651	1 050 000
Lånesaldo 31.12:	**34 411 230**	**34 411 230**	**2 516 906**	**20 475 000**
Saldo 5 år frem i tid:	23 983 580	23 983 580	1 314 881	15 225 000

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 110 879 266 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 74 200 301.

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.)	16.02.2026
Styremedlem	Joacim Fostervoll Kristensen (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Hildegunn Orvik Giladi (sign.)	10.02.2026
Styremedlem	Alexander Berg (sign.)	13.02.2026
Styremedlem	Marit Grøvdal (sign.)	10.02.2026

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Til generalforsamlingen i Skrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Skrenten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Molde, 17. februar 2026
Cedra Norge Rago AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor

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: 01.04.25 - 16.03.26

Styrehonorar

Rolle	Navn	Beløp 2025 - 2026
Styreleder	Espen Baret Inderhaug	121 615,00
Nestleder	Hildegunn Orvik Giladi	47 574,00
Sekretær	Joacim Fostervoll Kristensen	45 671,00
Styremedlem	Alexander Berg	22 943,00
Styremedlem/Miljø	Marit Grøvdal	31 681,00
Styremedlem - Vara 1	Anna Katarina Grüner	1 942,00
Styremedlem - Vara 2	Erling Kanestrøm	4 855,00
Styremedlem - Vara 3	Kurt Raymond Vaagen	-
Styremedlem - Vara 4	Marlon Iversen	-
Styremedlem - Vara 5	Inger Margrete Settem	-
Sum		276 281,00

Andre honorarer

Rolle	Navn	Beløp 2025 - 2026
Utleieansvarlig	Åshild Malones	12 876,00
Miljøkomitee	Lise Vestnes	3 883,00
Miljøkomitee	Jørgen Sætre	3 398,00
Miljøkomitee	Marit Stokke	2 913,00
Vask av vaktmester kontor		14 046,00
Sum		37 116,00

Sum total	313 397,00

Styremøter og møter i miljøkomiteen honoreres med Kr 971,00 pr møte.
Andre møter honoreres med Kr 485,00 pr møte.
Fastbeløpene for perioden 2025-2026 er justert etter KPI fra desember 2024 til desember 2025 med 3,2%

Fastbeløpet til styreleder er justert med 15%. Honoraret har over flere år ligget betydelig under det som er vanlig for tilsvarende borettslag. Denne justeringen bringer oss nærmere et normalnivå og sikrer at vi også i fremtiden kan tiltrekke oss flinke folk til å forvalte verdiene våre.

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

Skrenten Borettslag

Innstilling fra valgkomiteen til generalforsamling i Skrenten Borettslag 2026

Valgkomiteens forslag til styret for perioden 2026-2028

Styreleder:	Erling Kanestrøm	Skrenten 3A	(2026-2028)	(NY)
Styremedlem:	Hildegunn Giladi	Skrenten 33A	(2026-2028)	(gjenvalg)
Styremedlem:	Marit Grøvdal	Skrenten 12B	(2026-2028)	(gjenvalg)
Styremedlem:	Joacim Fostervoll Kristensen	Skrenten 16L	(2025-2027)	(ikke på valg)
Styremedlem:	Alexander Berg	Skrenten 14I	(2025-2027)	(ikke på valg)

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret for perioden 2026-2027

1. varamedlem:	Åshild Malones	Skrenten 23B	(2026-2027)	(NY)
2. varamedlem:	Arild Angen	Skrenten 13D	(2026-2027)	(NY)
3. varamedlem:	Astrid Sølvik	Skrenten 1F	(2026-2027)	(NY)
4. varamedlem:	Inger Margrete Settem	Skrenten 6C	(2026-2027)	(gjenvalg)
5. varamedlem:	Verner Løvik	Skrenten 2A	(2026-2027)	(NY)

Valgkomiteens forslag til utleieansvarlig for felleslokaler i perioden 2026-2028

1. utleieansvarlig:	Lill-Merete Olsen	Skrenten 14A	(2026-2028)	(NY)
2. utleieansvarlig:	Manuela Noack	Skrenten 25E	(2025-2027)	(ikke på valg)

Valgkomiteens forslag til utsending til generalforsamling i MOBO 2026

Utsendinger:	Styret	(2026)	(gjenvalg)
Vara:	Varamedlemmer til styret	(2026)	(gjenvalg)

Valgkomiteens forslag til miljøutvalget 2026-2028

Medlem:	Lise Vestnes	Skrenten 2B	(2026-2028)	(gjenvalg)
Medlem:	Aksel Skåland Røste	Skrenten 21C	(2026-2028)	(NY)
Medlem:	Marit Stokke	Skrenten 1A	(2025-2027)	(ikke på valg)

Forslag til valgkomite fram til generalforsamling 2027

Medlem:
Medlem:
Medlem:

Molde 16.2.2026

Marit Heiene Einar Andersen
Valgkomite for Skrenten Borettslag 2025-2026

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag mandag 08.12.2025 kl. 08:00 - tirsdag 09.12.2025 kl. 12.00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 31 stemmer
Blankt: 1 stemme

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 32 stemmer

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

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

For: 28 stemmer
Blankt: 1 stemme
Ikke avgitt: 3 stemmer

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 28 stemmer
Blankt: 1 stemme
Ikke avgitt: 3 stemmer

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Marit Grøvdal

For: 28 stemmer
Blankt: 1 stemme
Ikke avgitt: 3 stemmer

2. Valg av revisor

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

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

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

Forslag til vedtak ble vedtatt med 27 stemmer for, 1 stemme blank og 4 stemmer som ikke ble avgitt.

Vedtak:

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Skrenten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Protokollvitne	Marit Grøvdal (sign.)	10.12.2025

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag

mandag 08.12.2025, fra klokken 08:00 til tirsdag 09.12.2025 klokken 12:00

Møtet avholdes digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

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

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

2. Valg av revisor

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Espen Baret Inderhaug.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
33 fremmøtte, 1fullmakt hvorav 31 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

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

1.6 Valg av tellekorps

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

2. Styrets årsmelding

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

3. Årsregnskap og revisors beretning

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

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Kollektiv avtale om fiber

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

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

4.2 Varmtvannsberedere

I vedtektene §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, står det i punkt 3, at «*Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer utvendig.*»

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

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

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

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

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

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

Nytt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

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

4.3 Rutiner brannalarm - brannøvelse

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

Videre at det gjennomføres brannøvelser for beboerne med jevne mellomrom.

Begrunnelse:

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

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

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

Med hilsen
Helga Sølvi Hove'
Skrenten 11 D

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

Styrets forslag med tilføyelse ble enstemmig vedtatt.

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

Branninstruks utarbeides på engelsk også.

4.4 Beredskapsboder

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

Bakgrunn

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

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

Trygghet for beboerne

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

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

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

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

Oppfordrer til samarbeid

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

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

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

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

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

Forslag

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

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

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

Mvh Hege Steigedal

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

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

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

4.5 Parkering i garasjeanleggene

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

bildevedlegg for vise forholdene.

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

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

Annen løsning kan være å bytte garasjeplass etter avtale.

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

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

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

Skrenten, 18.02.25

Oddvar G. Johansen

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

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

4.6 Orientering om bruksendring av felleslokale nr 13

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

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

5. Godtgjørelse til styret

Se vedlegg for styrets forslag til godtgjørelse.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt:

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

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

Sum vedtatt honorar: kr 312 355

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

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

6.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

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

6.3 Valg av 1 utleieansvarlig for 2 år

Vedtak:

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

6.4 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

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

6.5 Valg av 1 medlem til miljøutvalget for 2 år

Vedtak:

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

6.6 Valg av valgkomité

Vedtak:

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

Møtet ble avsluttet kl 20.00.

Protokoll for Skrenten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

GENERALFORSAMLING

Skrenten Borettslag

Mandag 24.03.2025 kl 18:00

Felleslokalet Skrenten 14



Min side – hva ligger i Min side

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

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag

Tid: Mandag 24.03.2025, kl 18:00

Sted: Felleslokalet Skrenten 14

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.6 Valg av tellekorps

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Kollektiv avtale om fiber

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

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

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

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

4.2 Varmtvannsberedere

I vedtektene §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, står det i punkt 3, at «*Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av vinduer utvendig.*»

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

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

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

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

4.3 Rutiner brannalarm - brannøvelse

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

Videre at det gjennomføres brannøvelser for beboerne med jevne mellomrom.

Begrunnelse:

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

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

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

Med hilsen

Helga Sølvi Hove'

Skrenten 11 D

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

4.4 Beredskapsboder

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

Bakgrunn

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

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

Trygghet for beboerne

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

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

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

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

Oppfordrer til samarbeid

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

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

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

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

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

Forslag

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

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

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

Mvh Hege Steigedal

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

4.5 Parkering i garasjeanleggene

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

bildevedlegg for vise forholdene.

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

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

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

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

Annen løsning kan være å bytte garasjeplass etter avtale.

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

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

ordensregler skal jo også følges.

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

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

kan lage de og hva de kan inneholde.

Jeg ber årsmøtet stemme over følgende:

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

Skrenten, 18.02.25

Oddvar G. Johansen

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

4.6 Orientering om bruksendring av felleslokale nr 13

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

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

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

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

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

5. Godtgjørelse til styret

Se vedlegg for styrets forslag til godtgjørelse.

6. Valg

Innstilling fra valgkomitéen følger vedlagt.

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av 1 utleieansvarlig for 2 år

6.4 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

6.5 Valg av 1 medlem til miljøutvalget for 2 år

6.6 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Skrenten Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Polise nr. SP0002810004.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

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

3. STYRETS ARBEID

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

HMS

Vedlikehold

Brøyting

Utbedring av uteområder

Naboklager

Statusmøter energiutredning

Tyveri/Innbrudd

Garasjeport

Varmepumper

Ekstraordinær Generalforsamling

Digitalisering av søknadsskjema for varmepumper og Solscreen

Rapportering Energiutredning Enova

Brannvarslingsanlegg

Opprettelse av basestasjon for ICE

Søknad om ildsted

Geiter 2025

Møte med valgkomiteen

Istad Fiber/Telenor

Budsjett

Utbedring av parkeringsplass vest

Skrenten-Nytt

Mating av fugler

Utskifting av varmtvannsberedere

Led lys

Personalsaker

Utstyr til Avant

Avfallscontainere vår/høst

Besing av fasade

Dyrehold

Gjennomgang av husordensregler

Forespørseler om leie av felleslokaler til barnehage formål

Utbedring av byggningsmassen

Forsikringssaker

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Resultatregnskap 2024 Skrenten Borettslag

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

Balanse pr. 31.12.24 Skrenten Borettslag

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

Balanse pr. 31.12.24 Skrenten Borettslag

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

Molde 31.12.24

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

Espen Baret Inderhaug Styreleder	Hildegunn Orvik Giladi Styremedlem	Joacim Fostervoll Kristensen Styremedlem
Anna Katarina Grüner Styremedlem	Marit Grøvdal Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

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

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn ansatte	531 864	500 033
5102 Lønn vikarer	40 788	11 399
5150 Opptjente feriepenger	68 718	61 372
5151 Avtalefestede feriepenger	12 233	11 501
5271 Trekkpl. naturalytelser (motkto 5272)	4 392	4 392
5272 Motpost Trekkpl. naturaytelse (motkto 5271)	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	102 519	107 830
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	11 414	10 275
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	45 745	15 274
5421 Innberettet pensjonskostnad	45 745	15 274
5422 Motpost innberettet pensjon	-45 745	-15 274
5427 Ekstrapensjon ansatte	60 000	0
5428 Innberettet ekstrapensjon ansatte	55 000	0
5429 Motpost innberetttet ekstrapensjon	-55 000	0
5430 Personforsikring - yrkesskade, behandling	6 612	0
5431 Motkonto innberettet personforsikring	-5 185	-4 159
5432 Innberettet personforsikring	5 185	4 159
5800 Refusjon Sykepenger	-448 862	-128 836
5801 Motkonto til refusjon sykep/fødselsp	245 211	43 638
5940 Personalopplæring	9 500	0
Sum	**685 742**	**632 485**

Borettslaget har ansatt vaktmester i 100 % stilling.

Note 3 - Vedlikehold

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

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

Note 4 - Tilskudd

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

Note 5 - Kommunale avgifter

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

Note 6 - Andre driftkostnader

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

Note 7 - Bygninger

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

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

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

Note 8 - Anleggsmidler

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

Note 9 - Skyldig skattetrekk

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

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

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

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

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

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

Note 12 - Borettsinnskudd

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Skrenten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skrenten Borettslag

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

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Skrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Molde, 25. februar 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

SAK – 4.1/2025

Kollektiv avtale om fiber

Protokolltekst:

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

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

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

ISTADFIBER | altibox

Tilbud kollektiv avtale

til Skrenten Borettslag - Reforhandling 2025

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

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

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

Forslag til tjenesteavtale

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



altibox

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

Hva er poeng?
Med dine poeng kan du velge inn enkeltkanaler og strømmetjenester.

Beboerne velger selv om de ønsker å oppgradere abonnementet sitt til en ekstra kostnad. Tilleggskostnaden er avhengig av hvor stor pakke som er valgt av borettslaget/sameiet. Oppgraderingen har ingen bindingstid.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Timer opptak	Pris ekstra per md.
XL	1000/1000	150	1000	199,-

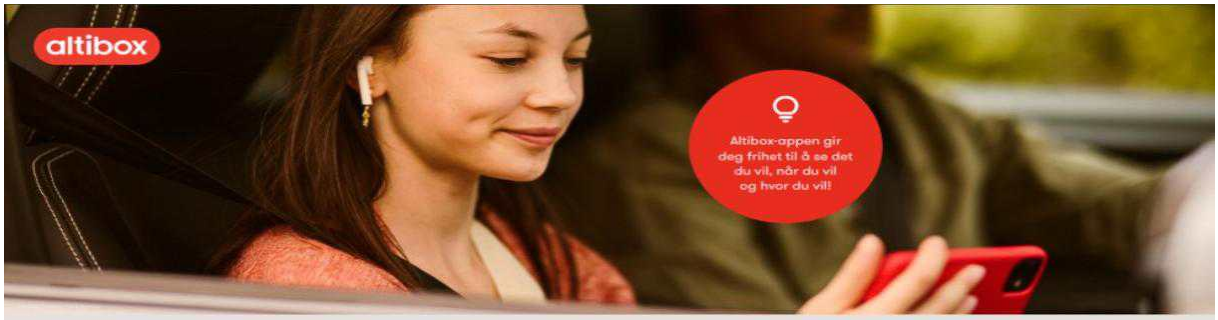
Det er også mulig å oppgradere med disse

Alternativ	Pris ekstra per md.
10 poeng	25,-
25 poeng	59,-
50 poeng	99,-
75 poeng	139,-
100 poeng	179,-
150 poeng	269,-
200 poeng	349,-

Her er et eksempel på antall poeng du kan bruke på en kanal eller strømmetjeneste

60 poeng · 50 poeng · 30 poeng · 20 poeng · 10 poeng

5 poeng · 3 poeng · 2 poeng · 2 poeng · 1 poeng



Tv og underholdning

Altibox TV
Tv- og strømmeboksen kan benyttes både som kablet dekoder, trådløs enhet og som dekoder utenfor hjemmet.

- Basert på Android TV
- Fungerer trådløst – kan brukes på hytta!
- Opptil 1000 timer opptak
- Talestyring via fjernkontroll
- Last ned apper og spill fra Google Play
- Støtter Ultra HD (4k) bildekvalitet
- Innebygget Chromecast

Størrelse: B:13cm D:13cm H:3cm

Fjernkontrollen til dekoder
Altibox-fjernkontrollen har en mengde funksjoner og kan styre både tv og dekoder. I tillegg har den raske snarveier til strømmetjenester som Netflix, Viaplay og Altibox X med mer.

Altibox-appen
Vil du se en serie eller et program uten tilgang på internett, kan du laste ned innholdet før du drar. Innholdet er tilgjengelig i hele EU. Appen er også tilgjengelig på Apple TV og Chromecast.




altibox
Tv og underholdning
Faste kanaler
NRK 1
NRK 2
NRK 3
2 Direkte
2 Nyheter
2 Zebra
Strømmetjenester for poeng og kjøp
NETFLIX
60 poeng*
max
20 poeng
Max Basis
Reklamedrevet.
max
60 poeng
Max Standard
Reklamefri versjon.
max
80 poeng
Max Premium
4K og Dolby Atmos.
sky SHOWTIME
30 poeng
viaplay
50 poeng
15 poeng
10 poeng
NORDISK FILM
10 poeng
NORDIC
5 poeng
LOVE NATURE
3 poeng
2 poeng
2 poeng
Disney
1 poeng
altibox
0 poeng
Rakuten TV
0 poeng
prime video
79,- pr. md.
Hva er poeng?
Med dine poeng kan du velge inn enkeltkanaler og strømmetjenester.
Altibox-appen
Innholdet er tilgjengelig i hele EU. Vil du se en serie eller et program uten tilgang på internett, kan du laste ned dine opptak. Appen er også tilgjengelig på Apple TV og Google TV.



Styrets forslag til vedtak:

Styret går inn for å inngå en ny avtale med Istad Fiber om leveranse av deres tjenester. Dette er en kollektiv avtale som vil gå over 2 år og gjelder for alle 223 andeler i Skrenten Borettslag og faktureres over fellesutgiftene fra 01.08.2025. Tilleggstjenester faktureres den enkelte andelseier.

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

HONORAR TIL STYRE OG REVISOR

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

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

Styrehonorar

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

Andre honorarer

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

Sum total	312 354,72

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

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

Skrenten Borettslag

Innstilling fra valgkomiteen til generalforsamling i Skrenten Borettslag 2025

Valgkomiteens forslag til styret for perioden 2025-2027

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

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer til styret for perioden 2025-2026

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

Valgkomiteens forslag til utleieansvarlig for felleslokaler i perioden 2025-2027

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

Valgkomiteens forslag til utsending til generalforsamling i MOBO 2025

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

Valgkomiteens forslag til miljøutvalget 2025-2027

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

Forslag til valgkomite fram til generalforsamling 2026

Medlem:
Medlem:
Medlem:

Molde 26.2.2025

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

Molde kommune
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

Dato: 19.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**22**	Bnr:	**32**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skrenten 10B, 6411 MOLDE**						

Vi har ikke opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Molde kommune
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

Dato: 19.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**22**	Bnr:	**32**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skrenten 10B, 6411 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er planID 1375, Vesentlig reg.endring Kvam - området.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

DATO | DAGBOKNR.
14 3 78 02375
ROMSDAL
SØRENSKRIVEREMBETE

Romsdal sorenskriverembete, 6.170.- betalt med kr. / 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 Kommunale [illegible]

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

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
Arne Lene Felberg

.....
Ordfører

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

STATENS KARTVERK

MÅLEBREV

☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

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

Rett kopi bekr. Runhild Larsen

STATENS KARTVERK

Målebrev over

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

Dagbokstempel

REGISTRERT
4 MAR 1993
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 1440

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

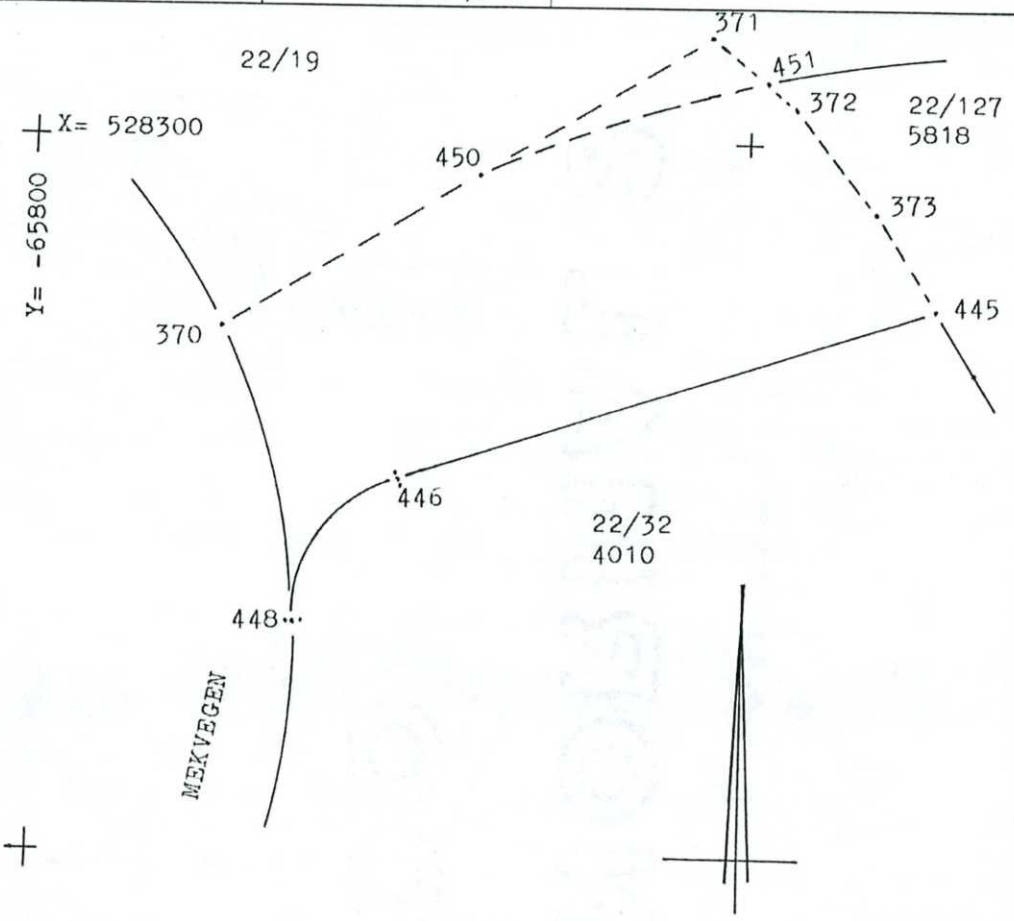
Kartblad	Landsnett
BC 111-1-62	NGO II 56

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

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 OVER [ ]

DELINGSFORRETNING [B]

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

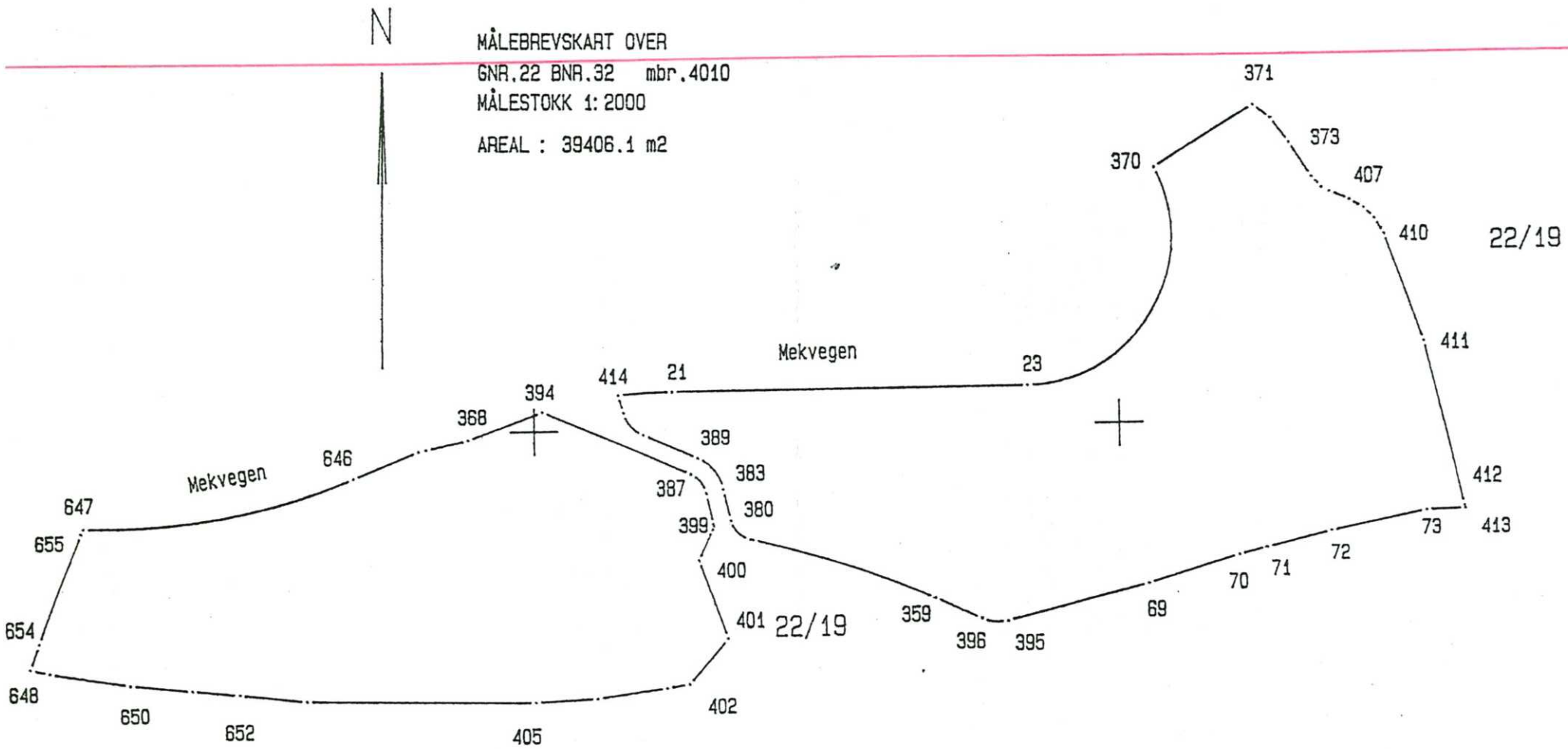
Gnr	Bnr	Festenr
22	32	

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	367		528194.26	-66036.84
368		528197.37	-66022.49	394		528206.85	-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	grm.stein	528226.19	-65695.39	412	grm.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	grm.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		528111.86	-66102.16	651		528113.54	-66118.28
650		528115.87	-66139.41	649		528120.40	-66166.68
648		528121.92	-66173.38	654	grm.fjell	528130.43	-66170.06
655	grm.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
412
387
647
380
655
399
413
73
400
72
71
70
654
401
22/19
359
69
396
395
648
650
652
405
402
STATENS KARTVERK
X= 528

enova

Energiattest



Adresse **Skrenten 10B, 6411 MOLDE**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304711**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15967277**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 077 kWh**



Skrenten 10B, 6411 MOLDE

Detaljering

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

Skrenten 10B, 6411 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

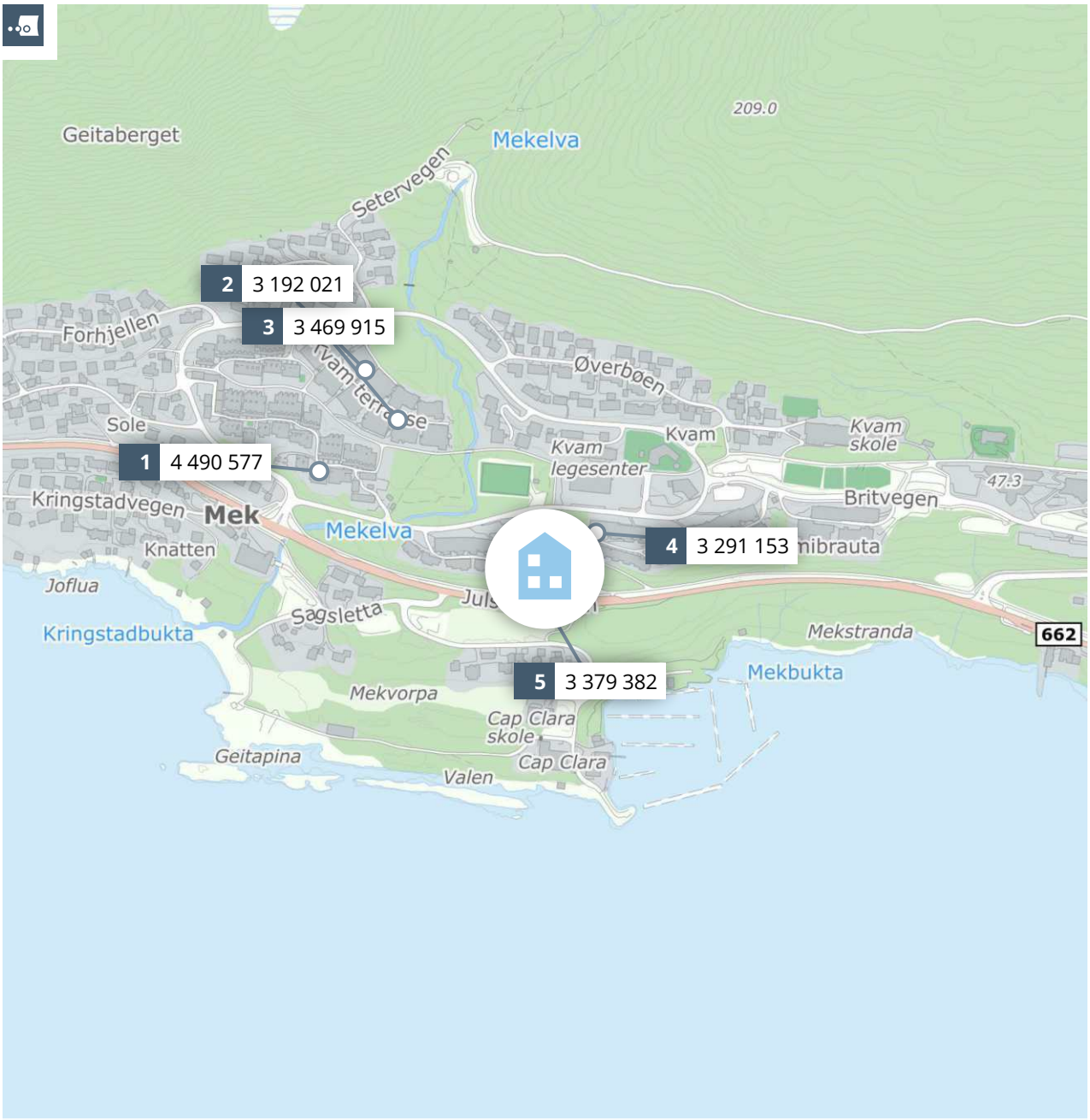
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

SKRENTEN 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 05.06.2026

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: RANDI H HOLLINGEN.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skrenten 10 B, 6411 MOLDE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1979

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

Verdivurdert til

2 850 000

516 678	3 366 678	30 606
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	8 591
Formue	19 290
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørstien 38 134 m² 1979 1. etg 3 sov	26.06.2024	4 350 000	**4 350 000**	140 577	4 490 577	**33 512**
2	Kvam terrasse 7 B 89 m² 1982 2. etg 3 sov	08.01.2025	2 890 000	**2 800 000**	392 021	3 192 021	**35 865**
3	Kvam terrasse 18 A 109 m² 1982 1. etg 3 sov	09.12.2024	3 100 000	**3 000 000**	469 915	3 469 915	**31 834**
4	Skrenten 15 105 m² 1979 2. etg 4 sov	01.03.2023	2 400 000	**2 650 000**	641 153	3 291 153	**31 344**
5	Skrenten 8 J 107 m² 1979 2. etg 3 sov	14.03.2024	2 600 000	**2 800 000**	579 382	3 379 382	**31 583**

Velkommen til en innholdsrik og romslig 4-romsleilighet i populære Skrenten borettslag. Leiligheten har en praktisk planløsning over 2 plan, store sørvendte vindusflater som gir rikelig med dagslys, og en lys stue med gode møbleringsmuligheter. Fra veranda i hovedetasje har man fantastisk utsikt mot fjord og fjell.

Boligen blitt oppgradert med følgende i selgers eiertid:
• Nytt Epoq-kjøkken med integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp.
• Ny varmepumpe (2025)
• Nye laminatgulv i alle rom unntatt entré, boder og bad (2026)
• Ny varmtvannsbereder (2026)

Andelen har parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Skrenten borettslag ligger i et familievennlig område med kort vei til høyskole, skole, barnehage, dagligvarebutikk og ulike aktivitetstilbud. Det er gode bussforbindelser til Molde sentrum med alle sine fasiliteter.

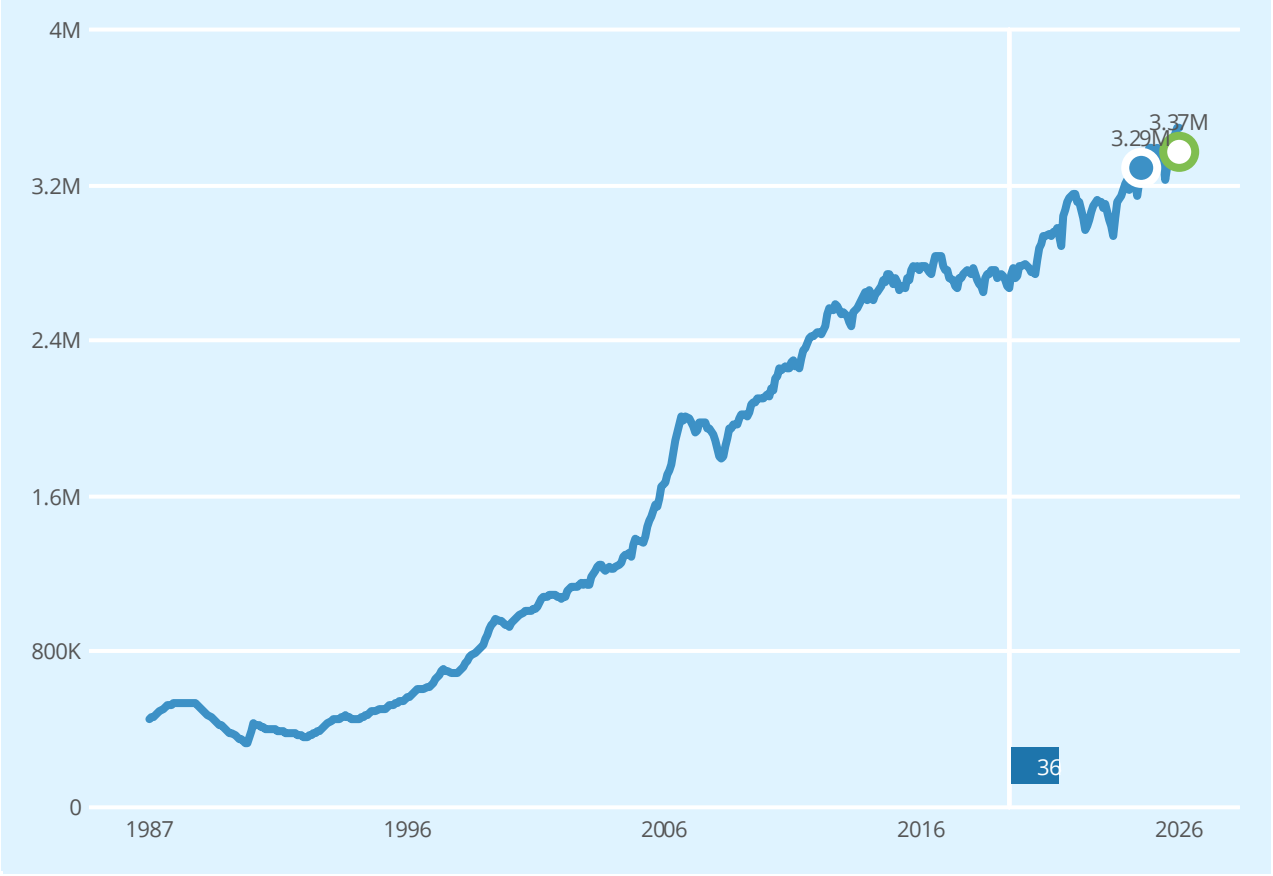
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+29 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.01.2025	17.01.2025	10.02.2025	2 400 000	2 730 000	562 613	3 292 613	37
01.12.1987	01.12.1987		-	310 000	0	310 000	38

37 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpesum sist var høy.

38 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MEK grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.1M
2 977 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i MEK grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

2.9M
2 759 000 Prisantydning i snitt
2 699 000 Salgspris i snitt
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 069 MOLDE kommune i snitt siste 12 mnd
41 222 MEK grunnkrets i snitt siste 12 mnd

30 606 Skrenten 10 B Totalpris 3 366 678

Skrenten 10B

Nabolaget Mek/Kvam - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Kvam skole (1-7 kl.) 201 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Molde friskole (1-10 kl.) 70 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 24 klasser	8 min 3.7 km
Molde videregående skole 770 elever	9 min 4.8 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	13 min 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Høgskolen i Molde	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrenten Linje 531, 701	2 min 0.1 km
Molde Lufthavn, Årø	17 min

BARNEHAGER

Kvam barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Anestua barnehage (0-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km
Bjørset barnehage (0-5 år) 33 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kvam	3 min
Rema 1000 Reknes	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

MoldeTorget	8 min
Apotek 1 Molde	7 min
Molde Vinmonopol	12 min

SPORT

Kvam kunstgressbane	2 min
Kvam - skrenten grusplass	5 min
Pro Gym Molde	6 min
BRIS Treningssenter	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Skrenten 10B

Nabolaget Mek/Kvam - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Kvam skole (1-7 kl.) 201 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Molde friskole (1-10 kl.) 70 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 24 klasser	8 min 3.7 km
Molde videregående skole 770 elever	9 min 4.8 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	13 min 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Høgskolen i Molde	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrenten Linje 531, 701	2 min 0.1 km
Molde Lufthavn, Årø	17 min

BARNEHAGER

Kvam barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Anestua barnehage (0-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km
Bjørset barnehage (0-5 år) 33 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kvam	3 min
Rema 1000 Reknes	5 min

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

VARER/TJENESTER

MoldeTorget	8 min
Apotek 1 Molde	7 min
Molde Vinmonopol	12 min

SPORT

Kvam kunstgressbane	2 min
Kvam - skrenten grusplass	5 min
Pro Gym Molde	6 min
BRIS Treningssenter	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Skrenten 10B

Nabolaget Mek/Kvam - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Kvam skole (1-7 kl.) 201 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Molde friskole (1-10 kl.) 70 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 24 klasser	8 min 3.7 km
Molde videregående skole 770 elever	9 min 4.8 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	13 min 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Høgskolen i Molde	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrenten Linje 531, 701	2 min 0.1 km
Molde Lufthavn, Årø	17 min

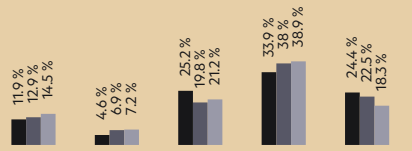
BARNEHAGER

Kvam barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Anestua barnehage (0-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km
Bjørset barnehage (0-5 år) 33 barn	18 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kvam	3 min
Rema 1000 Reknes	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Kvam kunstgressbane	2 min
Kvam - skrenten grusplass	5 min
Pro Gym Molde	6 min
BRIS Treningssenter	6 min

«Fantastisk gate å bo i. Der er ingen trafikk, gangvei til barnehage, butikk og skole. Alle er hyggelige og hjelpsomme. Vi har fellesfester og vi tar oss av hverandre.»

— Sitat fra en lokalkjent

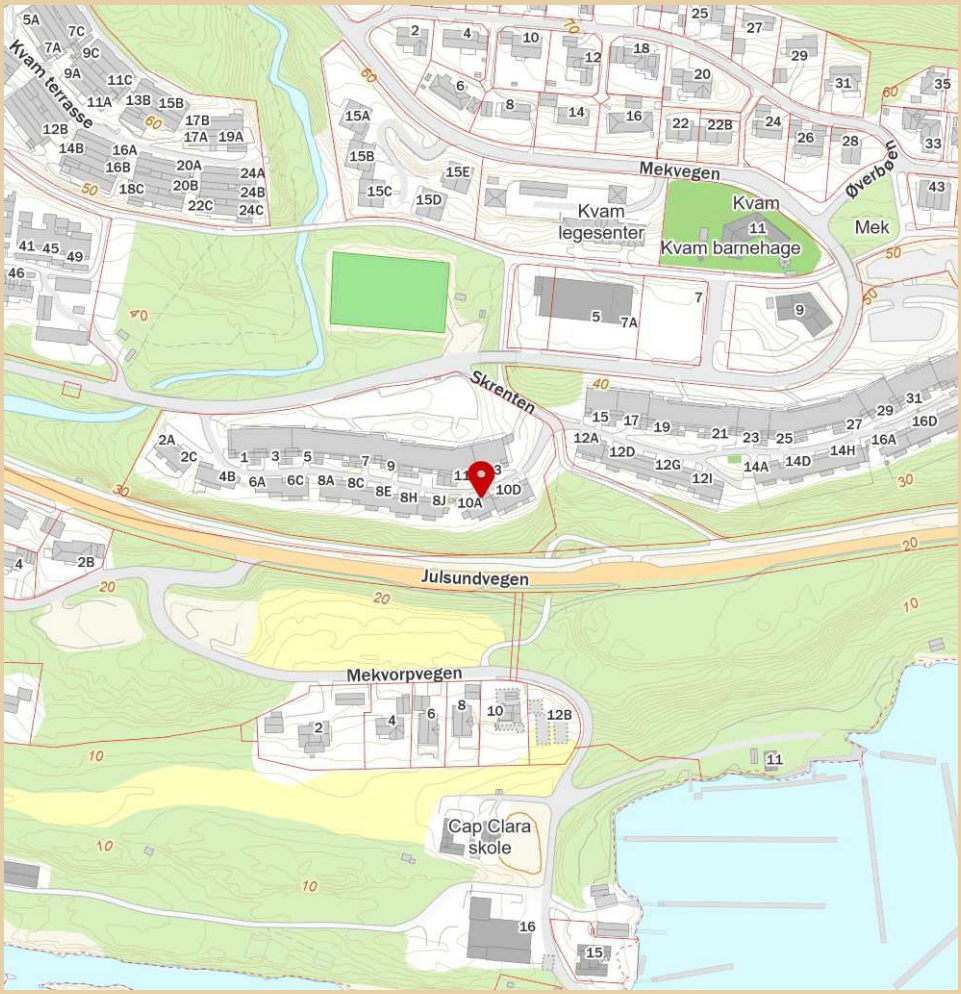
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skrenten 10B, 6411 Molde
Gnr. 22, Bnr. 32, andelsnr. 72 i SKRENTEN BORETTSLAG, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 930 52 594

E-post: kristin.toft@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.
