PRIVATMEGLEREN

NØISOMHEDVEGEN 37D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nøisomhedvegen 37D , 6419 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 29, bnr. 239
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1270 **Eiendomsverdi ref nr:** SR9530

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

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.

Romsdal Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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).

© 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Leiligheten ligger på ett plan i byggets 3. etasje og er en del av Øvre Berg borettslag. I tillegg til leiligheten er det en bod i kjelleren som tilhører leiligheten, samt et felles vaskerom. Leiligheten fremstår i normal, god stand og er oppført i samsvar med byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

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

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

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

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

PARKERING
Til boligen medfølger det en fast parkeringsplass, i tillegg til parkering for borettslagets gjester.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Bygningen er en boligblokk oppført i 1970 og består av tre etasjer samt kjeller. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong, med etasjeskillere av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket er flatt, med kompakt isolasjon og tekking.

Vinduer:
Vinduer i stuen er i hovedsak fra 2000, med unntak av ett eldre vindu med koblet glass. Den innglassede balkongen har nyere vinduer i PVC/plast, og vinduene på nordsiden er av PVC og utformet med spalteventiler.

Utvendige dører:
Hovedinngangsdøren har teak-overflate og er utstyrt med dørpumpe. Det er også en balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2003.

Innglasset balkong:
Boligen har en romslig, innglasset balkong på ca. 10 m² med skyvbare vinduer, som gir fleksibel bruk gjennom store deler av året. Balkongen har gulvbelegg og vegger av malt betong og plater.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Soverommet har gulvbelegg, mens øvrige rom er utført med laminatgulv. Veggene har overflater av tapet og malte, slette flater. Himlingen er utført i malt betong.

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

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppvarming:
Leiligheten har oppvarming fra radiatorer via sentralvarmeanlegg, og inkluderer også oppvarming av tappevann.

Fast innredning:
Det er plassbygd garderobeskap i gangen. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Det er flis på veggene og malte slette overflater i himlingen. Badet er flislagt og har gulvvarme. Baderomsinnredning fra Aspen med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Det er mekanisk avtrekk via felles sentralavtrekksanlegg i bygningen, i tillegg til tilluft som tilføres gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og fmalte slette overflater i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert kitchenboard med flismønster. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator tilknyttet kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Varmesentral og varmtvannstank:
Borettslaget har et felles teknisk rom med fyrkjel plassert i Nøisomhedvegen 43. Anlegget benytter bergvarme som energikilde, og forsyner samtlige blokker med både varmt forbruksvann og vannbåren varme til radiatorene. Boligen har ikke egen varmtvannsbereder, da varmtvannet leveres fra det felles anlegget som betjener hele borettslaget.

Tv og internett:
Boligen har TV- og internettleveranse fra Telenor, og det er i tillegg lagt til rette for tilkobling til Istad Fiber.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

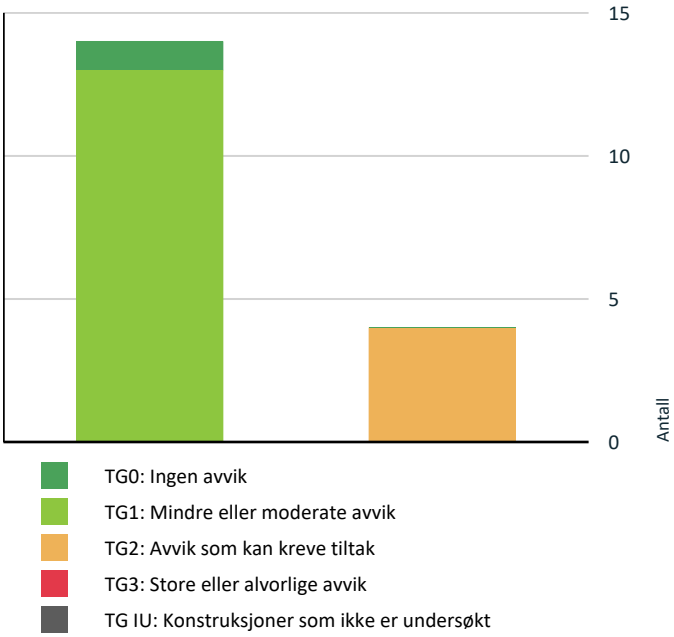
Boligbygg med flere boenheter

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Avløpsrørene i hovedstammen ble renovert ved rørfornying. Arbeidet ble utført av Proline.
2015	Modernisering	Badet ble renovert i regi av Bademiljø VVS team.
2015	Modernisering	Taktekkingen ble skiftet ut i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i stuen er i hovedsak fra 2000, med unntak av ett eldre vindu med koblet glass. Den innglassede balkongen har nyere vinduer i PVC/plast, og vinduene på nordsiden er av PVC og utformet med spalteventiler.

Merknad:
Det eldre vinduet fra stuen fremstår med noe slitasje. Som følge av at vinduet vender ut mot innglasset balkong, vurderes forholdet å ha begrenset betydning for funksjon og bruk. Forholdet anses derfor ikke å påvirke tilstandsgraden.



Noe slitasje på det eldre vinduet

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren har teak-overflate og er utstyrt med dørpumpe. Det er også en balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2003.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en romslig, innglasset balkong på ca. 10 m² med skyvbare vinduer, som gir fleksibel bruk gjennom store deler av året. Balkongen har gulvbelegg og vegger av malt betong og plater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Soverommet har gulvbelegg, mens øvrige rom er utført med laminatgulv. Veggene har overflater av tapet og malte, slette flater. Himlingen er utført i malt betong.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Det er gjennomført målinger på stuen samt i ett soverom og resultatene ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

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

Det er målt et planavvik på ca. 20 mm gjennom hele gulvet i stuen. På soverommet er det målt avvik på ca. 10 mm. Årsaken til skjevheter i gulvet vurderes å være alders- og konstruksjonsbetinget, med sammenheng i ujevnheter i opprinnelig etasjeskille.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Konsekvensen av registrerte avvik vurderes som begrenset, og det anses ikke å foreligge behov for utbedringstiltak. Skjevheter i gulv kan gi noe redusert brukskomfort og utfordringer ved møblering samt montering av fast innredning. Forholdet har normalt ikke betydning for bygningens bæreevne, men kan oppleves som sjenerende i daglig bruk.

Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak. 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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har oppvarming fra radiatorer via sentralvarmeanlegg, og inkluderer også oppvarming av tappevann.

Fast innredning

Beskrivelse

Det er plassbygd garderobeskap i gangen. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK10 (Gjeldende forskrift i 2015). Det er ikke forelagt takstingeniøren dokumentasjon på oppbygging og produkter.

Det er flis på veggene og malte slette overflater i himlingen. Badet er flislagt og har gulvvarme. Baderomsinnredning fra Aspen med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Det er mekanisk avtrekk via felles sentralavtrekksanlegg i bygningen, i tillegg til tilluft som tilføres gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på veggene og malte slette overflater i himlingen.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er flislagt og har gulvvarme. Dusjsonen har fall i nedslagsfeltet i henhold til gjeldende krav, og hele gulvet har et fall på cirka 1:100. Det er målt en høydeforskjell på 35 mm fra topp sluk i dusjen til topp flis ved terskelen.

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

Det er registrert bomlyd på noen fliser. Bomlyd i flisgulv skyldes normalt mangelfull vedheft mellom flis og underlag, ofte som følge av utilstrekkelig limdekning, feil utførelse eller bevegelser i underlaget. Temperatur- og fuktpåvirkning over tid kan også bidra til at fliser løsner delvis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert skader som følge av bomlyd på befaringsdagen. Over tid kan løse fliser imidlertid føre til økt slitasje eller risiko for sprekkdannelser.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen. Dersom flisene løsner ytterligere eller det oppstår skader, bør berørte fliser tas opp og legges på nytt.

Tilstandsrapport



Det er registrert bomlyd på fliser i dette området

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utstyrt med slukrenne og smøremembran.



Slukrenne ved veggen

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning fra Aspen med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på badet er av betong. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på overflater



Fuktsøk på overflater

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, panelplater på veggene og fmalte slette overflater i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert kitchenboard med flismønster.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator tilknyttet kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Årsak:
Løsningen vurderes å ha sammenheng med at det ikke er etablert, eller ikke er mulig å etablere, direkte avtrekk fra kjøkkenventilatoren til det fri uten omfattende inngrep i bygningens konstruksjon eller felles ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kullfilterventilator gir kun resirkulering av luft og har begrenset evne til å fjerne fukt, os og matlukt fra kjøkkenet. Manglende forsert eller mekanisk avtrekk fra kokesonen kan medføre økt fukt- og luktbelastning i rommet, samt økt risiko for avsetninger på overflater over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk til det fri eller annen dokumentert forsert avtrekksløsning fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Ved lekkasje eller punktering av innerrør i rør-i-rør-systemet kan lekkasjevann ikke bli ledet til fordelerskap som forutsatt. Dette medfører risiko for at vann trenger ut i kjøkkenområdet, med fare for fuktskader på overflater, innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det bør monteres tettemuffer der dette mangler, for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes riktig. Eventuelle avvik bør utbedres av fagkyndig rørlegger.



Fordelerskap på badet

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Borettslaget har et felles teknisk rom med fyrkjel plassert i Nøisomhedvegen 43. Anlegget benytter bergvarme som energikilde, og forsyner samtlige blokker med både varmt forbruksvann og vannbåren varme til radiatorene. Boligen har ikke egen varmtvannsbereder, da varmtvannet leveres fra det felles anlegget som betjener hele borettslaget.

Tv og internett

Beskrivelse

Boligen har TV- og internettleveranse fra Telenor, og det er i tillegg lagt til rette for tilkobling til Istad Fiber.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra Holm Elektro fra 2015 i forbindelse med renovering av badet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

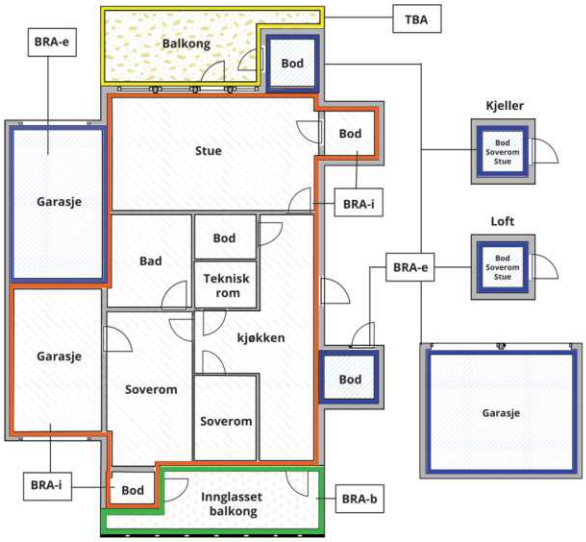
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje	57		10	67	
Kjeller		5		5	
SUM	**57**	**5**	**10**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje	Gang, kjøkken, soverom, stue, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I beregningen av BRA-e er det lagt til en bod på ca. 5 m² som ligger utenfor selve leiligheten, men som hører til og disponeres eksklusivt av leiligheten. I borettslag er slike tilleggsarealer normalt en del av bruksenhetens tilgjengelige areal, forutsatt at de er avsatt til varig og personlig bruk for den aktuelle andelseieren. Bodarealet er derfor tatt med i BRA-e-tallet i tråd med praksis for arealberegning i boenheter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Kommentar

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør
	Marit Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	239		0	27684.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nøisomhedvegen 37D

Hjemmelshaver
Øvre Bergmo I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/ØVRE BERGMO I BORETTSLAG	948933853	H0301		Ødegård Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Øvre Bergmo I borettslag, ca. 3,5 km øst for Molde sentrum. Området er barnevennlig og attraktivt, med gangavstand til dagligvarebutikk, barnehage, barneskole (Kviltorp) og ungdomsskole (Bergmo). Nærområdet byr på gode tur- og fritidsmuligheter, blant annet Retiro-skogen, badestrand på Retiro, grus- og skøytebane ved Katthola, samt småbåthavn på Tøndergård. Det er jevnlige bussforbindelser til og fra Molde sentrum, og nærmeste busstopp ligger i Nøisomhedvegen, like ved borettslaget.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en eiet felles tomt tilhørende borettslaget. Den er pent opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, lekeplass og asfalterte parkeringsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	06.04.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026	Signert egenerklæring fra eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2026	Eier var tilstede under befaringen	Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.04.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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/SR9530

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45260037

Selger 1 navn
Marit Ødegård

Gateadresse
Nøisomhedvegen 37D

Poststed	Postnr
MOLDE	6419

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260037

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering, totalbad i 2015
Arbeid utført av	Vvs team Bademiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt rør inni eksisterende rør bad og kjøkken. Gjort i hele borettslaget 2021/22
Arbeid utført av	Proline

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2010, nye stikkontakter kjøkken, belysning kjøkken, ny kurs og stikkontakter veranda 2015 ved totalbad via Vvs team bademiljø 2023 montering av lampe stue og plafound gang
Arbeid utført av	Mifo 2010, 2023, Holm elektro 20152015

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260037

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Takarbeid gjort gjennom borettslaget for ca 10 år siden
Arbeid utført av	Gjort gjennom borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260037

Tilleggskommentar

14/4 elektriker fra Holm Elektro, sett på plafond på bad pga vansker med dimmer. Ingen feil funnet og den virker pr nå.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Ødegård	405759a6d3189e15735156 56b9ea10bad3da9d03	14.04.2026 14:41:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260037

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Molde kommune

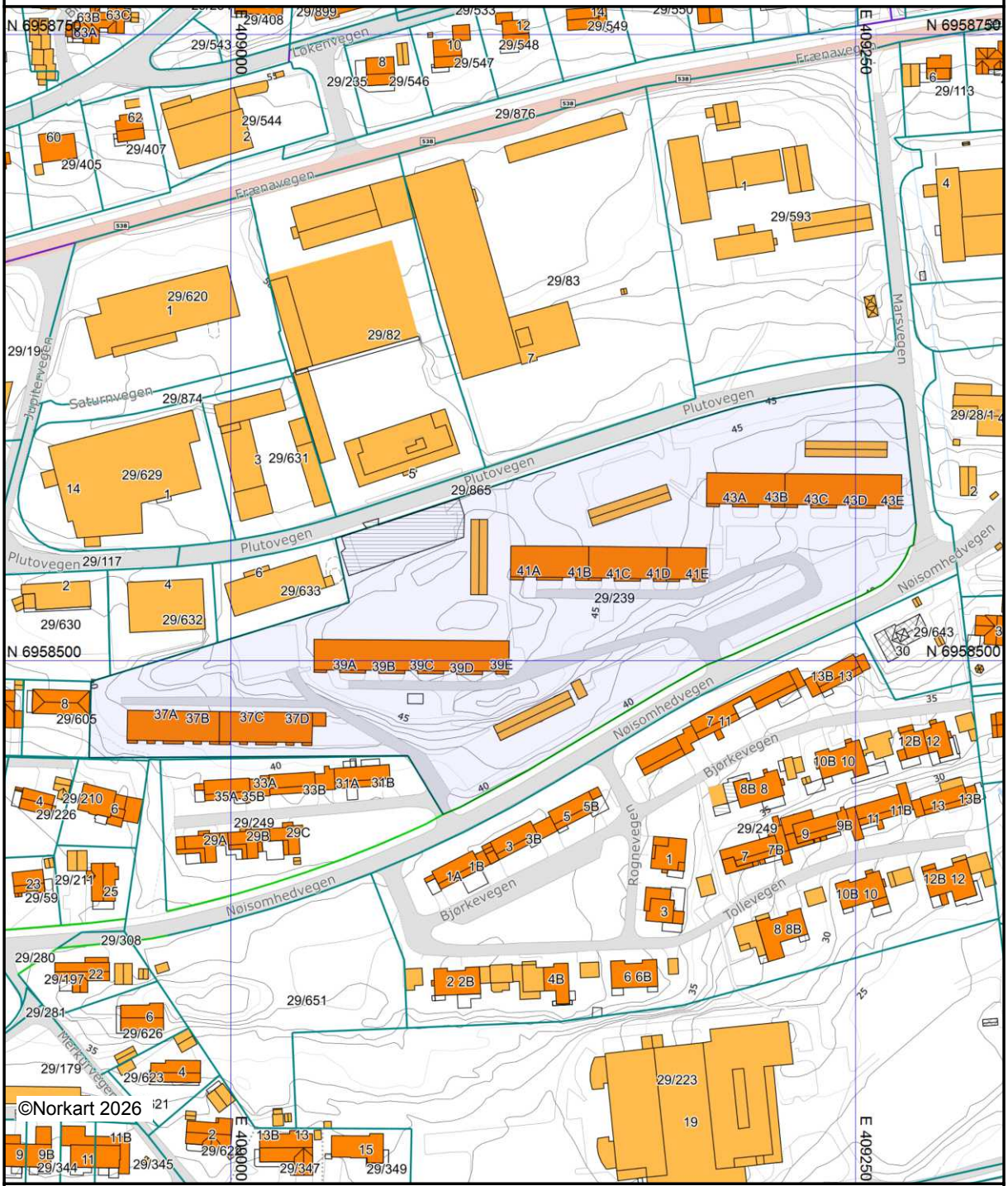
Grunnkart

Eiendom: 29/239
Adresse: Nøisomhedvegen 37D
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2500

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: 31.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	239	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nøisomhedvegen 37D, 6419 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 684 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 27 684 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 251 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_1 **KPFare** Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0496
Navn	Vesentlig reg.endring for Bergmosenteret vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4793/0496_RP_bergmosenteret-vest_planbest_1997-10-16.pdf
Delarealer	**Delareal** 130 m^2 **Formål** Bussholdeplass **Feltnavn** Buss
	Delareal 141 m^2 **Formål** Gate m/fortau
	Delareal 7 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1177
Navn	Reg.endring for Bergmosenteret
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.07.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1470/1177_bestemmelser.pdf

Id	1172
Navn	Bergmo Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2055/1172_bestemmelser.pdf

Id	0878
Navn	Reguleringsendring: Jupitervegen - Månevegen
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.12.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1574/0878_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2055/1172_bestemmelser.pdf

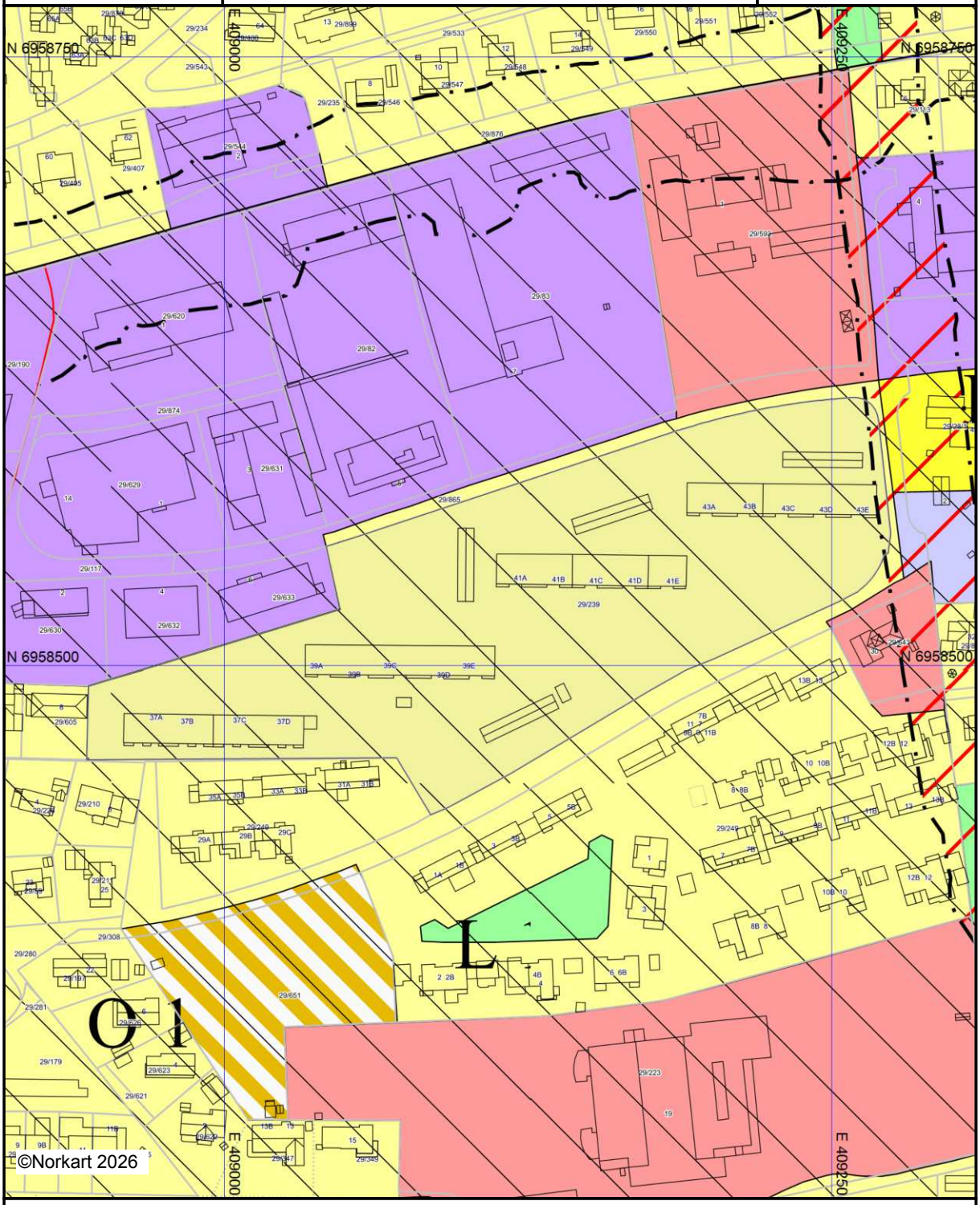
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/239
Adresse: Nøisomhedvegen 37D
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2500

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

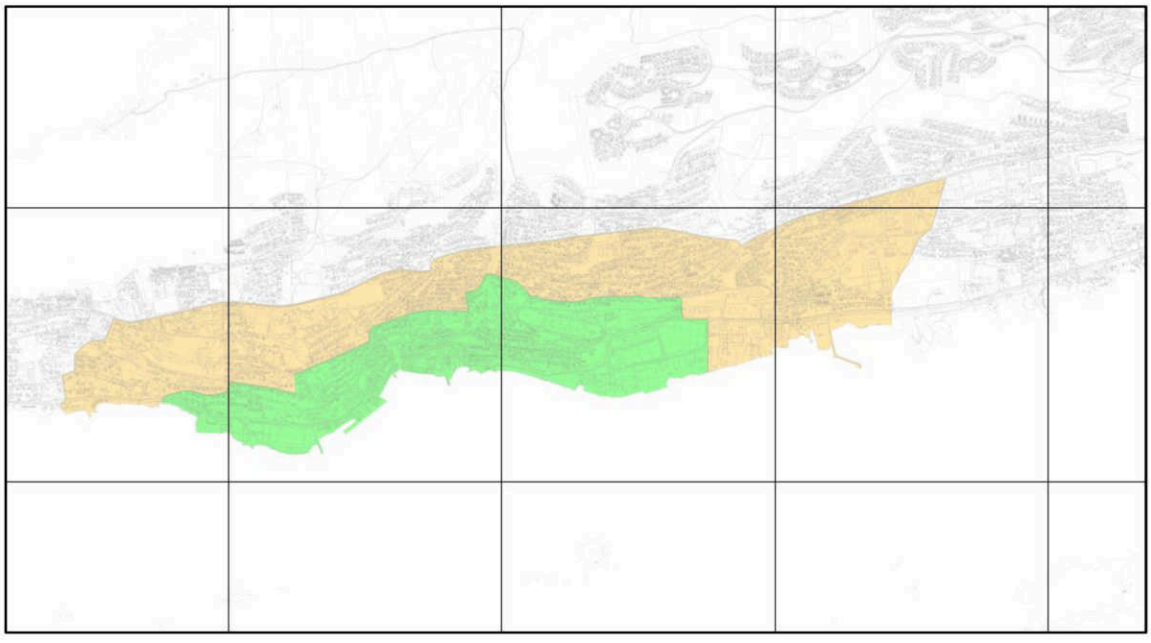
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

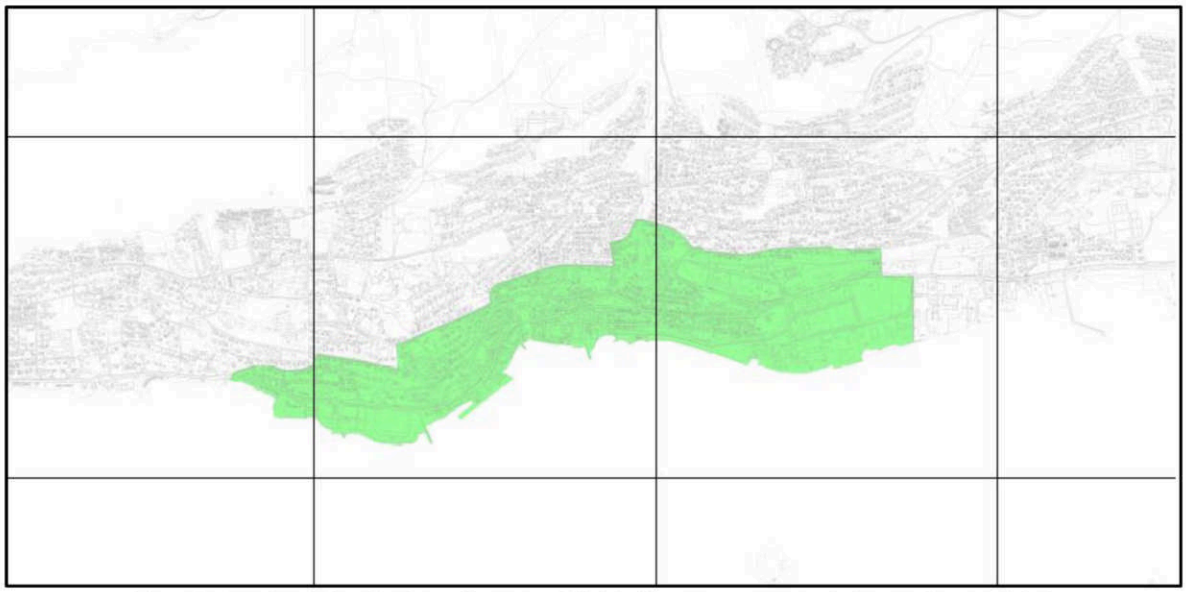
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

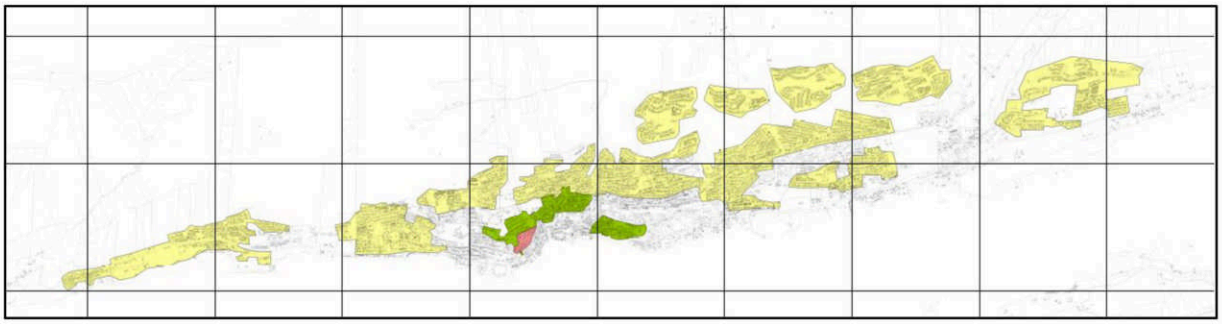
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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.

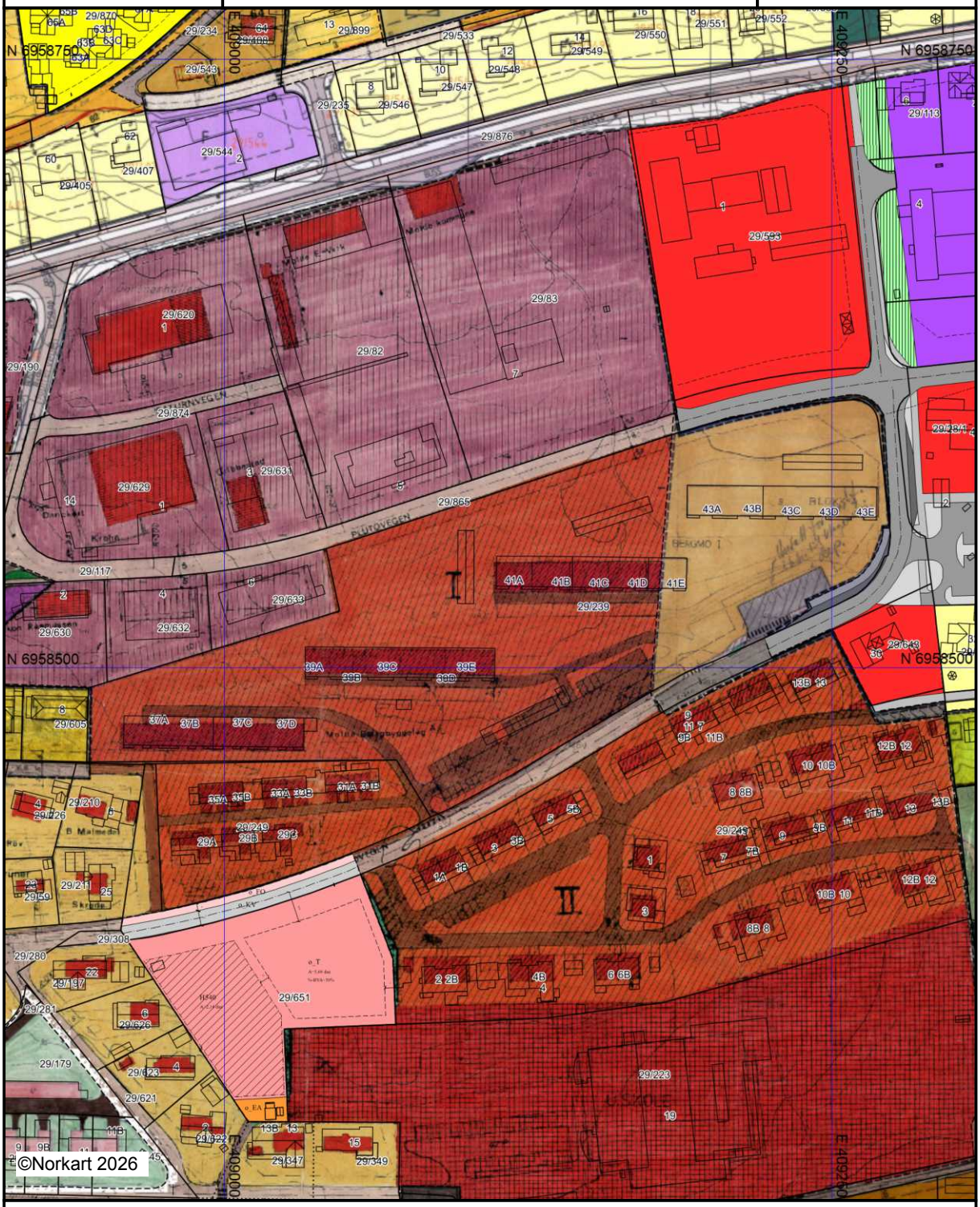
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/239
Adresse: Nøisomhedvegen 37D
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2500

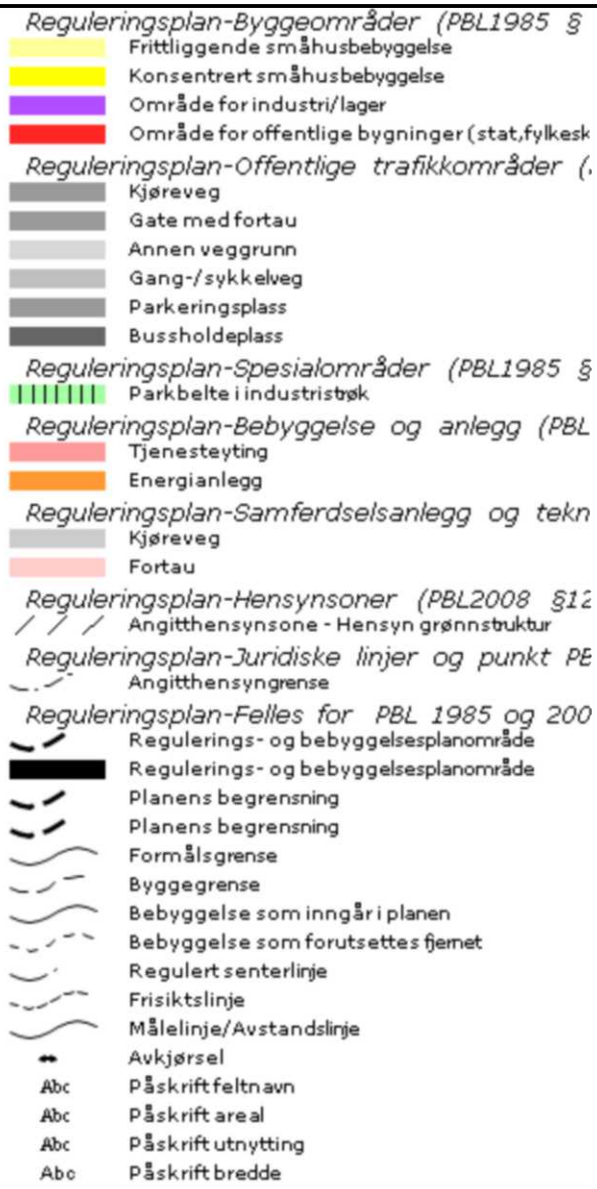
N

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



1172

Plan nr 1172
Plan nr 1775
Plan nr 0878
Plan nr 2084

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BERGMO-VEST-PLANEN

PLANSJEFEN
I MOLDE
02.09.1984
ARK.NR. 504

§ 1

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til bebyggelsesplan som fastsettes av bygningsrådet.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Område for offentlig bebyggelse.
B. Friområde.
C. Områder for åpen villamessig bebyggelse.
D. Områder for konsentrert boligbebyggelse.
E. Områder for industrilager.
F. Trafikkområder.
G. Fellesareal.

For hele området gjeøder fellesbestemmelsene i punkt H.

A. Område for offentlig bebyggelse.

§ 3

Anleggets art og utforming med adkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal i hvert enkelt tilfelles godkjennes av bygningsrådet.

B. Friområde.

§ 4

I friarealer og parkområder kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner, samt bygninger som har naturlig tilknytting til park og friareal.

C. Områder for åpen villamessig bebyggelse.

§ 5

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

§ 6

For hvert tomt skal det avsettes plass for èn garasje med maksimal grunnflate 35 m^2, samt plass for oppstilling av minst èn bil.

Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for hvordan garasjespørsmålet er tenkt løst, selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje.

§ 7

Avkjørsler fra tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre og skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet. Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.

D. Område for konsentrert boligbebyggelse.

§ 9

På område I tilltes oppført 3-etasjes blokker med maksimal utnyttelsesgrad lik 0.35.

§ 10

På område II tillates oppført rekke-, kjede- og/eller atriumshus med amksimal utnyttelsesgrad lik 0.12.

§ 11

Det skal oppsettes felles ntenneanlegg for hvert bygg.

§ 12

Med byggemeldingen for område I og II skal følge kotert situasjonsplan som viser beplantning, tørkeplasser, lkekeplasser, forstøtningsmurer, plass for søppelspann, oljefat etc.

§ 13

Innhegning av forhager og grøntanlegg samt oppsetting av eventuelle delegjerder i eiendomsgrensene kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

§ 14

Det skal innenfor arealet utlegges 1.5 prkeringsplasser pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller car-port.

§ 15

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet kan dispensere fra dette der terrengforholdene innbyr til spesial-løsninger.

§ 16

Anleggenes art og eksteriørmessige utforming med atkomstveger, parkering, beplanting, innhegning og liknende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

I området skal oppføres bygninger for lettere industri-kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.

§ 17

Plass for all parkering for av- og pålessing skal skaffes på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkerings-plasser, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

F. Trafikkområder.

§ 18

Offentlige kjøreveger m/evt. fortau er vist på planen med reguleringsbredder og byggelinjeavstander. Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med planer fra Statens vegvesen.

§ 19

Kombinerte gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde 4 m og byggelinjeavstander.

§ 20

På område regulert til "fellesareal, adkomst" kan bygningsrådet kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse til atkomst over gangveg/friareal der dette virker naturlig og ikke ødelegger trafikksikkerheten for de gående og lekende.

§ 21

Anlegg av bussholdeplasser i tilknytning til offentlige kjøreveger godkjennes av bygningsrådet etter samråd med vegmyndigheter og trafikkselskap. Bussholdeplassen kan anlegges på byggeområder, men må plasseres på områder mellom veg og byggelinje mot veg.

H. Fellesbestemmelser.

§ 22

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der disse etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 23

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplanting og kantsten.

Innhegningen av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel innegningens plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 24

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 25

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for trafikksikkerheten. Bestående skog i området skal bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

§ 26

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 27

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de generelle bygningslovsvedtekter for Molde kommune.

§ 28

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

Stadfestet i Molde
den 02.03.84

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Magne Nerland
førstekonsulent

11+2

MOLDE KOMMUNE – TEKNISK RÅDMANN
POSTADRESSE: POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233

Molde Formannskap
Sak nr. 77/84
1

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
02.[illegible].1984
ARK.NR. 504

Molde formannskap.-

Deres ref.	Vår ref.	MOLDE
	JF/GR - 504	4. januar 1984

VESENTLIG REGULERINGSENDRING I BERGMO-VEST-PLANEN

Foranlediget av søknad om bruksendring for Plutovegen 1 og fylkesmannens bestemmelse om at dette betinget reguleringsendring, har reguleringssjefen i brev av 16.12.83 oversendt forslag til plan-endring. I brevet fremgår:

VESENTLIG REGULERINGSENDRING I BERGMO-VEST-PLANEN.

I bygningsrådets møte 18. oktober 1983 ble det som sak 993/83 lagt fram forslag til vesentlig reguleringsendring for industri/ lagerområdene i Bergmo-Vest-planen som er stadfestet 2. november 1973.

Endringen besto i en tilføyelse til reguleringsbestemmelsenes § 16, og tilføyelsen lyder slik:

"I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg."

Fra før sto:

"E. OMRÅDE FOR INDUSTRI LAGER.

§ 16.

Anleggenes art og eksteriørmessige utforming med atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning og liknende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet."

Tilføyelsen er forøvrig lik et forslag som miljøverndepartementet har satt fram i sitt rundskriv T-517.

Ved utløpet av fristen for det offentlige ettersynet var det ikke kommet inn merknader slik at bygningsrådet gjorde i sitt møte 29. november 1983 vedtak i sak 1161/83 om å sende saken over til Molde kommunestyre til videre behandling.

Formannskap
Molde
Sak.nr.
77/1878
2

Administrativt ble 5 instanser bedt om uttalelse. Ved bygningsråd møte 13. desember 1983 ble referert uttalelse fra byingeniøren i Molde og fra vegsjefen i Møre og Romsdal.

Uttalelsene følger saken idet det ikke var innvendinger mot endringsforslaget.

Etter bygningsrådets møte 13. desember 1983 er det kommet inn uttalelse fra planavdelinga ved fylkeskommunen.

Denne tilrår "- at arealet som blir disponert av Molde E-verk og Molde kommune får same status som før.-"

I og med at Molde E-verk, nå A/S Istad Kraftselskap, nå driver og legger tilrette for bygging av administrasjonsbygg på det omtalte arealet, er det ikke mulig å følge planavdelinga sin tilråding.

/. Planområdet er vist på mangfoldiggjorte kart i målestokk 1:2000.

/. Likeledes mangfoldiggjøres innholdsfortegnelse over saksgangen.

Teknisk rådmann rår formannskapet til å legge saken frem for kommunestyret med slik

i n n s t i l l i n g :

Forslag til vesentlig reguleringsendring (ny reguleringsbestemmelse) i Bergmo-vest-planen, vedtatt i bygningsrådet 29.11.83, sak 1161/83, vedtas som reguleringsplan for området.

Dagfinn Klepps

Jan Fossum

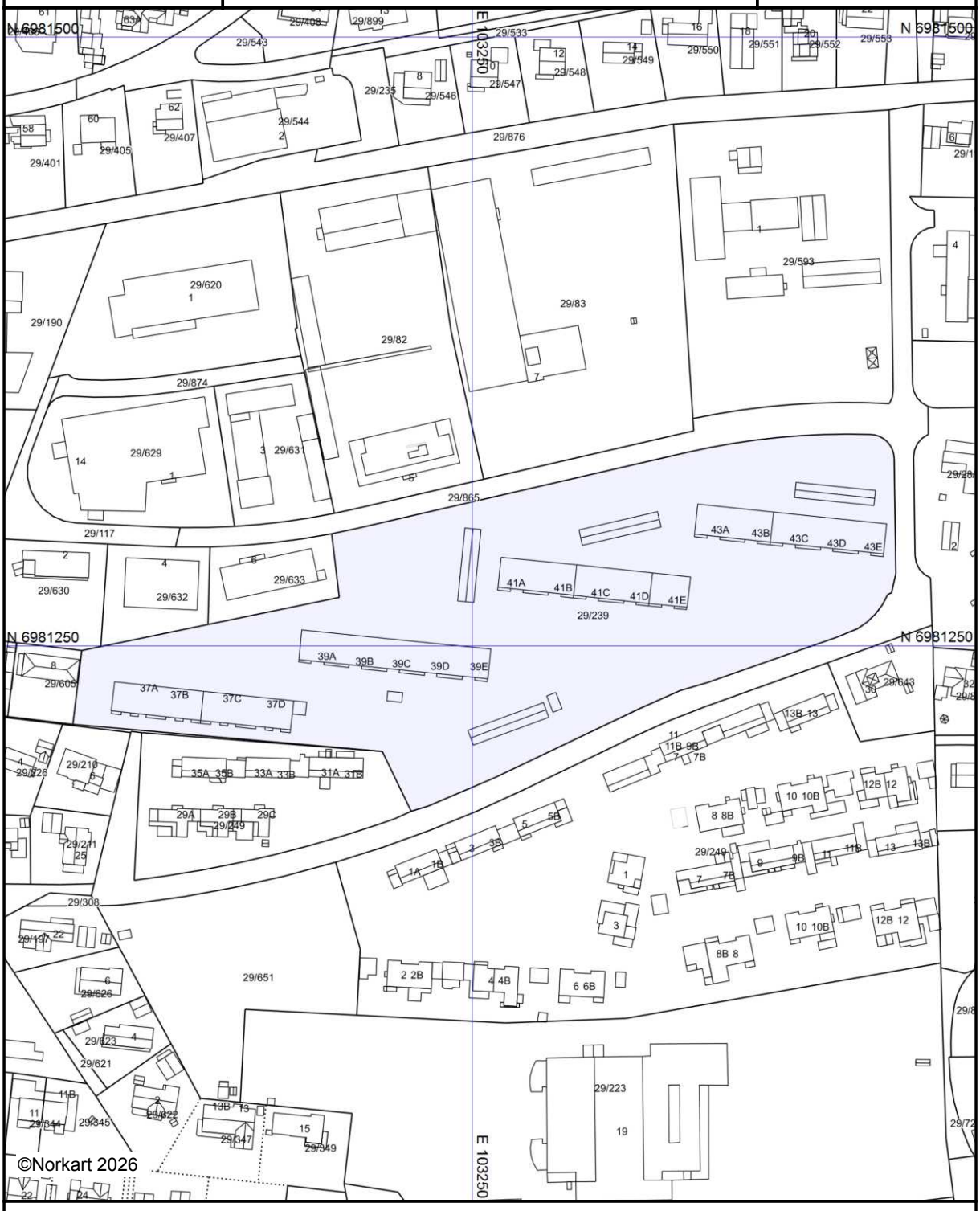
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

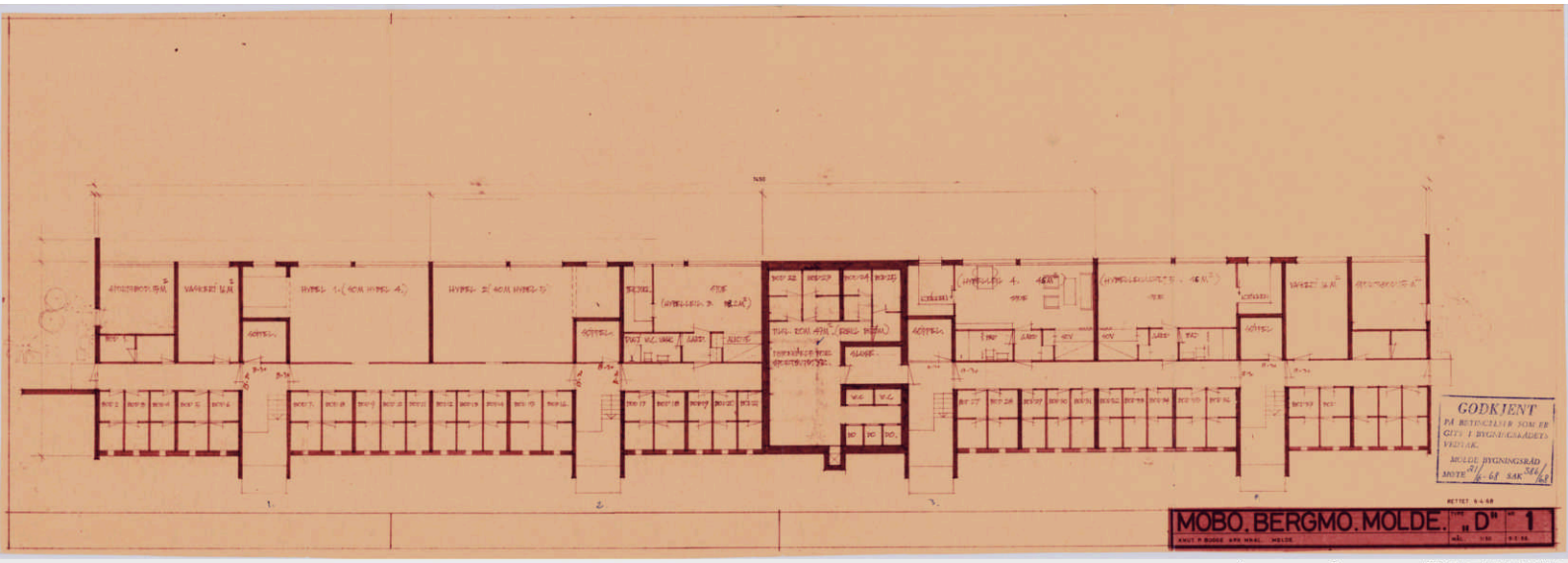
Eiendom: 29/239
Adresse: Nøisomhedvegen 37D
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2500

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.

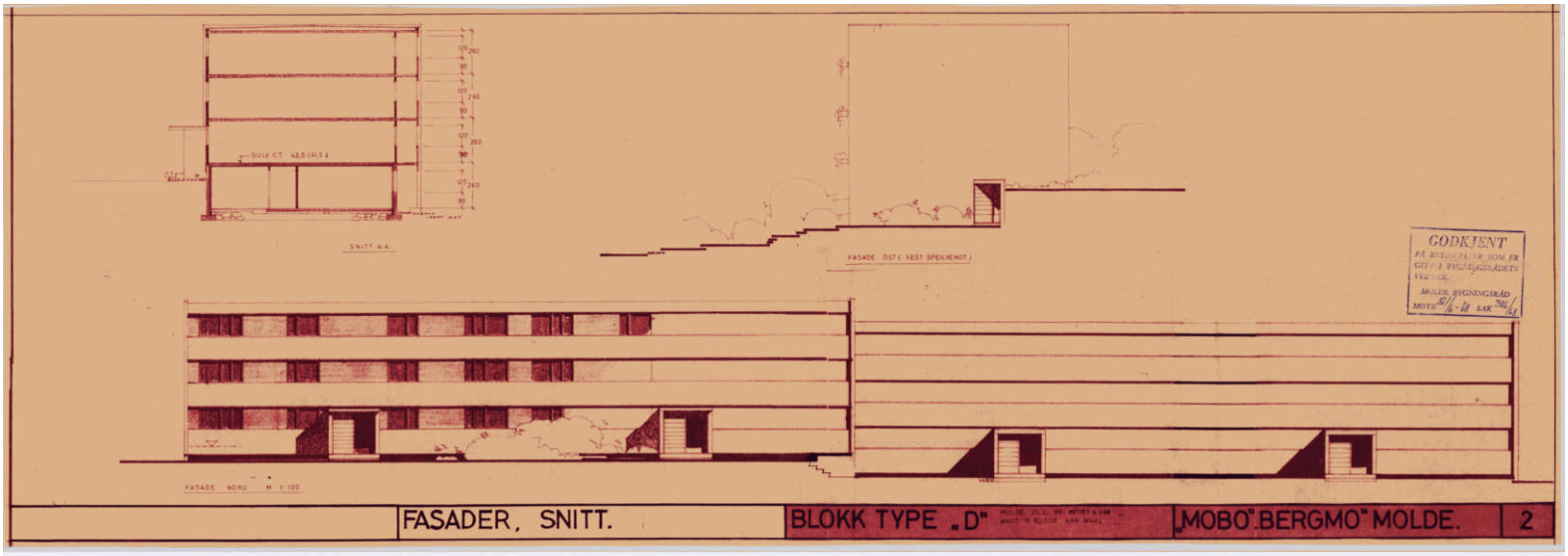


GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/4-68 SAK 34/68

RETTET 9.4.68

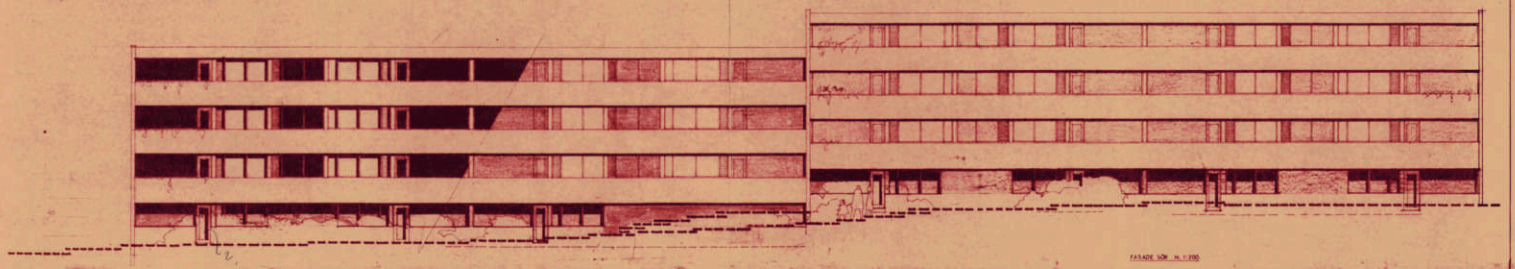
MOBO. BERGMO. MOLDE. | M D" | 1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

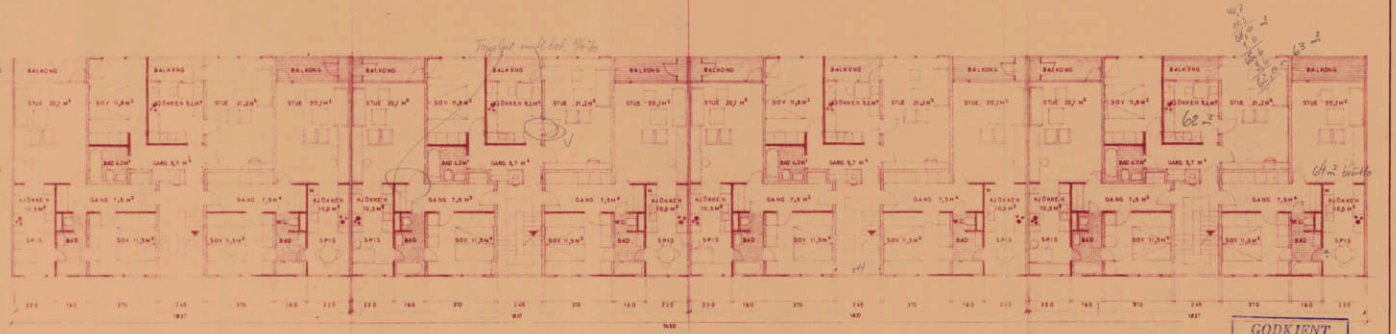


FASADER, SNITT. | BLOKK TYPE „D" | „MOBO" BERGMO" MOLDE. | 2

0 50 100 Plotbl i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE SØR M. 1:200



M 1:100

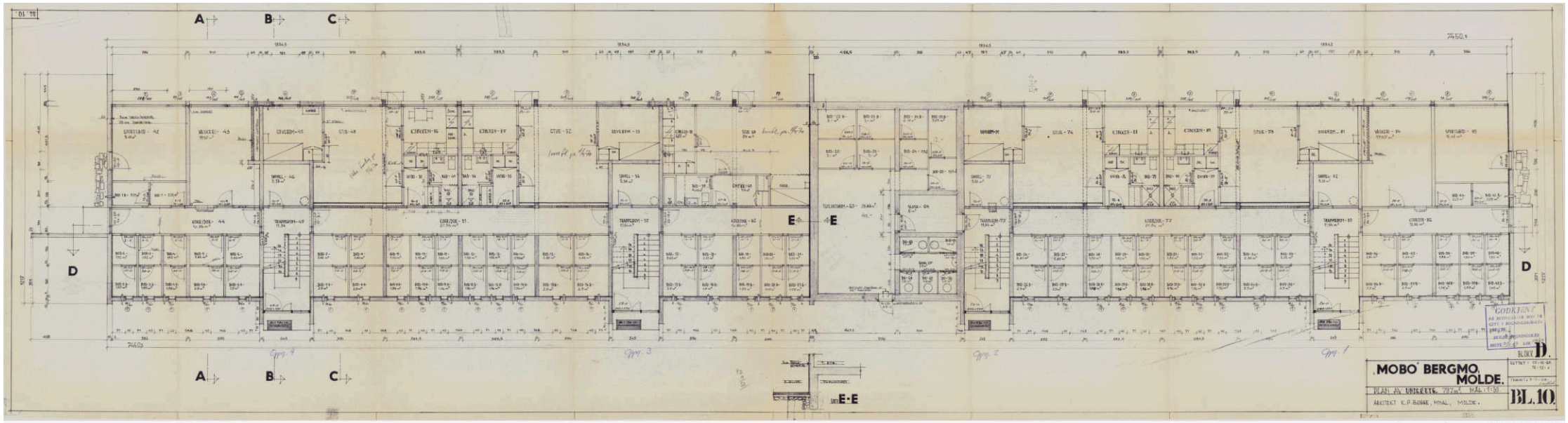
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/6-61 SAK 361/61

MOBO "BERGMO, MOLDE 3

PLAN 123. ETS. FASADE SØR. | BLOKK TYPE „D"

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S


A
B
C
D
E
E-E
MOBO BERGMO, MOLDE.
PLAN AV UNDERETG. 727m² MÅL 1:100
ARKITEKT K.P.BUGGE, MNAL., MOLDE.
BLOCK D.
BL.10

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB-IV/BD

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 9 leiligheter og 3 hybler.

Byggherre: Øvre Bergmo I Borettslag v/Molde Boligbyggelag A/L

Eiendom: Blokk D, oppgang 1 *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Bergmo

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, 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 desember 1971 slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Dags dato

Molde, den 4.desember 1970

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Tetting langs vegg og rundt rør i kjøkkenbenk.
2. Reparasjon av hull i vegg i søppelrom ved tilfluktsrom.
3. Glass i vindu i 1 sokkelleilighet.
4. Fullføring av malingsarbeid i ganger i sokkeletg.
5. Tetting omkring friskluftskanal i søppelrom.
6. Fullføring av utvendig malingsarbeid.
7. Senking av terreng syd for huset (slik at det ikke ligger høyere enn golv i sokkelleilighet og med fall fra huset i minst 2meters bredde).
8. Fullføring av tak over inngangsparti.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB/IV-BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 9 leiligheter.

Byggherre: Øvre Bergmo I Borettslag v/Molde Boligbyggelag.

Eiendom: Blokk D, oppgang 2. *g.nr.* 29 *b.nr.* 239

Arbeidssted: Bergmo.

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen.

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, 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 oktober 1971.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 23/10-70.

Otto Vist

Følgende arbeide gjenstår:

1. Innsetting av selvlukkende branndører til kjeller og søppelrom.
2. Fullføring av malingsarbeid i trapperom.
3. Fullføring av tilfluktsrom med forskriftsmessig ventilasjonsanlegg og utstyr.
4. Fullføring av søppelrom.
5. Fullføring av yttervegger m/beslag etc.
6. Utvendig malingsarbeid.
7. Terrengbehandling (det må påsees at terreng ved sydvegg ikke blir liggende høyere enn golv i sokkelleilighet og at det blir fall ut fra husvegg i minst 2m. bredde.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 7 leiligheter.

Byggherre: Øvre Bergmo I Borettslag v/Molde Boligbyggelag A/L.

Eiendom: Blokk D, oppgang 3. *g.nr.* ..... *b.nr.* .....

Arbeidssted: Bergmo.

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen.

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis detherved midlertidig innflyttingstillatelse, 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 september 1971.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: .....

Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 18/9-70.

Otto Vist

Følgende arbeide gjenstår:

1. Igjenstøping av utsparing for rørgjennomføring mellom kjøkken og rørsjakt.
2. Påsetting av noen ventiler.
3. For øvrig gjelder betingelser satt i innfl.tillatelse av 11/9-70.
4. .....
5. .....
6. .....
7. .....
8. .....
9. .....
10. .....

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE

for 2 leiligheter i 3. ets. og 2 leiligheter i sokkelets.

Byggherre: Øvre Borgmo I Borettslag v/Molde Boligbyggelag A/L.

Eiendom: Blokk D, oppgang 3. *g.nr.* 29 *b.nr.* 239

Arbeidssted: Borgmo.

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen.

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis detherved midlertidig innflyttingstillatelse, 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 sept. 1971.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 11/9-70.

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Tetting lange bakvegg i kjøkkenbenk.
2. Fullføring av golvbelegg i trappegang.
3. Fullføring av trapperekkverk.
4. Fullføring av yttervegger m/beslag etc.
5. Fullføring av utvendig malingsarbeid.
6. Balkongrekkverk må få foreskriftsmessig høyde (90 cm).
7. Branndører til kjelleravdeling og søppelrom må gjøres selvlukkende.
8. Sidefelt ved dører til kjellergang må få en utførelse som brann-
9. styret godkjenner (§ 48 bygning).
10. Det settes en frist på 3 uker for å ordne dette.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB-IV/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 9 leiligheter.

Byggherre: Øvre Bergmo I Borettslag v/Molde Boligbyggelag A/L.

Eiendom: Blokk D, oppgang 4. *g.nr.* 29 *b.nr.* 239

Arbeidssted: Bergmo.

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen.

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis detherved midlertidig innflyttingstillatelse, 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 1971.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Dags dato.

Molde, den 15. juli 1970.

Otto Vist

Følgende arbeide gjenstår:

1. List langs vegg i bunn av kjøkkenbenker.
2. Justering av dører og luftevinduer.
3. Fullføring av utvendig trearbeid.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

Kommunens saksnr	Side
	av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	29	239				
Adresse: Nisomhedvegen 37,39,41 og 43. Øvre Bergmo1 borttslagg					Postnr: 6419	Poststed: Molde

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 30.12.2004
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Hele tiltaket. Samtlige arbeider er utført i henhold til tidligere innsendte søknad.
Fasaderehabilitering Øvre Bergmo 1 Borettslag.
Det er ikke foretatt endringer utover vedtaket.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Christie & Opsahl AS

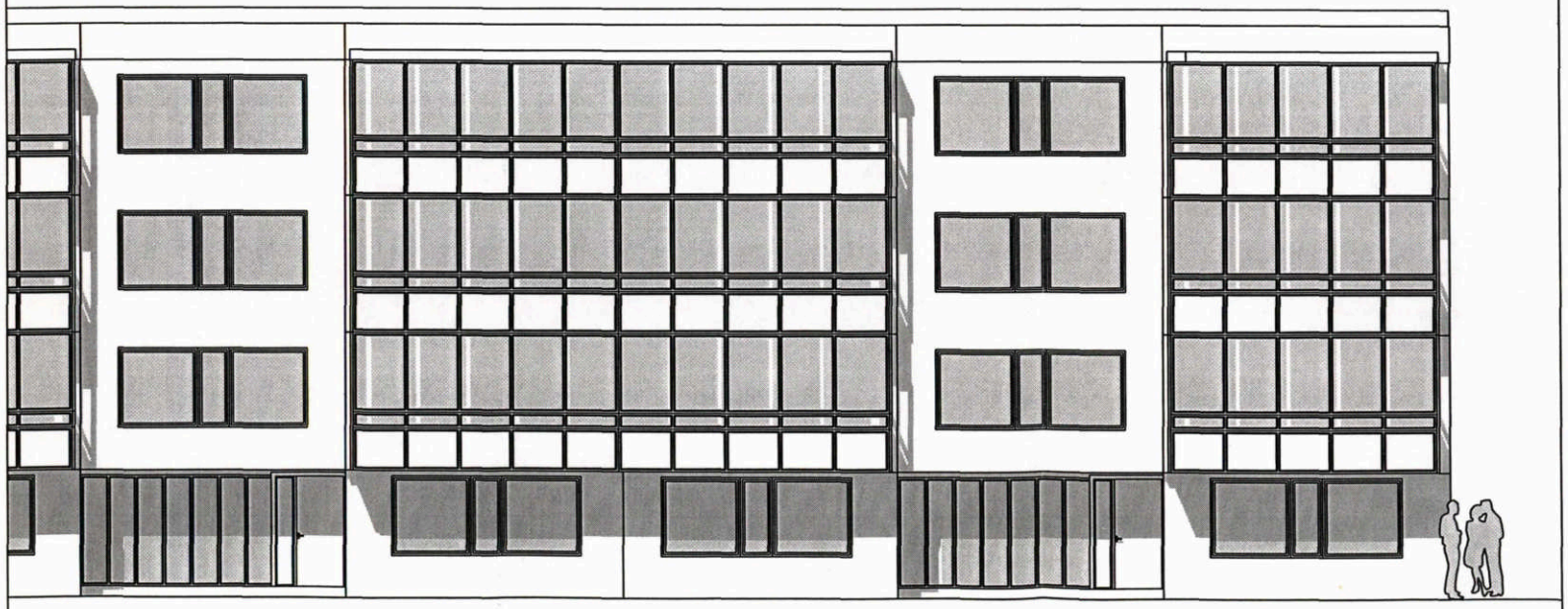
Dato: 30/12-04 | Underskrift: Andreas Ringdal

Gjentas med blokkbokstaver: Andreas Ringdal

CHRISTIE

MOLDE KOMMUNE
Avd: BYGE | Bek: BYGE | Saksbeh.: ALH
Dato: 04.01.2004 | Utl.§
Arkivkode: 29/239
Saksnr: 03/02557 | Dokumnr: 005

© NBR nr 5167 Juli-2003



29/239

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03

Bygningssjefen i Molde, 23.07.03

Prosjekt

REHABILITERING ØVRE BERGMO BORETTSLAG I

Tiltakshaver

Øvre Bergmo Borettslag I, Molde

Totalentreprenør

Christie & Opsahl AS
JULSUNDVEIEN 56
6412 MOLDE
TLF: 71 20 31 00 FAX: 71 20 31 01

Balkonger og innglassing

TLF: 72 89 96 80 FAX: 72 89 96 85

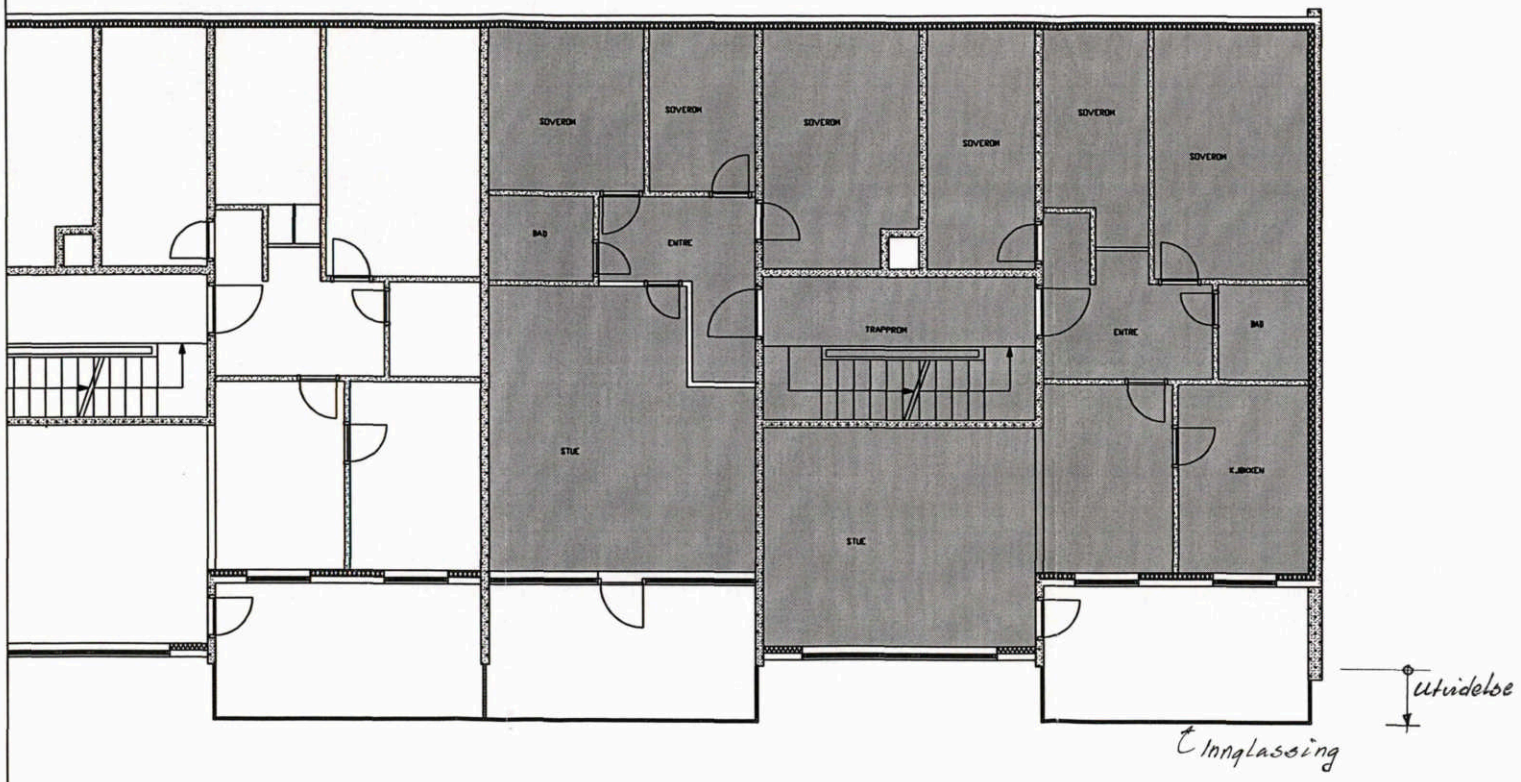
Byggherreombud

MOBO AS
TLF: 71 25 93 00 FAX: 71 25 93 01

Tegningen inneholder

SYD FASADE
ETTER REHABILITERING

Dato : 13.06.03	Mål : 1:100	Tegn nr 05	Rev *
Tegnet : *	Kontr : *		



29/239

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03

Bygningssjefen i Molde, 23.07.03

Prosjekt

REHABILITERING ØVRE BERGMO BORETTSLAG I

Tiltakshaver

Øvre Bergmo Borettslag I, Molde

Totalentreprenør

Christie & Opsahl AS
JULSUNDVEIEN 56
6412 MOLDE
TLF: 71 20 31 00 FAX: 71 20 31 01

Balkonger og innglassing

TLF: 72 89 96 80 FAX: 72 89 96 85

Byggherreombud

MOBO AS
TLF: 71 25 93 00 FAX: 71 25 93 01

Tegningen inneholder

PLAN
ETTER REHABILITERING

Dato : 13.06.03	Mål : 1:100	Tegn nr 04	Rev *
Tegnet : *	Kontr : *		

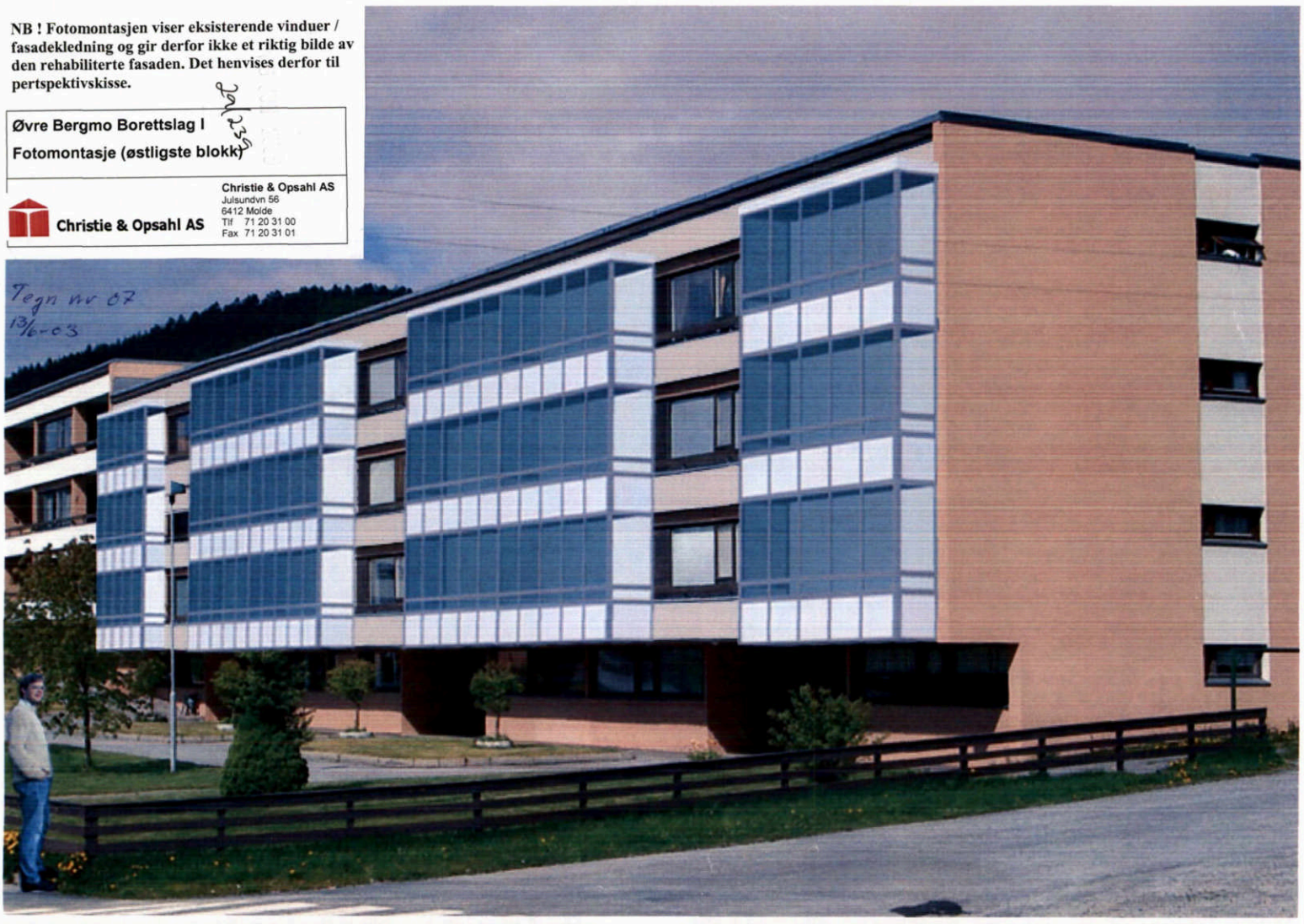
NB ! Fotomontasjen viser eksisterende vinduer / fasadekledning og gir derfor ikke et riktig bilde av den rehabiliterte fasaden. Det henvises derfor til pertspektivskisse.

Øvre Bergmo Borettslag I

Fotomontasje (østligste blokk)

Christie & Opsahl AS
Julsundvn 56
6412 Molde
Tlf 71 20 31 00
Fax 71 20 31 01

Tegn nr 07
13/6-03



NB ! Perspektivskissen ønsket farge på nye vinduer og fasadekledning av Perstorp –plater.

Øvre Bergmo Borettslag I

Perspektivskisse

Christie & Opsahl AS
Julsundvn 56
6412 Molde
Tlf 71 20 31 00
Fax 71 20 31 01

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03

Bygningssjefen i Molde, 23.07.03

29/237

Tegn nr 06
13/6-03



VEDLEGG E-1

Christie & Opsahl AS

Christie & Opsahl AS,Molde
Tlf.: 71 20 31 00
Fax: 71 20 31 01

Dato	Side / av
13.06.03	1 / 1

Prosj nr *Prosj navn*

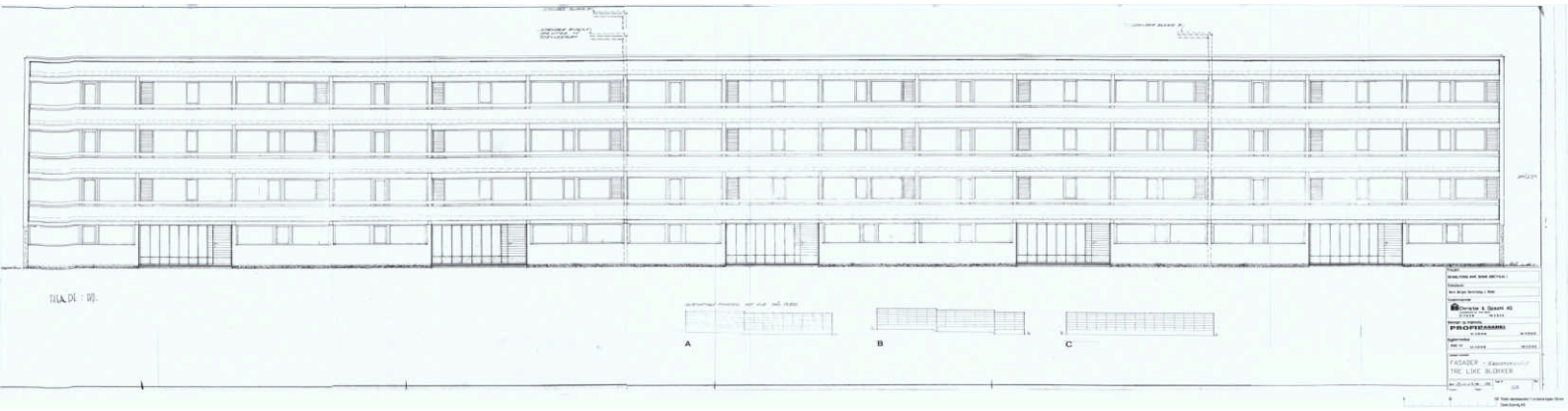
851 Øvre Bergmo Borettslag

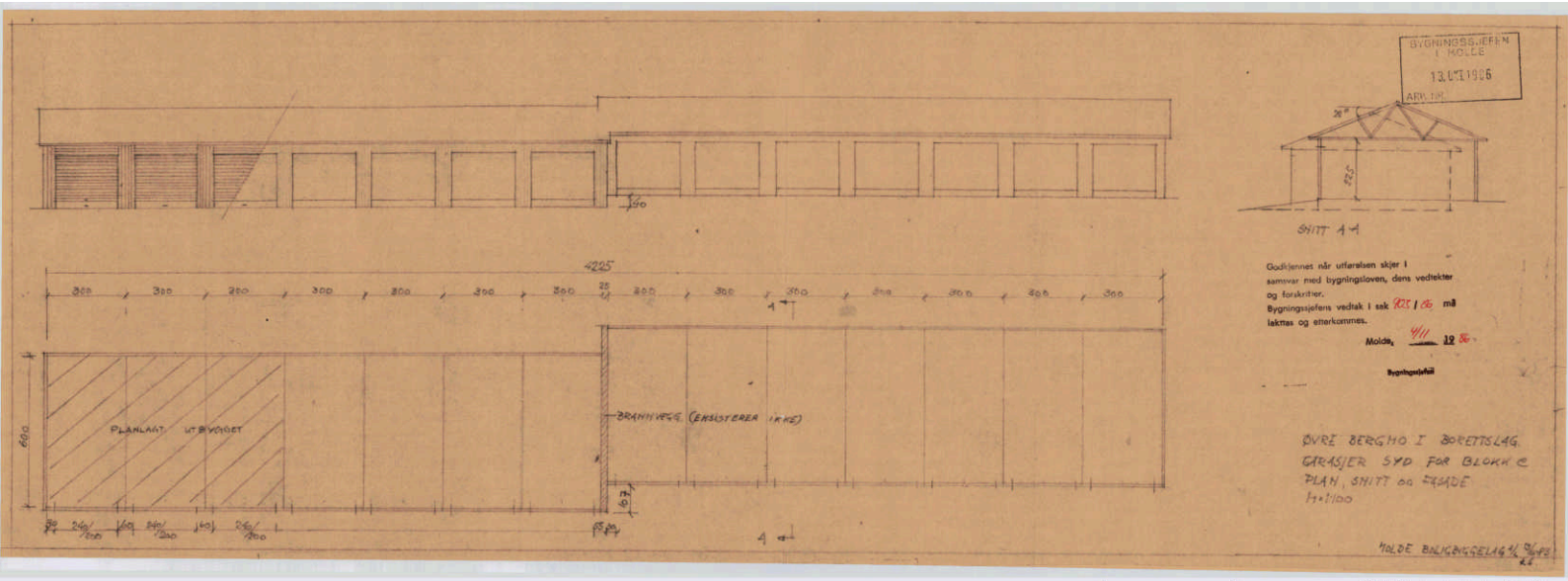
TEGNINGSLISTE

Dokument			Revisjon		Tidligere utsendt	Denne utsendelse	Distribusjon (antall kopier)										
Nr	Navn	Dato	Nr	Dato			Molde kommune - byggesøknad										Sum
01	Situasjonsplan	13.06.03				x	2										
02	Fasade ulik blokk – eksisterende	13.06.03				x	2										
03	Fasade tre like blokker – eksisterende	13.06.03				x	2										
04	Plan – etter rehabilitering	13.06.03				x	2										
05	Fasade mot syd – etter rehabilitering	13.06.03				x	2										
06	Perspektivskisse	13.06.03				x	2										
07	Fotomontasje	13.06.03				x	2										

10 JUN 2003
29/239


PROFILBAU


A
B
C



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
13.07.1966
ARK. NR.

SNITT A-A

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak XII / 66 må lektes og etterkommes.

Molde, 4/11 19 66

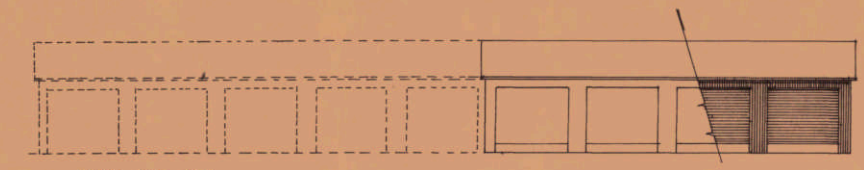
Bygningssjefen

ØVRE BERGHO I BORETTSLAG
GARASJER SYD FOR BLOKK C
PLAN, SNITT OG FASADE
1:100 1:100

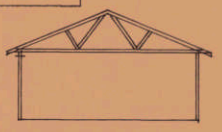
MOLDE BYGGEKONTOR

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

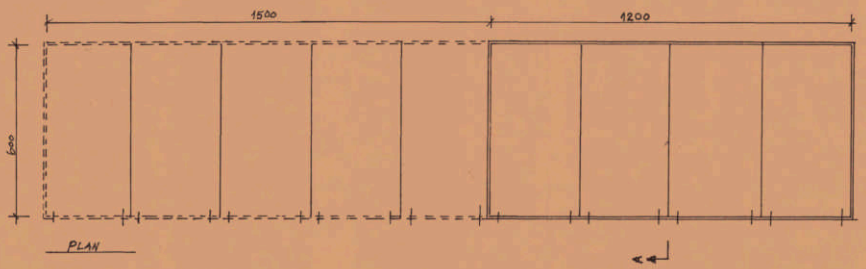
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
13.MAI1986
ARK.DIR.



FASADE MOT SYD



SNITT A-A



PLAN

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 2031/86 må lakttas og etterkommes.

Molde, 4/11 1986

Bygningssjefen

ØVRE BERGMO I BORETTSLAG
GARASJEANLEGG NORD FOR BLOKK A.
PLAN, SNITT, FASADE
M=1:100

MOLDE BOLIGBYGGELAG A/L 1/6-86

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

AREALOPPGAVE for mindre tilbygg, garasjer m.v.

Arbeidssted (adr.)	Gnr./bnr./festenr-seksjonsnr.		Bygningsareal
Bergmo	29/239	Underet.	
		1.et.	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad / Dato vedtak	2.et.
			3.et.
Nybygg	Fellesgarasjer	553/85	4.et.
Byggherre	Adresse		5.et.
Øvre Bergmo Borettslag	Bergmo, 6400 Molde		306,0m2
		Røykpipe 1-3 et.	Antall
		Røykpipe 4 et.	

Molde 09.11.87

Otto Vist
Bygningssjef

Sendes til

- [ ] Byggherre
- [ ] Ansvarshavende
- [x] Kemner
- [x] Folkeregister/ligningskontor
- [ ] Anmelder

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

Dato: 08.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**29**	Bnr:	**239**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nøisomhedvegen 37D, 6419 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.

Vedtekter

for **Øvre Bergmo I borettslag** org nr 948 933 853

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 26. april 1982, endret 6/4-83, 15/4-86 og sist endret den 24.05.2004 gjeldende fra 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Bergmo I 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) I tillegg har Molde kommune rett til å eie 6 av andelene i borettslaget. Disse andelene skal nyttes til kommunale trygdeboliger. Molde kommune kan overdra slike andeler til trygdede i kommunen, men beholder da forkjøpsrett til andelene. Kommunen kan etter denne bestemmelsen bare eie andeler i Nøisomhetsvn. 37 (tidligere blokk D).

(5 Alexandra Hotell har rett til å eie andel nr 88.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Ved utskifting av kjøkkenventilator tillates kun installering av omløpsvifte med kullfilter.

(9) Det tillates kun lamell persienner som utvendig solavskjerming på vindu. Fargene på lamellene skal være den samme for hele borettslaget og skal holdes i en lys tone. Eksakt fargekode fås ved henvendelse til vaktmester/styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer like mange varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst 2 medlemmer og 2 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.

Mars 2023

Ordensregler for Øvre Bergmo 1 Brl.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, samt at besøkende gjøres kjent med og overholder dem.

Den enkelte beboer oppfordres til å registrere mail/telefon på 'Min side' på Mobo.no, slik at nødvendig informasjon/fellesmeldinger lettere kan nå den enkelte ved utsendelser.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Arbeider avsluttes klokken 20:00 og det skal være ro på søndager.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Vaskeri

Vaskeriet kan benyttes alle dager i tidsrommet klokken 08:00 – 20:00.

Hver enkelt bruker av vaskeriet har ansvaret at det ved bruk blir sørget for at vaskemaskin tømmes umiddelbart etter at klær er ferdigvasket. Klær må ikke oppbevares unødvendig i vaskeriet, det er heller ikke anledning til å oppbevare skittentøy i vaskeriet.

Hver enkelt bruker har ansvaret for at vaskeriet til enhver tid fremstår ryddig og rent.

4. Bruk av leilighet/hybel

Beboerne skal sørge for:

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong ikke forekommer.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som f.eks. å sette opp markiser eller lignende.

5. Fellesarealer og ganger

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene, som inngangspartier, innganger, trapper, under trapper, ganger og andre fellesområder. Det er ikke tillatt å hensette ting i fellesområder eller ganger.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres på angitte sykkelrom, til alt annet benyttes egen bod.

Sko og klær skal ikke under noen omstendigheter oppbevares i fellesarealer og ganger. Det er beboerens ansvar å bruke sin egen gang/garderobe/bod til dette.

Fellesdører skal alltid være låst.

6. Avfall

Søppeldunker i bossrommet er tilrettelagt for kildesortering av husholdningsavfall. Plansje i bossrommet gir nødvendig informasjon.
Plastavfall plasseres i dunk for dette, og det er den enkelte beboers ansvar å skifte sekk når dette er nødvendig.
Papp og papir sorteres og kastes i egen container. Glass og metaller kastes også i egen container. Avfall skal ikke settes utenfor søppeldunkene.

7. Dyremating

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Det er heller ikke tillatt med mating av dyr/fugler fra egen veranda.

8. Parkering

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Parkering i innkjørselen og på vegene innen området er ikke tillatt. Stopp ved innganger er kun tillatt ved av- pålessing.

Om vinteren har bileier ansvar for selv å rydde sin tildelte parkeringsplass for snø. Det er ikke anledning å flytte bilen til gjesteparkering under snørydding, dette hindrer at gjesteparkerings-plasser blir ryddet for snø. Om styret observerer, eller blir varslet om dette, vil vedkommende miste sin faste P-plass.

9. Elbil

Det er lagt opplegg for ladding i alle garasjer. Ladere kan bestilles gjennom Istad. Det er ikke tillatt å benytte stikkontaktene i garasjen til ladding.
Ladepunkter bak 41, kan benyttes av de som ikke har garasje. Her kan mobilapp benyttes.

10. El-sykler
Det er ikke tillatt å lade el-sykler o.l. på fellesområdene. Ladding av slikt utstyr må skje under oppsyn og må avsluttes hvis det ikke er noen som følger opp dette.

11. Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. §5-11 (4) i borettslagsloven og §19 (6) i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

12. Framleie
Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslagets for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

13. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

14. TV og internett
Alle leiligheter er tilknyttet Telenor bredbånd og TV. Utstyr som tilhører dette er borettslagets eiendom. Modem/ruter og Te-We boks skal legges igjen i leiligheten ved flytting. Ved spørsmål, kontaktes styret.

15. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Februar 2026

GARASJEVEDTEKTER

FOR

ØVRE BERGMO I BORETTSLAG

§ 1

Vedtektene omhandler eierforhold, leie, bruk, vedlikehold, og salg.

§ 2

Hver enkelt andel (leilighet) i borettslaget kan ikke eie mere enn 2 garasjer.

§ 3

Det skal betales leie for garasje, til dekning av vedlikehold, forsikring, strøm og eventuelle andre utgifter i forbindelse med drift av garasje.

Leiesats og betalingsterminer for et år fastsettes av styret i forbindelse med behandlingen av borettslagets budsjett.

Kostnader og inntekter i forbindelse med drift av garasje føres i borettslagets regnskap, men spesifiseres i egen note. For alle inn- og utbetalinger som angår garasjer benyttes egen bankkonto.

§ 4

Ved ladding av El-bil skal det kun benyttes uttak fra installert kabling som er tilrettelagt for dette.

§ 5

Eier av garasje kan ikke la garasje stå tom og samtidig oppta parkeringsplass dersom dette skjer til hinder for gjesteparkering eller for borettshavere som ikke har garasje.

§ 6

Eier av garasje, har selv ansvaret for vedlikehold av garasjen. Materialer som beis, maling etc, kjøpes inn av borettslaget og utleveres av vaktmesteren.

§ 7

Ledig garasje utlyses internt i borettslaget med minst 7 dagers frist. Garasje skal selges til høyeste bud.

Eieren av garasje som flytter fra borettslaget, kan ved behov beholde garasjen i inntil 3 mndr fra utflyttingsdato og blir for denne perioden belastet med andel fellesutgifter.

§ 8

Ønske om salg av garasje meldes skriftlig til styret med kopi til MoBo.

Budsjett Øvre Bergmo I Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	9 529 200	9 355 100
Kabel TV avgift	838 500	767 100
Andre driftsinntekter	739 100	744 800
Sum inntekt	11 106 800	10 867 000
Kostnader		
Personalkostnader	851 100	835 600
Styrehonorar	126 000	126 000
Avskrivninger	189 917	171 300
Energi og strøm	950 000	950 000
Vedlikehold	2 364 000	1 813 600
Revisjonshonorar	17 500	16 300
Forretningsførerhonorar	416 200	399 600
Andre forvaltningstjenester	10 000	10 000
Kabel-TV	844 200	772 200
Kontigent boligbyggelag	44 700	44 700
Forsikringer	322 100	307 300
Kommunale avgifter	2 230 200	2 235 300
Snøbrøyting	160 000	150 000
Andre driftskostnader	803 000	751 300
Sum kostnader	9 328 917	8 583 200
Driftsresultat	1 777 883	2 283 800
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	111 400	102 000
Rentekostnad	557 100	452 500
Resultat finans	-445 700	-350 500
Årsresultat	1 332 183	1 933 300

BUDSJETT 2026 - ØVRE BERGMO I BORETTSLAG

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

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	1 332 183
Avskrivninger	189 917
Avdrag lån	1 522 100
Endring i disponible midler	0

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Totale felles-kostnader 2026	Brensel 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Brensel 2025	Endring i felles-kostnader	Endring brensel
111	1	18	1 658	138	377	2 172	134	1 496	112	521	2 129	134	43	0
121	2	1	2 186	182	497	2 865	262	1 974	148	687	2 808	262	57	0
122	2	4	2 459	204	559	3 222	305	2 219	166	772	3 158	305	64	0
123	2	12	3 485	290	792	4 567	384	3 146	235	1 095	4 476	384	91	0
124	2	24	3 536	294	803	4 634	402	3 192	239	1 111	4 542	402	92	0
131	3	45	3 961	329	900	5 190	441	3 576	268	1 244	5 087	441	103	0
141	4	45	4 701	391	1 068	6 159	544	4 243	317	1 477	6 037	544	122	0
		149	**6 700 000**	**557 100**	**1 522 100**	**8 779 200**	**750 000**	**6 048 000**	**452 500**	**2 104 600**	**8 605 100**	**750 000**	**174 100**	**0**

I tillegg kommer:		**2026**	**2025**	**Endring**
Kabel-TV per enhet	**149**	**469**	**429**	40
Sum kabel-TV		**838 500**	**767 052**	71 448
Garasjeleie	**37**	**100**	**100**	0
Sum garasjeleie		**44 400**	**44 400**	
Vask fellesareal	**149**	**188**	**181**	7
Sum vask fellesareal		**336 100**	**324 000**	12 100
Brannvarsling	**149**	**130**	**120**	10
Sum brannvarsling		**232 400**	**214 500**	17 900

BUDSJETT 2026 - ØVRE BERGMO I BORETTSLAG

GENERALFORSAMLING

Øvre Bergmo I Borettslag

Tirsdag 24.03.2026 kl 20:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

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

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

MOBO sin tekniske avdeling bistår borettslag og sameier med **trygg planlegging, god gjennomføring og langsiktig vedlikehold**.

Vi gir styret:

- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

Våre tjenester

- Prosjekt- og byggeledelse (rehabilitering og nybygg)
- Tilstandskontroller og vedlikeholdsplanlegging
- Tilbuds- og anbudsinnhenting
- SHA-rådgivning og skadeforebygging
- Oppfølging av forsikringssaker for boligselskaper i Totalforsikringsordningen

Digitale verktøy for kontroll

- **MOBO HMS** – enkelt og strukturert HMS-arbeid
- **MOBO VLP** – langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsoversikt

Én totalpakke – én trygg samarbeidspartner.

📞 **KONTAKT OSS – TEKNISK AVDELING 71 25 93 00**
Svein Ronny Morewood – Leder teknisk avdeling
Svein Ivar Byttingsvik – Teknisk konsulent
Magne Mykløy – Teknisk konsulent



MOBO EIENDOMSSERVICE AS

Vaktmester- og håndverkstjenester når du trenger det

Vi tilbyr tjenester til **privatpersoner, boligselskap og næringsliv** – fra snømåking til ettersyn av tekniske installasjoner og praktisk vedlikehold.

Våre tjenester inkluderer:

- Snømåking og uteområdedrift
- Ettersyn av tekniske installasjoner
- Enkle reparasjoner og håndverksoppgaver
- Vedlikehold inne og ute

Ta kontakt for pristilbud
71 25 93 00
vaktmester@mobo.no

MOBO 80 (1946 ÅR 2026)



Innkalling til ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo I Borettslag

Tid: Tirsdag 24.03.2026, kl 20:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Reviderte garasjevedtekter

Forslag vedlagt.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Forslag fra valgkomiteen vedlagt.

Forslag til vedtak: Odd Bjørn Henøen, Arnstein Gujord og Asbjørg Ytterhaug velges som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Forslag fra valgkomiteen vedlagt.

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer velges:

1.vara Line Hansen

Britt Janne Morsund

Inger Lise Hjelmseth

Åshild Stølen

6.3 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

6.4 Valg av valgkomité

Forslag fra valgkomiteen vedlagt.

Forslag til vedtak: Andrè Korneliussen, Aleks Kvalheim og Marit Stavik Hansen velges som valgkomité.

Saksdokumenter følger vedlagt.

Øvre Bergmo I Borettslag

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Arne Øverland
Styremedlem, Asbjørg Synnøve Ytterhaug
Styremedlem, May Iren Opdahl
Styremedlem, Arnstein Gujord
Styremedlem, Odd Bjørn Henøen
Varamedlem, Britt Janne Morsund
Varamedlem, Georg Peder Røe
Varamedlem, Line Hansen
Varamedlem, Inger Lise Hjelmseth

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. SP0003228883. 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
Øvre Bergmo I Borettslag består av 149 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948933853.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 5 styremøter, hvor 59 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker: Ferdigstillt utskifting av lys i oppganger og innganger, utskifting av garasjeporter, investert i robotklippere på de store uteområdene. Vi har også slitt med å få på plass ny søppelhåndtering og endte opp med å få nye utecontainere som blir skiftet fortløpende.

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.

Resultatregnskap 2025 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		9 365 549	9 267 400	9 355 100	9 529 200
Kabel TV avgift		767 052	939 147	767 100	838 500
Andre driftsinntekter		771 512	710 880	744 800	739 100
Sum inntekter		**10 904 113**	**10 917 427**	**10 867 000**	**11 106 800**
Kostnader					
Personalkostnader	2	810 868	795 794	835 600	851 100
Styrehonorar		120 000	124 000	126 000	126 000
Energi og strøm		814 477	925 722	950 000	950 000
Vedlikehold	3	1 751 528	3 710 721	1 813 600	2 364 000
Avskrivninger	6, 7	182 499	189 882	171 300	189 917
Revisjonshonorar		17 201	16 228	16 300	17 500
Forretningsførerhonorar		399 528	382 530	399 600	416 200
Andre konsulenttjenester		2 975	24 076	10 000	10 000
Kabel-TV		772 200	878 877	772 200	844 200
Kontigent boligbyggelag		44 700	44 700	44 700	44 700
Forsikringer		306 531	276 896	307 300	322 100
Kommunale avgifter	4	2 094 704	2 065 490	2 235 300	2 230 200
Snøbrøyting		141 338	168 539	150 000	160 000
Andre driftskostnader	5	776 083	677 873	751 300	803 000
Sum kostnader		**8 234 633**	**10 281 327**	**8 583 200**	**9 328 917**
Driftsresultat		**2 669 481**	**636 100**	**2 283 800**	**1 777 883**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		118 393	108 493	102 000	111 400
Rentekostnad	11	433 482	473 162	452 500	557 100
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-315 089**	**-364 669**	**-350 500**	**-445 700**
Årsresultat	**1**	**2 354 391**	**271 430**	**1 933 300**	**1 332 183**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	2 354 391	271 430	1 933 300	1 332 183
Sum overføringer og disponeringer		**2 354 391**	**271 430**	**1 933 300**	**1 332 183**

Balanse pr. 31.12.25 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	36 975 806	37 135 570
Andre driftsmidler	7	128 153	39 682
Sum anleggsmidler		**37 103 959**	**37 175 252**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		45 056	3 050
Andre fordringer		342 467	546 875
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 000	1 000
Innestående på driftskonto	8	2 780 612	2 314 757
Sum omløpsmidler		**3 169 135**	**2 865 682**
SUM EIENDELER		**40 273 094**	**40 040 934**

Balanse pr. 31.12.25 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		22 629 834	20 275 442
Sum egenkapital	**9**	**22 644 734**	**20 290 342**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	14 371 988	16 482 385
Borettsinnskudd	12	2 259 420	2 259 420
Garasje innskudd		596 000	596 000
Sum langsiktig gjeld		**17 227 408**	**19 337 805**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 936	12 618
Leverandørgjeld		187 465	252 271
Skyldig til off. myndigheter		47 686	35 148
Annen kortsiktig gjeld		152 865	112 750
Sum kortsiktig gjeld		**400 952**	**412 787**
Sum gjeld		**17 628 361**	**19 750 592**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 273 094**	**40 040 934**

Molde 31.12.25

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

Arne Øverland Styreleder	Asbjørg Synnøve Ytterhaug Styremedlem	Arnstein Gujord Styremedlem
Odd Bjørn Henøen Styremedlem	May Iren Opdahl 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	**2 452 895**	**1 389 541**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 354 391	271 430
Avskrivinger	182 499	189 882
Kjøp / salg anleggsmidler	-111 206	0
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-2 110 397	602 042
B. Årets endring disponible midler	**315 288**	**1 063 354**
C. Disponible midler 31.12	**2 768 183**	**2 452 895**

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	502 740	487 552
5102 Lønn vikarer	98 767	100 835
5150 Opptjente feriepenger	72 503	70 606
5151 Avtalefestede feriepenger	2 272	2 319
5271 Trekkpl. naturalytelser (motkto 5272)	4 392	4 392
5272 Motpost Trekkpl. naturaytelse (motkto 5271)	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	105 143	103 832
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 396	10 282
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	19 047	20 367
5421 Innberettet pensjonskostnad	19 796	19 618
5422 Motpost innberettet pensjon	-19 796	-19 618
Sum	**810 868**	**795 794**

Borettslaget har 1 fast ansatt.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	395 528	548 187
6602 Vedlikehold vvs	538 102	152 527
6603 Vedlikehold elektro	484 740	55 027
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	22 062	60 132
6607 Vedlikehold garasjer	286 759	0
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	14 463	16 455
6630 Egenandel forsikringsskader	0	20 000
6640 Brannteknisk rehabilitering	9 875	2 858 394
Sum	**1 751 528**	**3 710 721**

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	1 271 219	1 267 003
7761 Eiendomsskatt	823 485	798 487
Sum	**2 094 704**	**2 065 490**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6305 Driftskostnader til El-bil	4 140	10 785
6360 Renhold, sanitærartikler	325 945	284 790
6400 Leie maskiner	6 220	0
6440 Leie av container, transportmidler	37 042	21 462
6500 Verktøy og redskaper	12 646	18 929
6550 Driftsmaterialer	38 987	37 238
6552 HMS-system	8 209	7 890
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	13 243	8 573
6800 Kontorrekvisita	0	2 391
6825 Kopiering	2 943	1 125
6890 Andre kontorkostnader	250	0
6900 Telekommunikasjon	57 921	54 505
6905 Mobiltelefon	3 611	3 845
6940 Porto	0	4 336
6990 Andre kostnader tele/brannalarm	242 750	199 613
7000 Drivstoff	8 362	9 514
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	1 540	1 530
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	250	461
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	0	215
7720 Generalforsamling	4 339	4 848
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	6 065	5 824
7830 Tap på fordringer	1 621	0
Sum	**776 083**	**677 873**

Note 6 - Bygninger

	Vaktmesterkonto	Garasjeanlegg	Bygninger	Parkeringsplass og snuplass	Målere varmeanlegg	Lastbasert ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	677 476	588 680	33 574 763	699 451	222 049	328 944
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	677 476	588 680	33 574 763	699 451	222 049	328 944
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	222 049	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	677 476	588 680	33 574 763	699 451	0	328 944
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	3 702	0
Anskaffelsesår :	2005	2012	1969	2002	2015	2020
Antatt levetid i år :					10	

	Porttelefoner	SFTY Varslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	497 145	1 063 484
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	497 145	1 063 484
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	223 715	230 421
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	273 430	833 062
Årets avskrivninger :	49 714	106 348
Anskaffelsesår :	2021	2023
Antatt levetid i år :	10	10

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Traktorklipper	Ariens snøfres	Mammotion robotgressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 000	58 071	0
Årets tilgang :	0	0	111 206
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 000	58 071	111 206
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	84 000	30 003	11 121
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	28 068	100 085
Årets avskrivninger :	0	11 614	11 121
Anskaffelsesår :	2014	2023	2025
Antatt levetid i år :	5	5	5

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr.20 633,- bundet til skyldig skattetrekk. Borettslaget 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	149	100	14 900

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**20 275 442**
+/- Årets resultat	2 354 391
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**22 629 834**
Sum egenkapital pr. 31.12	**22 644 734**

Note 10 - Garasjedrift

	2025	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Garasjeleie	45 674	45 600	45 600	50 200	22 200
Sum inntekter	**45 674**	**45 600**	**45 600**	**50 200**	**22 200**
Vedlikehold	286 759	0	0	0	0
Forsikring	3 321	2 988	2 988	2 547	2 406
Strøm	18 577	18 922	16 754	15 686	15 644
Sum utgifter	**290 080**	**21 910**	**19 742**	**18 233**	**18 050**
Resultat	**-244 406**	**23 690**	**25 858**	**31 967**	**4 150**

Egenandel nye garasjeporter kr. 7 500,- pr. garasjeeier er trukket fra i vedlikeholdsposten for garasjer.

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Sammenslått lån/Rehabilitering + brannverntiltak	Bergvarmeanlegg	
Lånenummer:	**44067**	**27528**	**14627363 6**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2015	2005
Rentesats:	4.83 %	4.86 %	1.286 %
Betingelser:	Nibor + 1%	Flytende rente	Fast rente
Beregnet innfridd:	30.06.2034	04.12.2025	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	5 907 168	6 000 000	23 775 000
Lånesaldo 01.01:	5 611 810	600 000	10 270 575
Avdrag i perioden:	590 716	600 000	919 681
Lånesaldo 31.12:	**5 021 094**	**0**	**9 350 894**
Saldo 5 år frem i tid:	2 067 509	0	4 571 427

Av anleggets bokførte gjeld er kr.16 631 408,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 36 975 806,-.

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	2 259 420
Sum	**2 259 420**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Øvre Bergmo I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Bergmo I Borettslag

Styreleder	Arne Øverland (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Arnstein Gujord (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	May Iren Opdahl (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Odd Bjørn Henøen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Asbjørg Synnøve Ytterhaug (sign.)	25.02.2026

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Til generalforsamlingen i Øvre Bergmo I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Øvre Bergmo I 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, 06. mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 08:39:21 UTC+01:00 Statsautorisert revisor

Else Berit Grønbech Hamar

bankID

NO BankID - bc5be03f-6c3b-4362-91e9-99424f43850a

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

GARASJEVEDTEKTER

FOR

ØVRE BERGMO I BORETTSLAG

§ 1

Vedtektene omhandler eierforhold, leie, bruk, vedlikehold, og salg.

§ 2

Hver enkelt andel (leilighet) i borettslaget kan ikke eie mere enn 2 garasjer.

§ 3

Det skal betales leie for garasje, til dekning av vedlikehold, forsikring, strøm og eventuelle andre utgifter i forbindelse med drift av garasje.

Leiesats og betalingsterminer for et år fastsettes av styret i forbindelse med behandlingen av borettslagets budsjett.

Kostnader og inntekter i forbindelse med drift av garasje føres i borettslagets regnskap, men spesifiseres i egen note. For alle inn- og utbetalinger som angår garasjer benyttes egen bankkonto.

§ 4

Ved ladding av El-bil skal det kun benyttes uttak fra installert kabling som er tilrettelagt for dette.

§ 5

Eier av garasje kan ikke la garasje stå tom og samtidig oppta parkeringsplass dersom dette skjer til hinder for gjesteparkering eller for borettshavere som ikke har garasje.

§ 6

Eier av garasje, har selv ansvaret for vedlikehold av garasjen. Materialer som beis, maling etc, kjøpes inn av borettslaget og utleveres av vaktmesteren.

§ 7

Ledig garasje utlyses internt i borettslaget med minst 7 dagers frist. Garasje skal selges til høyeste bud.

Eieren av garasje som flytter fra borettslaget, kan ved behov beholde garasjen i inntil 3 mndr fra utflyttingsdato og blir for denne perioden belastet med andel fellesutgifter.

§ 8

Ønske om salg av garasje meldes skriftlig til styret med kopi til MoBo.

Valg av styre.

Styre

Styreleder:	Arne Øverland
Styremedlem:	Odd Bjørn Henøen
Styremedlem:	Arnstein Gujord
Styremedlem:	May Iren Opdahl
Styremedlem:	Asbjørg Synnøve Ytterhaug

Vara

Line Hansen – Første vara

Britt Janne Morsund

Inger Lise Hjelmseth

Åshild Stølen Hanssen **NY**

Valgkomite

André Korneliussen

Aleksej Kvalheim

Marit Stavik Hansen **NY**

Signatur: Aleks Kvalheim

Signatur: _____

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo I Borettslag tirsdag 24.03.2026 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Arne Øverland

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
14 fremmøtte, 0 fullmakter hvorav 12 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Gerd I. Nordsven

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Per Ørsal

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 Reviderte garasjevedtekter

Vedtak:
Vedlagt forslag til nye garasjevedtekter ble enstemmig vedtatt.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse styreleder: kr. 80 000,- (uendret)

Godtgjørelse nestleder: kr. 6 000,- (uendret)

Godtgjørelse sekretærfunksjon: kr. 6 000,- (uendret)

Møtegodtgjørelse. kr. 1 000,- pr. møte (uendret)

6. Valg

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Odd Bjørn Henøen, Arnstein Gujord og Asbjørg Ytterhaug.

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: 1.vara Line Hansen, Britt Janne Morsund, Inger Lise Hjelmseth og Åshild Stølen.

6.3 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Arne Øverland, Arnstein Gujord, May Iren Opdahl og vara Odd Bjørn Henøen.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: Andrè Korneliussen, Aleks Kvalheim og Marit Stavik Hansen

Protokoll for Øvre Bergmo I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Øverland (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Per Ørsal (sign.)	25.03.2026

GENERALFORSAMLING

Øvre Bergmo I Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl 20:00

Seilet



Min side – hva ligger i Min side

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

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo I Borettslag

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 20:00

Sted: Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

Vedlagt valgkomiteens forslag.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag fra valgkomiteen: Arne Øverland (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Arne Øverland velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag: May-Iren Opdahl (gjenvalg)

Arnstein Gujord, Asbjørg Ytterhaug og Odd Bjørn Henøen ble valgt for 2 år i 2024, og har derfor 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: May-Iren Opdahl velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens forslag: Line Hansen (gjenvalg), Inger Lise Hjelmseth (gjenvalg),

Georg Røe (gjenvalg) og Britt Janne Morsund.

Forslag til vedtak: Line Hansen, Inger Lise Hjelmseth, Georg Røe og Britt Janne Morsund velges som varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteens forslag: André Korneliussen, Edna-Iren Holsbøvåg og Aleks Kvalheim

Forslag til vedtak: André Korneliussen, Edna-Iren Holsbøvåg og Aleks Kvalheim velges som valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Øvre Bergmo I Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Arne Øverland
Styremedlem, Odd Bjørn Henøen
Styremedlem, May Iren Opdahl
Styremedlem, Arnstein Gujord
Styremedlem, Asbjørg Synnøve Ytterhaug
Varamedlem, Georg Peder Røe
Varamedlem, Inger Lise Hjelmseth
Varamedlem, Line Hansen
Varamedlem, Mimmi Mork

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. SP0003228883. 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
Øvre Bergmo I Borettslag består av 149 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948933853.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 6 styremøter, hvor 62 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har arbeidet med følgende saker: Saksmengde er stor i år men det skyldes måten de blir registrert på. Vi har fullført brannoppgradering innenfor budsjett. Det har tatt mye tid med dette. Mange detaljer som skulle på plass. Har også arbeidet med løsning på renovasjon da dette blir omlagt i løpet av et år eller to, med lengre intervaller. Styret har også innhentet priser på opprensking av beplanting av diverse urskog i skråninger. Skulle vært utført i fjor. Vi har også innhentet pristilbud på utskifting av belysning i ganger og inngangsparti. Arbeid som vil bli utført i løpet av vinteren.

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 24.02.2025

Resultatregnskap 2024 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		9 267 400	7 717 709	8 721 500	9 355 100
Kabel TV avgift		939 147	963 732	1 061 600	767 100
Andre driftsinntekter		710 880	459 710	711 400	744 800
Sum inntekter		**10 917 427**	**9 141 151**	**10 494 500**	**10 867 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	795 794	747 990	801 400	835 600
Styrehonorar		124 000	126 000	126 000	126 000
Energi og strøm		925 722	959 104	946 500	950 000
Vedlikehold	3	3 710 721	402 605	3 852 000	1 813 600
Avskrivninger	6, 7	189 882	96 419	189 800	171 300
Revisjonshonorar		16 228	14 741	14 700	16 300
Forretningsførerhonorar		382 530	368 523	381 700	399 600
Andre konsulenttjenester		24 076	75 319	10 000	10 000
Kabel-TV		878 877	973 503	1 068 800	772 200
Kontigent boligbyggelag		44 700	44 700	44 700	44 700
Forsikringer		276 896	251 412	276 900	307 300
Kommunale avgifter	4	2 065 490	1 905 403	2 057 400	2 235 300
Snøbrøyting		168 539	147 670	150 000	150 000
Andre driftskostnader	5	677 873	585 559	745 100	751 300
Sum kostnader		**10 281 327**	**6 698 949**	**10 665 000**	**8 583 200**
Driftsresultat		**636 100**	**2 442 203**	**-170 500**	**2 283 800**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		108 493	103 763	75 000	102 000
Rentekostnad	11	473 162	420 485	588 800	452 500
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-364 669**	**-316 722**	**-513 800**	**-350 500**
Årsresultat	**1**	**271 430**	**2 125 481**	**-684 300**	**1 933 300**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	271 430	2 125 481	-684 300	1 933 300
Sum overføringer og disponeringer		**271 430**	**2 125 481**	**-684 300**	**1 933 300**

Balanse pr. 31.12.24 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	37 135 570	37 313 838
Andre driftsmidler	7	39 682	51 296
Sum anleggsmidler		**37 175 252**	**37 365 134**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 050	0
Andre fordringer		546 875	375 677
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 000	1 000
Innestående på driftskonto	8	2 314 757	1 526 901
Sum omløpsmidler		**2 865 682**	**1 903 578**
SUM EIENDELER		**40 040 934**	**39 268 711**

Balanse pr. 31.12.24 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		20 275 442	20 004 012
Sum egenkapital	**9**	**20 290 342**	**20 018 912**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	16 482 385	15 880 343
Borettsinnskudd	12	2 259 420	2 259 420
Garasje innskudd		596 000	596 000
Sum langsiktig gjeld		**19 337 805**	**18 735 763**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 618	40 520
Leverandørgjeld		252 271	360 473
Skyldig til off. myndigheter		35 148	44 197
Annen kortsiktig gjeld		112 750	68 846
Sum kortsiktig gjeld		**412 787**	**514 036**
Sum gjeld		**19 750 592**	**19 249 800**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 040 934**	**39 268 711**

Molde 31.12.24

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

Arne Øverland Styreleder	Asbjørg Synnøve Ytterhaug Styremedlem	Arnstein Gujord Styremedlem
Odd Bjørn Henøen Styremedlem	May Iren Opdahl 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	**1 389 541**	**2 164 170**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	271 430	2 125 481
Avskrivinger	189 882	96 419
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 121 555
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	602 042	-1 874 974
B. Årets endring disponible midler	**1 063 354**	**-774 629**
C. Disponible midler 31.12	**2 452 895**	**1 389 541**

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	487 552	488 438
5102 Lønn vikarer	100 835	68 438
5150 Opptjente feriepenger	70 606	66 825
5151 Avtalefestede feriepenger	2 319	1 533
5271 Trekkpl. naturalytelser (motkto 5272)	4 392	4 026
5272 Motpost Trekkpl. naturaytelse (motkto 5271)	-4 392	-4 026
5400 Arbeidsgiveravgift	103 832	99 500
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 282	9 638
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	20 367	23 564
5421 Innberettet pensjonskostnad	19 618	18 774
5422 Motpost innberettet pensjon	-19 618	-18 774
5840 Refusjon lønn - ekstra ressurser	0	-15 492
5900 Gaver ansatte	0	5 545
Sum	**795 794**	**747 990**

Borettslaget har 1 fast ansatt.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	548 187	131 066
6602 Vedlikehold vvs	152 527	109 478
6603 Vedlikehold elektro	55 027	28 457
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	60 132	42 590
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	16 455	37 513
6630 Egenandel forsikringsskader	20 000	0
6640 Brannteknisk rehabilitering	2 858 394	53 501
Sum	**3 710 721**	**402 605**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	1 267 003	1 176 622
7761 Eiendomsskatt	798 487	728 781
Sum	**2 065 490**	**1 905 403**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	10 785	9 600
6360 Renhold, sanitærartikler	284 790	314 975
6440 Leie av container, transportmidler	21 462	47 468
6500 Verktøy og redskaper	18 929	89 303
6540 Inventar	0	7 995
6550 Driftsmaterialer	37 238	5 143
6552 HMS-system	7 890	7 448
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	8 573	15 005
6800 Kontorrekvisita	2 391	3 759
6825 Kopiering	1 125	2 412
6900 Telekommunikasjon	54 505	44 927
6905 Mobiltelefon	3 845	3 090
6940 Porto	4 336	4 541
6990 Andre kostnader tele/brannalarm	199 613	0
7000 Drivstoff	9 514	13 134
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	1 530	1 530
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	461	5 463
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	215	284
7720 Generalforsamling	4 848	4 475
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	5 824	5 010
Sum	**677 873**	**585 559**

Note 6 - Bygninger

	Vaktmesterkonto	Garasjeanlegg	Bygninger	Parkeringsplass og snuplass	Målere varmeanlegg	Lastbasert ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	677 476	588 680	33 574 763	699 451	222 049	328 944
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	677 476	588 680	33 574 763	699 451	222 049	328 944
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	218 347	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	677 476	588 680	33 574 763	699 451	3 702	328 944
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	22 205	0
Anskaffelsesår :	2005	2012	1969	2002	2015	2020
Antatt levetid i år :					10	

	Porttelefoner	SFTY Varslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	497 145	1 063 484
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	497 145	1 063 484
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	174 001	124 073
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	323 144	939 411
Årets avskrivninger :	49 714	106 348
Anskaffelsesår :	2021	2023
Antatt levetid i år :	10	10

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Traktorklipper	Ariens snøfres
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 000	58 071
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 000	58 071
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	84 000	18 389
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	39 682
Årets avskrivninger :	0	11 614
Anskaffelsesår :	2014	2023
Antatt levetid i år :	5	5

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr.11 978,- bundet til skyldig skattetrekk. Borettslaget 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			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	149	100	14 900

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**20 004 012**
+/- Årets resultat	271 430
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**20 275 442**
Sum egenkapital pr. 31.12	**20 290 342**

Note 10 - Garasjedrift

	2024	2023	2022	2021	2020
Garasjeleie	45 600	45 600	50 200	22 200	22 200
Sum inntekter	**45 600**	**45 600**	**50 200**	**22 200**	**22 200**
Vedlikehold	0	0	0	0	0
Forsikring	2 988	2 988	2 547	2 406	7 406
Strøm	18 922	16 754	15 686	15 644	14 534
Sum utgifter	**21 910**	**19 742**	**18 233**	**18 050**	**21 940**
Resultat	**23 690**	**25 858**	**31 967**	**4 150**	**260**

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Refinansiering/Rehabil + brannverntiltak	Bergvarmeanlegg	
Lånenummer:	**31593**	**27528**	**14627363 6**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2015	2005
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	1.286 %
Betingelser:	Nibor + 1%	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2034	31.12.2025	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	5 907 168	6 000 000	23 775 000
Lånesaldo 01.01:	3 501 811	1 200 000	11 178 532
Avdrag i perioden:	390 001	600 000	907 957
Opptak i perioden:	2 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**5 611 810**	**600 000**	**10 270 575**
Saldo 5 år frem i tid:	2 658 226	0	5 551 984

Av anleggets bokførte gjeld er kr.18 741 805,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 37 135 570,-.

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	2 259 420
Sum	**2 259 420**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Øvre Bergmo I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Bergmo I Borettslag

Styreleder	Arne Øverland (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Asbjørg Synnøve Ytterhaug (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	May Iren Opdahl (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Arnstein Gujord (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Odd Bjørn Henøen (sign.)	07.03.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Øvre Bergmo I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Bergmo I 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, 13. mars 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Forslag til styre fra valgkomiteen

Styremedlemer:	Arne Øverland	Gjenvalg
	Arnstein Gujord	
	Mai Iren Opdahl	Gjenvalg
	Asbjørg Ytterhaug	
	Odd Bjørn Henøen	
Varamedlemer :	Line Hansen	
	Britt Janne Morsund	
	Georg Rød	
	Inger Lise Hjelmseth	
Valgkomite :	Andre Korneliussen	
	Edna Iren Holsbøvåg	
	Aleksej Kvalheim	

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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



og trygg surfing

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo I Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 20:00 - Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Arne Øverland

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
11 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 12 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Gerd I. Nordsven

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Per Ørsal

2. Styrets årsmelding

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

3. Årsregnskap og revisors beretning

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

Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse styreleder: kr. 80 000,- (uendret)

Godtgjørelse nestleder: kr. 6 000,- (uendret)

Godtgjørelse sekretærfunksjon: kr. 6 000,- (uendret)

Møtegodtgjørelse: kr. 1 000,- pr. møte (uendret)

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Arne Øverland

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens forslag: May-Iren Opdahl (gjenvalg)

Arnstein Gujord, Asbjørg Ytterhaug og Odd Bjørn Henøen ble valgt for 2 år i 2024, og har derfor 1 år igjen av perioden.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: May-iren Opdahl

5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens forslag: Line Hansen (gjenvalg), Inger Lise Hjelmseth (gjenvalg), Georg Røe (gjenvalg) og Britt Janne Morsund.

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Line Hansen, Inger Lise Hjelmseth, Georg Røe og Britt Janne Morsund.

5.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Arne Øverland, Arnstein Gujord og Odd Bjørn Henøen, vara ikke valgt.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteens forslag: André Korneliussen, Edna-Iren Holsbøvåg og Aleks Kvalheim

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: André Korneliussen, Edna-Iren Holsbøvåg og Aleks Kvalheim

Protokoll for Øvre Bergmo I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Øverland (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Per Ørsal (sign.)	09.04.2025

Molde Januar 2002.

BRANN / VARSLINGSUTSTYR I LEILIGHETER.

I ØVRE BERGMO 1 BORETTSLAG ER DET MONTERT INN
BRANN / VARSLINGSUTSTYR I ALLE LEILIGHETER.
DETTE UTSTYRET ER BORETTSLAGETS EIENDOM OG SKAL FØLGE MED LEILIGHETEN.
ANDELSEIER **ER** ANSVARLIG FOR AT UTSTYRET ER PÅ PLASS,
I ORDEN OG FASTMONTERT.

FØLGENDE UTSTYR ER MONTERT:

RØYKVARSLER. (2-roms sokkel bl 37 i tak i stue), (øvrige leiligheter i tak i gang).

Ny røykvarsler monteres i januar 2002,med et batteri som varer opptil 10 år.
(OBS! batteriet kan ikke fjernes).
Skulle røykvarsleren varsle at batteriet er dårlig før den tid , er det andelseier / beboers ansvar å varsle styret / vaktmester slik at røykvarsleren blir skiftet.

BRANNSLANGE MED VEGGFESTE. (Oppkveilet, plombert og fastmontert på vegg eller i skap).

HURTIGKUPLING. (Fastmontert på krane / blandebatteri på kjøkken eller bad).

OBS! VIKTIG.
Ved skifting av krane / blandebatteri der hurtigkuplingen er montert,
MÅ denne flyttes over til den nye kranen / blandebatteriet.
Eventuelle overgangsdeler kan fås hos vaktmester.

Ved eventuelle feil / mangler på brannutstyret må vaktmester kontaktes slik at feilen kan rettes. Kostnadene ved eventuelle deler eller innsending av brannslange for repakking **blir belastet andelseier.**

Ved flytting (flytteavlesning) og ved andre kontroller, vil det bli kontrollert at brann / varslingsutstyret er på plass og i orden.

Eventuelle feil og mangler med utstyret ved salg blir belastet selger av leiligheten.

DØRPUMPE. Skal være montert i alle leiligheter, på leilighetens inngangsdør, og den **skal** fungere.

OBS! LES BRANNINSTRUKSEN VED OPPSLAGTAVLEN.

6 KG PULVERAPPARAT I 2. ETG. ALLE BLOKKER.

STYRET / VAKTMESTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/8923/60
Uthentet 2023-10-03 10:52

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

DAGBOKFØRT
10.10.78 8923
10.OKT78 8923
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Øvre Bergmo I Borettslag g.nr. 29 b.nr. 239

gir jeg med dette tillatelse til at herr Sigrid og Harald Pedersen

eier av eiendommen parsell av g.nr. 29 b.nr. 117

setter sitt våningshus (~~uthus~~) 1 m. fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).
Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Molde, den 15. mars 1978

ØVRE BERGMO I
Borettslag
Asbjørg Lise Erlingsdatter Myrdal
underskrift
Halmar Bindeseter

Til vitterlighet:

1. Frank Malme

2. Stein Iversen

DAGBOKFØRT
10 OKT 78 8923
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 30,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

Molde bygningssjefs kontor

32,-

K

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-23-0240 (Kristin Toft) Nørsomhedvegen 37D
Vår referanse: 3311607/22541336
Bestilling: C3 2023-10-02 (4) 90

Dato
02.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5203	60	19.11.1968	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT REGISTRERING AV GRUNN RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

= 10572 29.11.1977
1506 29 239

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	29	117	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

enova

Energiattest



Adresse	
Nøisomhedvegen 37D, 6419 MOLDE	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281150**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13492026**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **239**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk 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
137,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,65 kWh/m²	**14 451 kWh**



Nøisomhedvegen 37D, 6419 MOLDE

Detaljering

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

Nøisomhedvegen 37D, 6419 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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.

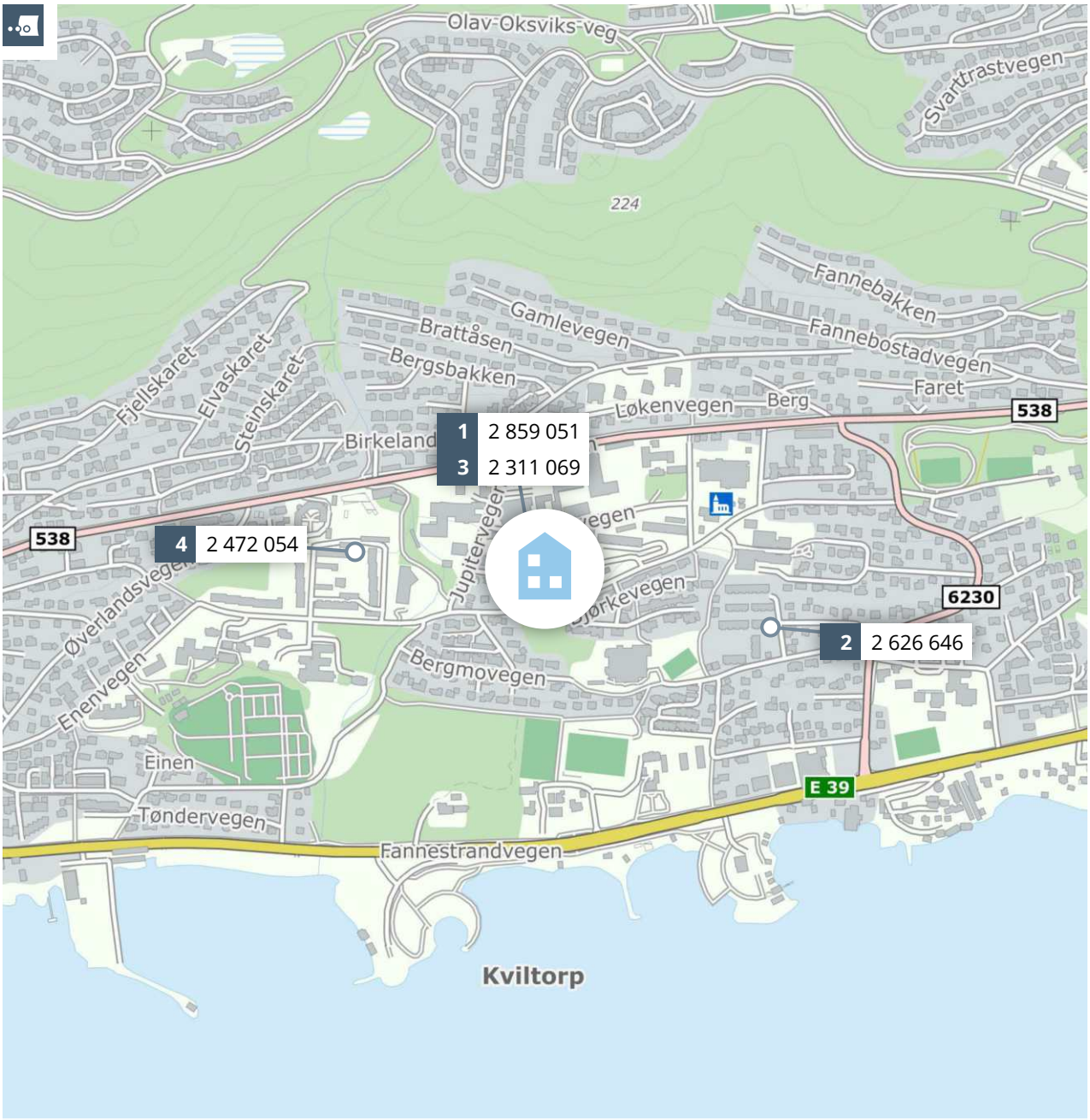
https://www.enova.no/energimerking

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

NØISOMHEDVEGEN 37 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 16.04.2026

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

Nøisomhedvegen 37 D, 6419 MOLDE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 29 BNR 239 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS BERGMO

Verdivurdert til

2 250 000

91 045	2 341 045	41 071
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	5 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	5 824
Formue	18 350
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nøisomhedvegen 37 C 59 m² 1970 3. etg 2 sov	16.05.2024	2 500 000	**2 760 000**	99 051	2 859 051	**48 458**
2 Orionvegen 5 A 68 m² 1973 1. etg 2 sov	20.03.2026	2 100 000	**2 330 000**	296 646	2 626 646	**38 627**
3 Nøisomhedvegen 37 C 59 m² 1970 1. etg 1 sov	18.09.2024	1 950 000	**2 200 000**	111 069	2 311 069	**39 171**
4 Nøisomhedvegen 15 E 67 m² 1971 3. etg 1 sov	11.12.2025	2 200 000	**2 200 000**	272 054	2 472 054	**36 896**

Lys og velholdt 2-roms leilighet.

Leiligheten har et lyst og delikat kjøkken med plass til spisegruppe og et flislagt bad fra 2015. Fra stuen er det utgang til en innglasset, sydvendt balkong på 10 kvm. Her kan du kan nyte flott utsikt mot fjord og fjell.

Boligen har fast parkeringsplass.

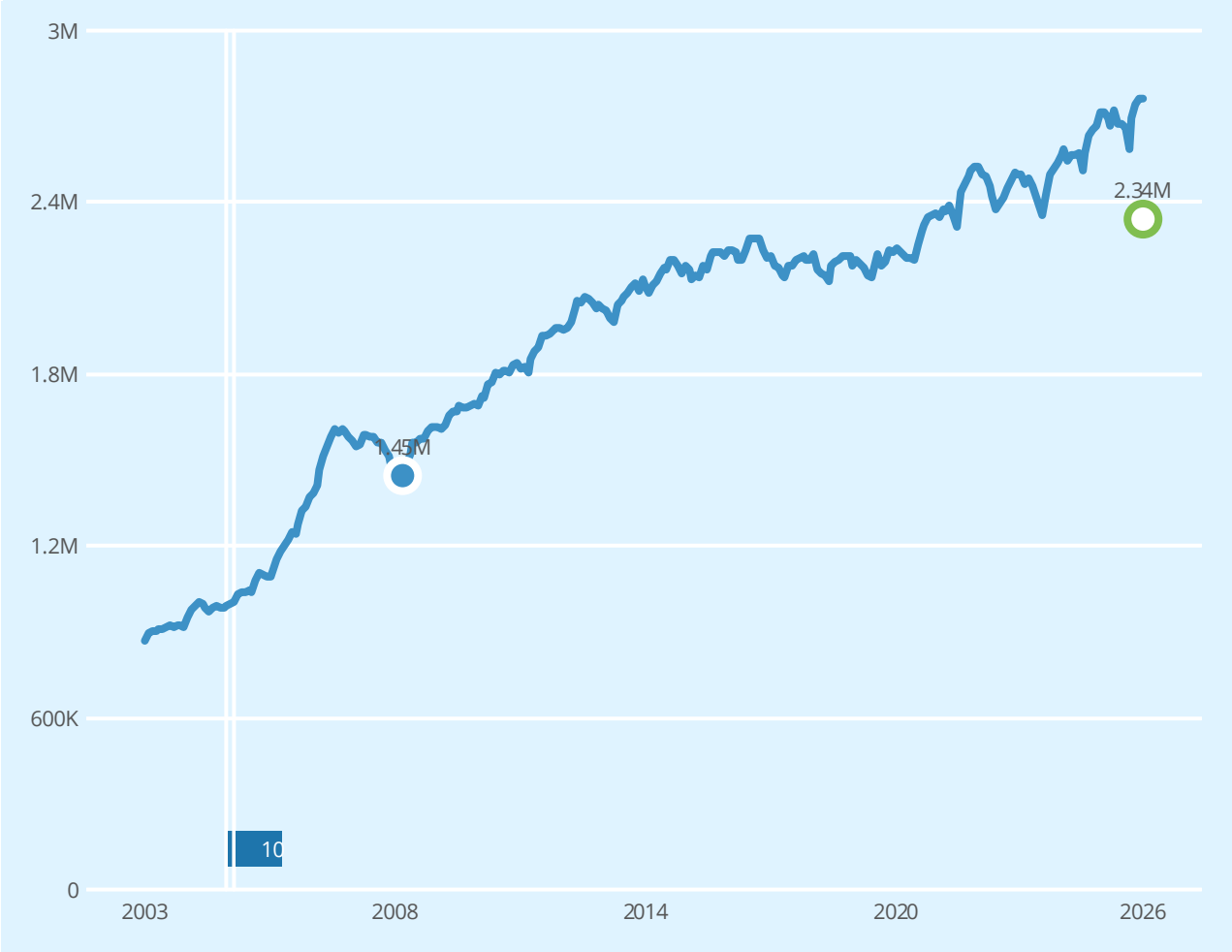
Borettslaget har en flott beliggenhet med kort gangavstand til dagligvarebutikk, bussholdeplass og fine turområder.

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

+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.01.2009	21.01.2009	27.02.2009	1 190 000	1 300 000	148 276	1 448 276	11

11 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris er nok høy i blokken grunnet salg av flere nyoppussede leiligheter.

Leiligheter til salgs i BERGMO grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

876 000 Prisantydning i snitt

0.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
209
dager

Leiligheter solgt i BERGMO grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

2 015 000 Salgspris i snitt
1 998 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

43 924 MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd

41 071 Nøisomhedvegen 37 D
Totalpris 2 341 045

36 063 BERGMO grunnkrets i snitt siste 6 mnd

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:
Nøisomhedvegen 37D, 6419 Molde
Gnr. 29, Bnr. 239, andelsnr. 36 i ØVRE BERGMO 1 BORETTSLAG, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260037

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.
