PRIVATMEGLEREN

TELLUSVEGEN 7 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet/borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tellusvegen 7 A , 6419 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 29, bnr. 619

Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13814-1313 **Eiendomsverdi ref nr:** BA1580

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange

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

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Leiligheten er på ett plan og ligger i byggets 1. etasje og er en del av Berg borettslag. Bygningen ble oppført i 1977, og gjennomgikk i perioden 2003–2006 en omfattende utvendig rehabilitering. I denne forbindelse ble det blant annet installert nye vinduer og ytterdører, samt utført oppgradering av fasader og balkonger. Leiligheten fremstår som noe slitt og renovering av enkelte bygningsdeler må regnes med, hvor blant annet badet står for oppgradering. I tillegg til leiligheten er det en bod i kjelleren.

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

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

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

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

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

FORUTSETNINGER:
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskrift om tryggere bolighandel. Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en overordnet tilstandsvurdering av kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himlinger. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskillere, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Bygningen er oppført med fundamentering på støpt betongplate. Primære bærekonstruksjoner består hovedsakelig av plasstøpt betong og betongelementer. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med fasadeplater. Takkonstruksjonen er utført som flatt tak tekket med asfaltmembran eller tilsvarende tekkemateriale. Det opplyses at borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold og tilhørende kostnader.

Vinduer:
Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.

Dører:
Hovedinngangsdøren er en finert dør med malt overflate som er brann- og lydklassifisert, og balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Balkong:
Boligen har en innglasset balkong på ca. 9 m² med skyvbare vinduer, som gir fleksibel bruk gjennom store deler av året.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Det er belegg på gulvene, tapet og malte flater på veggene og i himlingen er det malt betongoverflater.

Dører:
Mellom stuen og kjøkkenet er det en skyvedør med heltre fyllingsdør. Ellers er det malte finerte dører i leiligheten.

Oppvarming:
Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i gulv på kjøkken, stue og bad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er flislagte vegger i dusjsonen og malte tapetstrie på murvegger ellers i rommet. I himlingen er det malt betongoverflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk med ventil på veggen ved dusjen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malt tapetstrie på veggene og malt betong i himlingen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøleskap. Det er belegg med flismønster på deler av veggen over benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom:
Det er gulvbelegg, malte plater på veggene og malt betong i himlingen. Toalettet er fjernet og det er satt inn og tilordnet for vaskemaskin. Det er en vask i stål på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Vanninntaket og stoppekranen er plassert i skapet under vasken på kjøkkenet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 140 liter plassert i et skap på kjøkkenet.

El-anlegg:
Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

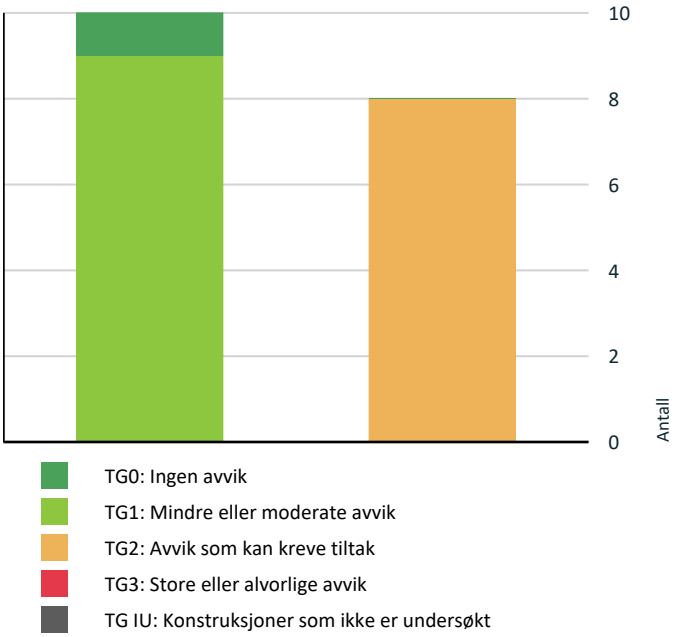
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er etablert vaskemaskin på Wc-rommet.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt. Det presiseres at det er gjennomført stikkprøver av bygningsdelene og ikke alle vinduer, dører og sanitærinstallasjoner er funksjonstestet, og større møbler/inventar er ikke flyttet ved befaringen. Kostnadsestimater er hovedsakelig angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til kravene i avhendingsloven. De vurderte bygningsdelene er registrert etter prinsippene i NS 3600, og tilstandsgrader er satt på dette grunnlaget. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse etter NS 3600, og vurderingene er basert på synlige forhold, alder og forventet levetid, uten destruktive inngrep.

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 > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet i blokkbebyggelse

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

Vedlikehold
Leiligheten er av eldre årgang og fremstår med slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en finert dør med malt overflate som er brann- og lydklassifisert, og balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en innglasset balkong på ca. 13 m² med skyvbare vinduer, som gir fleksibel bruk gjennom store deler av året.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er belegg på gulvene, tapet og malte flater på veggene og i himlingen er det malt betongoverflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene har en del slitasje utover det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk. Det er registrert generell slitasje på overflater med merker, slitasje og alderspreg på gulv og vegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet medfører hovedsakelig redusert estetisk tilstand og økt behov for vedlikehold og oppgradering av overflatene. Videre slitasje må påregnes som følge av alder og bruk.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold og overflatebehandling av gulv og vegger ved behov. Enkelte overflater må påregnes oppgradert eller skiftet ut over tid ut fra slitasjegrad og alder.



Slitasje på overflater

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Mellom stuen og kjøkkenet er det en skyvedør med heltre fyllingsdør. Ellers er det malte finerte dører i leiligheten.

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

Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler i gulv på kjøkken, stue og bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er flislagte vegger i dusjsonen og malte tapetstrie på murvegger ellers i rommet. I himlingen er det malt betongoverflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk med ventil på veggen ved dusjen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte vegger i dusjsonen og malt tapetstrie ellers på veggene. I himlingen er det malt betongoverflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje og svekkelser i flisfuger i dusjsonen. Videre er det registrert manglende eller uegnet fuktsikring/membran på vegg bak servant samt på enkelte veggflater i våtsoner på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Svekket fugemasse og mangelfull fuktsikring kan over tid medføre økt fuktbelastning, misfarging og behov for vedlikehold eller oppgradering av overflatene. Badet er oppført med mur- og betongkonstruksjoner, noe som reduserer risikoen for skjulte fuktskader sammenlignet med organiske konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold og utbedring av fuger i dusjsonen. Videre anbefales det å etablere tilfredsstillende fuktsikring på utsatte veggflater ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Dusjsonen er avgrenset med en oppkant som er 7 cm høyere enn terskelen.

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

Det er påvist riss og sprekker i flisfuger. Videre er det registrert bomlyd på et betydelig antall fliser i dusjsonen og ved terskelen, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Det er også registrert slitasje i flisfugene, spesielt i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Svekket heft og sprukne fuger kan medføre økt fuktgjennomtrengning til underliggende konstruksjoner og økt risiko for videre skadeutvikling i overflatene. Badet er oppført med mur- og betongkonstruksjoner, noe som reduserer risikoen for skjulte fuktskader sammenlignet med organiske konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering og løpende vedlikehold av fuger og flislagte overflater. Fliser med bom og svekkede fuger må påregnes utbedret, og rehabilitering av berørte overflater bør vurderes på sikt.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er registrert rust og slitasje i sluket. Membran kan ikke verifiseres i sluket og det kan heller ikke verifiseres om den er klemt membran i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:
Alder, slitasje og manglende verifisering av membrantilslutning mot sluk medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner over tid. Risikoen for skjulte følgeskader vurderes redusert da badet er oppført med mur- og betongkonstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sluk og våtromsoverflater. Videre må det påregnes oppgradering av membran- og slukløsningen ved fremtidig rehabilitering av badet. Ytterligere undersøkelser kan være aktuelt dersom det oppstår symptomer på fuktskader eller lekkasjer.

Tilstandsrapport



Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er av betong, noe som begrenser muligheten for fuktkontroll bak overflater. Våtrommet er i i stedet kontrollert med egnet fuktmåler på gulv- og veggflater, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i våtsonenene.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malt tapetstrie på veggene og malt betong i himlingen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøleskap. Det er belegg med flismønster på deler av veggen over benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og det er registrert normal til dels noe utvidet slitasje på overflater og innredning. Det er videre registrert eldre fuktpåvirkning/skader i skapet under oppvaskbenken. Det ble ikke registrert aktiv drypplekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre fuktskader indikerer at lekkasje eller fuktpåvirkning har forekommet tidligere. Selv om det ikke ble registrert aktiv lekkasje ved befaringen, kan videre bruk og alder på installasjonene medføre risiko for nye lekkasjer og ytterligere skadeutvikling.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og koblinger under vasken. Skadede materialer i skapbunn bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov, og det må påregnes oppgradering av kjøkkeninnredning og vanninstallasjoner på sikt ut fra alder og slitasje.



Fuktskader i benkeskapet under vasken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er gulvbelegg, malte plater på veggene og malt betong i himlingen. Toalettet er fjernet og det er satt inn og tilordnet for vaskemaskin. Det er en vask i stål på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Vanninntaket og stoppekranen er plassert i skapet under vasken på kjøkkenet.

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

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 140 liter plassert i et skap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Eksakt alder på tanken er ikke kjent men den antas å være over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og redusert energieffektivitet. Eventuell lekkasje kan medføre vannskader. Tilkobling via stikkontakt ved høy effekt kan over tid medføre økt belastning og varmgang.

Tiltak:
Utskifting av varmtvannstanken bør påregnes grunnet alder. Det anbefales at tilkoblingen vurderes av autorisert elektroinstallatør og utføres med fast tilkobling i henhold til gjeldende NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om kravet ikke er tilbakevirkende.

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.

Beskrivelse

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977
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?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

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?
    Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. I henhold til opplysninger fra selger er det ikke kjent forhold ved anlegget som tilsier vesentlige avvik. Det er heller ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved tilstandsrapport nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

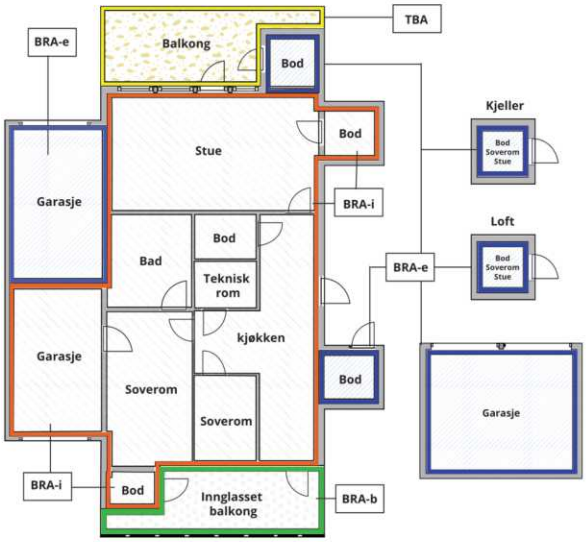
Hva er måleverdig areal?

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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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)**
Etasje	95		13	108	
Kjeller		5		5	
SUM	**95**	**5**	**13**		
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert vaskemaskin på Wc-rommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Eivind Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	619		0	21759.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tellusvegen 7 A

Hjemmelshaver
Berg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BERG BORETTSLAG	948757230			Aarflot Brita Albertine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
98

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på kviltorp omtrent 4 km øst for Molde sentrum. Bebyggelsen i området består av hovedsakelig av boliger og blokkhusbebyggelse. Det er korte avstander til dagligvarebutikk, barnehage og skole. Friområdet i Katthola med lysløype, skøyte- og grusbane er like ved, og bussforbindelsene er veldig gode.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	11.05.2026	Endret på en skrivefeil under overflater.
3	15.05.2026	Endret til riktig størrelse på balkongen i beskrivelsen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BA1580

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260060
Addresse	Tellusvegen 7 A		
Postnr.	6419	Sted	MOLDE
Selgers navn	Brita Albertine Aarflot		
Selgers navn	Gunhild Aarflot		
Selgers navn	Ola Rune Aarflot		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Brita Albertine Aarflot

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Gunhild Aarflot

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.05.2026

Signert av *Gunhild Aarflot*

Initialer selger:
G A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/619
Adresse: Tellusvegen 7A
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1500

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: 30.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	619	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tellusvegen 7A, 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**	21 760 m^2
	KPHensynsonenavn	S_130
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	7 210 m^2
	KPHensynsonenavn	S_290_1
	KPStøy	Andre støysoner
	Delareal	21 m^2
	Arealbruk	Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Delareal	21 738 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

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** 123 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 157 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 6 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 28 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** Rabatt
	Delareal 333 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	0301
Navn	Reguleringsplan Frænavegen-Tøndergårdsbekken-Fannebostad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2211/bestemmelser%200301.pdf

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	0776
Navn	Kviltorp
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.04.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1312/0776_bestemmelser_1979-04-02.pdf

Id	3079
Navn	Mindre vesentlig reg.endring for Kviltorpvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1148/3079_bestemmelser.pdf

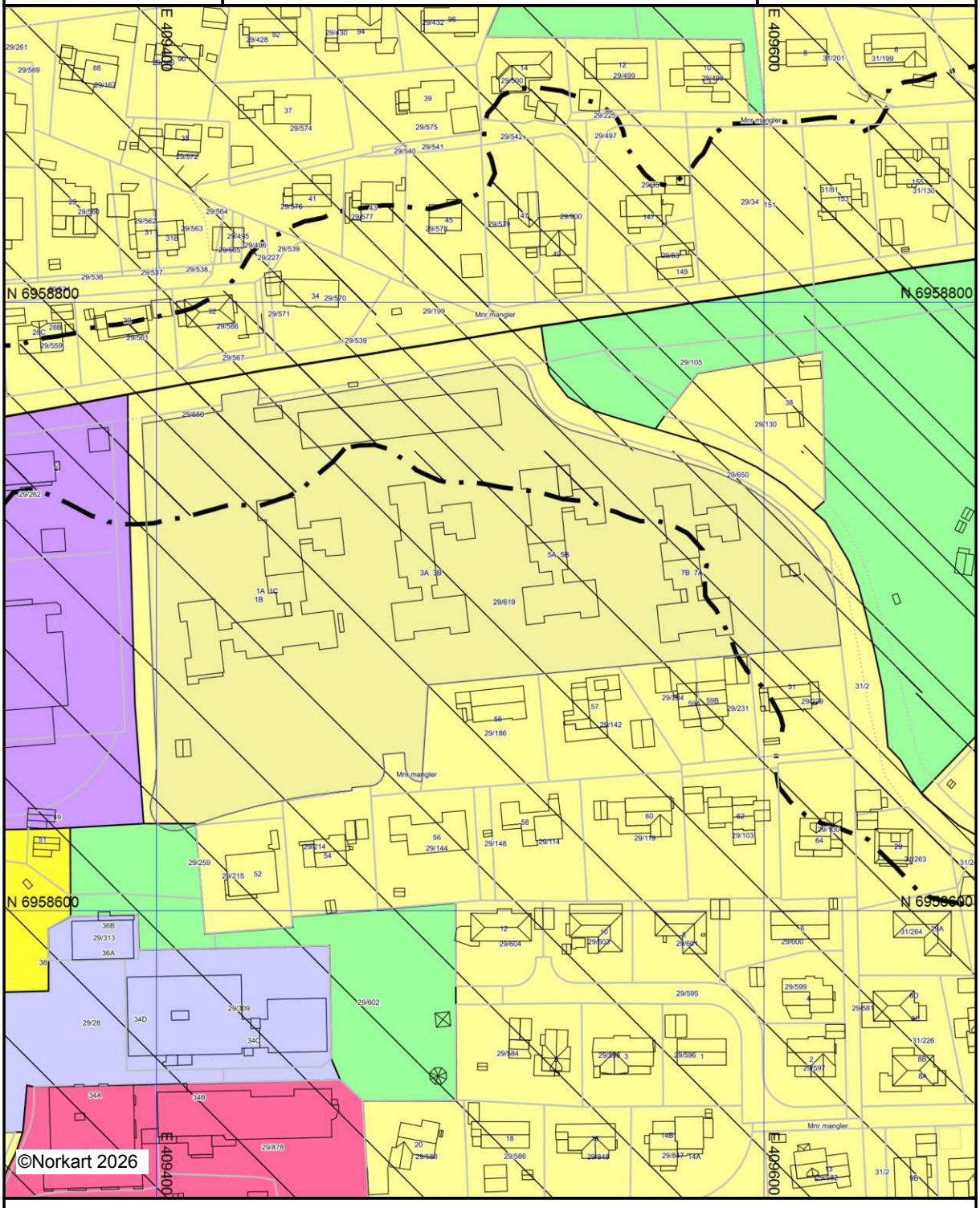
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/619
Adresse: Tellusvegen 7A
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

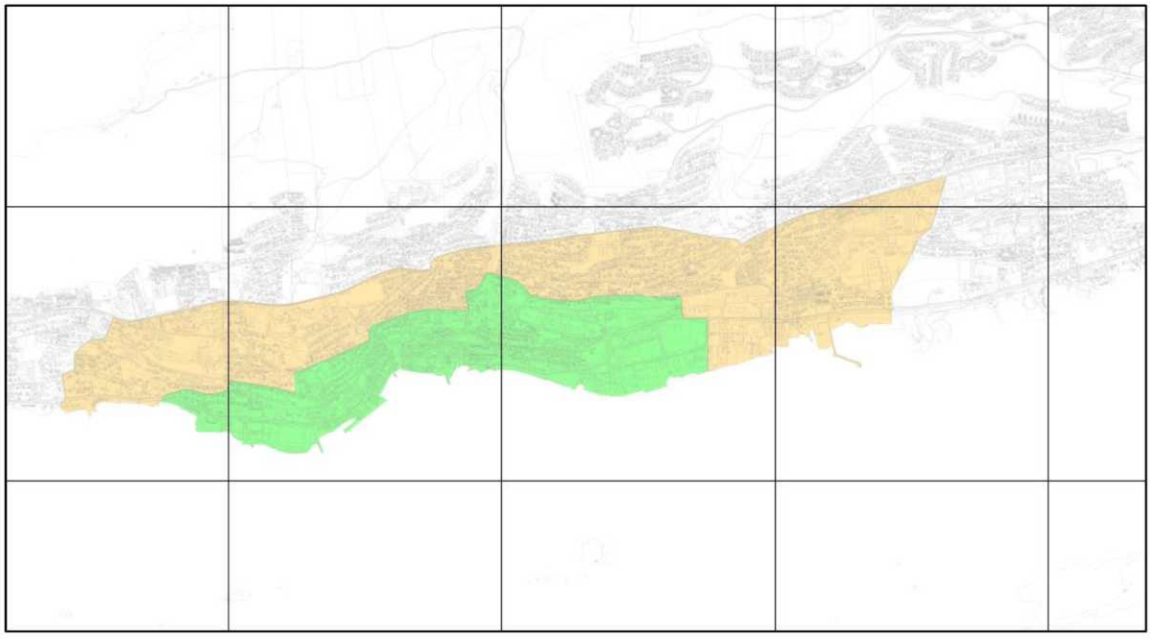
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

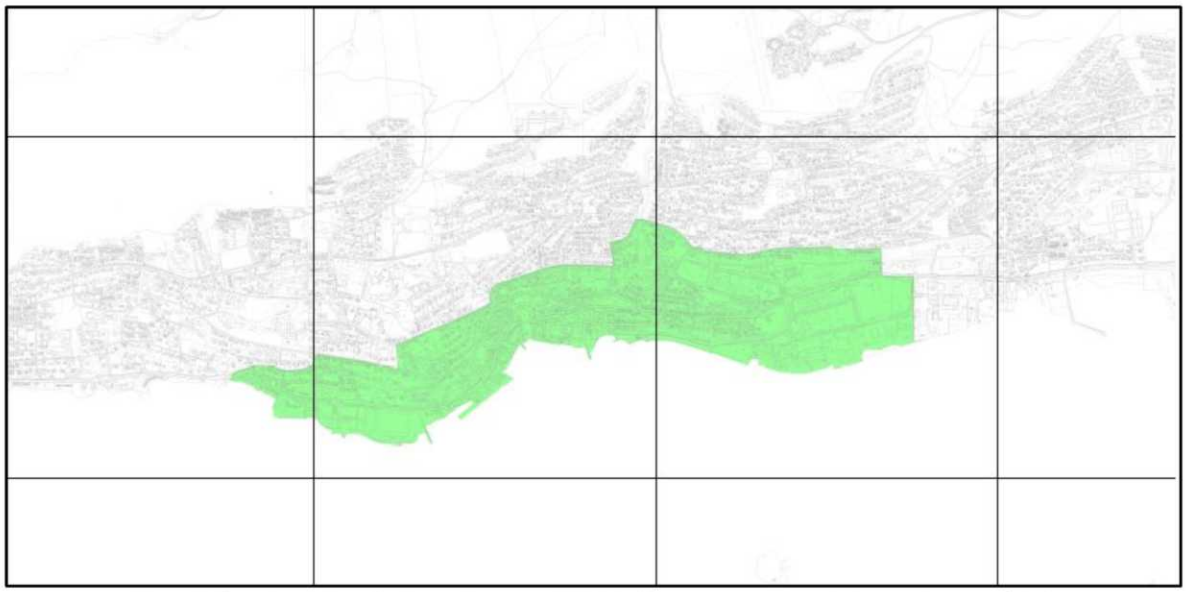
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

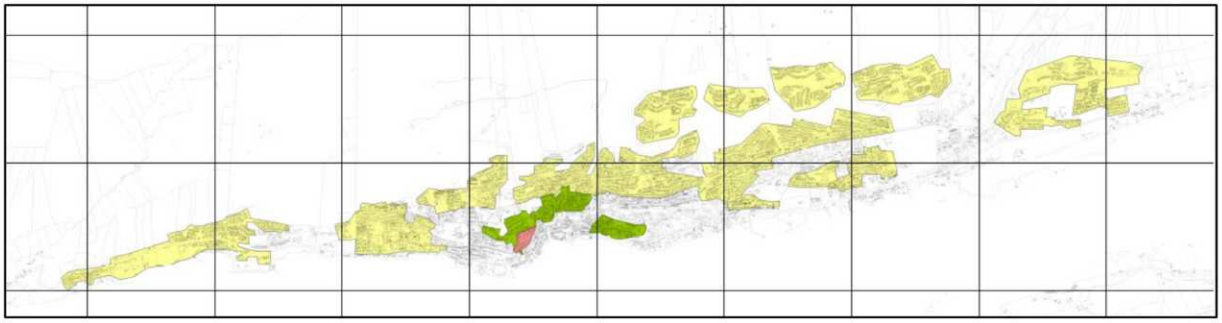
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

Områder med spesielle plankrav jf. Temakart 4 (rød sone)

§ 20.13 For området merket med rød i temakart 4, skal det utarbeides en områdeplan. Med unntak for §§ 20.2, 20.3 og 20.4 gjelder ikke andre bestemmelser i § 20 for dette området.

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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

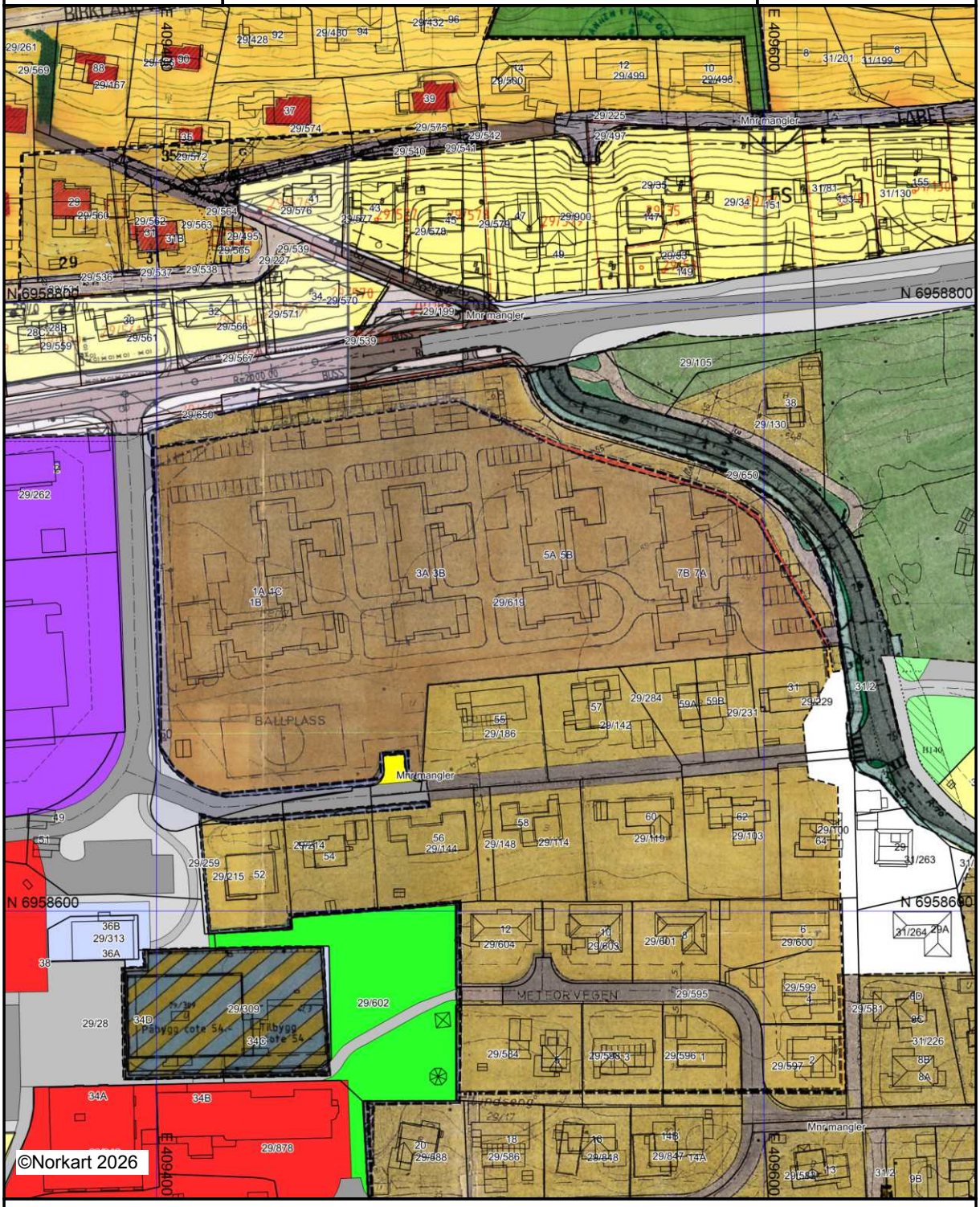
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/619
Adresse: Tellusvegen 7A
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

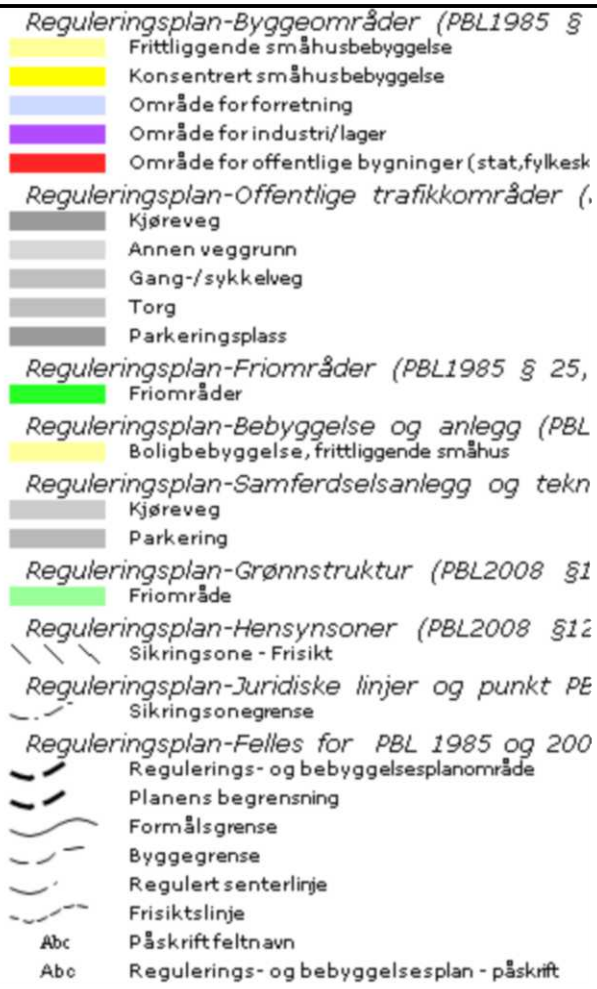
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



FRA MOLDE KOMMUNE - REGULERINGSSJEFEN

Plan nr 1177
Plan nr 0180

U 14/94 3

OS/RB

Forslag

til

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR

BERGMOSENTRET

§ 1

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

§ 2

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. Byggeområder.

§ 3

Områder for villamessig boligbebyggelse.

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

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

c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0.10.

d) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

§ 4

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene. Utnyttelsesgrad maks. U = 0.40, med max etasjetall på 3 pluss sokkel.

b) Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget på den aktuelle tomt når det gjelder avtrappinger, høyder, inngangsforhold, garasjeplassering o.l.

c) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil pr. 2 leiligheter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

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

§ 5

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Kiosk for betjening av området må innpasses i arealet for forretningsformål.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent detaljert bebyggelsesplan for området som viser anleggets art og utforming, avkjørsel, parkeringsplasser m.v.

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

c) Hver bedrift skal på egen tomt ha plass for på- og avlessing. Kundeparkering og egen parkering skal foregå på offentlig parkeringsplass.

d) Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler e.l. etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 6

Områder for industriformål.

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering, samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

c) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder, skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

d) Utnyttelsesgraden for utbygging på de forskjellige industriarealer godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bebyggelsens høyde skal vanligvis ikke overstige 1 etasje eller 8 meter.

e) I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

f) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

g) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 7

Område for offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Trafikkområder.

§ 8

Kjøreveger.

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

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

c) Mindre forskyvninger (justeringer) av atkomstvegenes plassering kan godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen(e).

§ 9

Gang/sykkelveger.

a) Gang- og sykkelveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde. Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle tillate kjørende atkomst for enkelttomter, bygninger på gang- og sykkelveg, dersom dette ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn. Bygningsrådet kan tillate at buss i rute trafikkerer over gangvegen mellom Nøisomhedvegen - Plutovegen.

§ 10

Torg.

a) På torget er det ikke tillatt parkering eller kjøring med motorkjøretøy. Bygningsrådet kan tillate tjenestekjøring over torget til og fra kirken, eldresentret og forretningsområdet.

C. Friområder.

§ 11

a) I friområde/park kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde/park.

§ 12

Fellesbestemmelser.

a) Luftfartsdirektoratets støysoner er vist på reguleringsplanen.

Ved bygging innenfor støysonene kan det kreves lydisolering av visse bygningsdeler og andre støyreduserende tiltak i de tilfelle dette er hensiktsmessig.

b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

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

§ 13

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

§ 14

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

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE, 13. september 1977

Otto Nøst

Otto Nøst

Oddvar Sæter

0776

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

Plan nr 0776
Plan nr 1379
Plan nr 2779
Plan nr 2979
Plan nr 3079
Plan nr 3279
Plan nr 2180
Plan nr 1381
Plan nr 0683
Plan nr 1083
Plan nr 1086
Plan nr 1386
Plan nr 0292
Plan nr 0492

REGULERINGSBESTEMMELER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVILTORPOMRÅDET, NEDRE LINJE I MOLDE KOMMUNE

§ 1.

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

§ 2.

I tillegg til reguleringsbestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. Byggeområder.

§ 3.

Områder for villamessig boligbebyggelse.

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

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

c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U = 0.10.

d) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

§ 4.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a) Før byggemeldinger i områder for konsentrert bebyggelse kan godkjennes, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene. Utnyttelsesgrad maks. U = 0.55.

b) Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget på den aktuelle tomt når det gjelder avtrappinger, høyder, inngangsforhold, garasjeplassering o.l.

c) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil pr. 2 leiligheter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

§ 5.

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Kiosk for betjening av området innpasses i arealet for forretningsformål.

Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for området som viser anleggets art og utforming, avkjørsel, parkeringsplasser m.v.

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

c) Hver bedrift skal på egen tomt, ha plass for egen- og kundeparkering, samt plass for på- og avlessing, etter bygningsrådets skjønn.

§ 6.

Områder for industriformål.

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

c) Bebyggelsen skal vanligvis ikke overstige 1 etasje. I særlige tilfelle kan bygningsrådet tillate bebyggelsen oppført i 2 etasjer.

d) I industriområdet skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn.

e) Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

f) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

g) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt for Molde kommune til bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 7.

Område for offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Landbruksområder.

§ 8.

a) Landbruksområder som vist på planen skal nyttes til jordbruk, skogbruk, planteskole og/eller gartnervirksomhet.

b) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbygninger) som er nødvendige for næringsvirksomheten.

c) I landbruksområdet ved sjøen kan bygningsrådet tillate at det blir bygd felles naust på dertil høvelige steder, der disse ikke er til hinder for områdets bruk som landbruksområde.

C. Trafikkområder.

§ 9.

Kjøreveger.

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

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

§ 10.

Kaiområde.

a) Kaiområdet opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet i samråd med havnemyndighetene.

§ 11.

Småbåtanlegg.

a) Anlegg for småbåter med molo, flytebrygger, bøyeplasser og båt opplagsplasser samt bilparkeringsplasser opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet i samråd med havnemyndighetene.

b) Det tillates oppført naust i forbindelse med anleggene. Bygningsrådet skal godkjenne naustenes utforming og plassering i samråd med havnemyndighetene.

D. Friområder.

§ 12.

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

E. Spesialområde.

§ 13.

Kommunaltekniske anlegg.

a) Kommunaltekniske anlegg opparbeides etter særskilt plan som godkjennes av bygningsrådet.

F. Fellesområder.

§ 14.

Felles atkomstveg.

a) Mindre vesentlige forskyvninger (justeringer) av fellesatkomstvegenes plassering kan innenfor Molde kommunes vedtekt til bygningslovens § 28 nr. 3, godkjennes av bygningsrådet, dersom rådet finner dette hensiktsmessig og trafikksikkert i henhold til bebyggelsesplan for eiendommen (e).

§ 15.

Fellesbestemmelser.

a) Innenfor området ved siden av og til enden av flyplassen hvor Luftfartsdirektoratets linjer (koter) for maksimal byggehøyde er vist på reguleringsplanen, er det ikke tillatt å føre opp bygninger med større høyde enn høydebegrensningene angir.

b) Luftfartsdirektoratets støysoner er vist på reguleringsplanen. Ved bygging innenfor støysonene bør den enkelte byggherre gjøres oppmerksom på støyforholdene og mulighetene for å isolere mot sjenerende støy.

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

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

skal vise plassering av atkomst til offentlig veg. Atkomsten skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Terrengnivåforskjeller bør søkes utjevnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås.
For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta og kan påby at planeringslinjer endres for f.eks. å redusere forstøtningsmurers høyde.

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

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

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

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

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 24 1979

for fullmakt

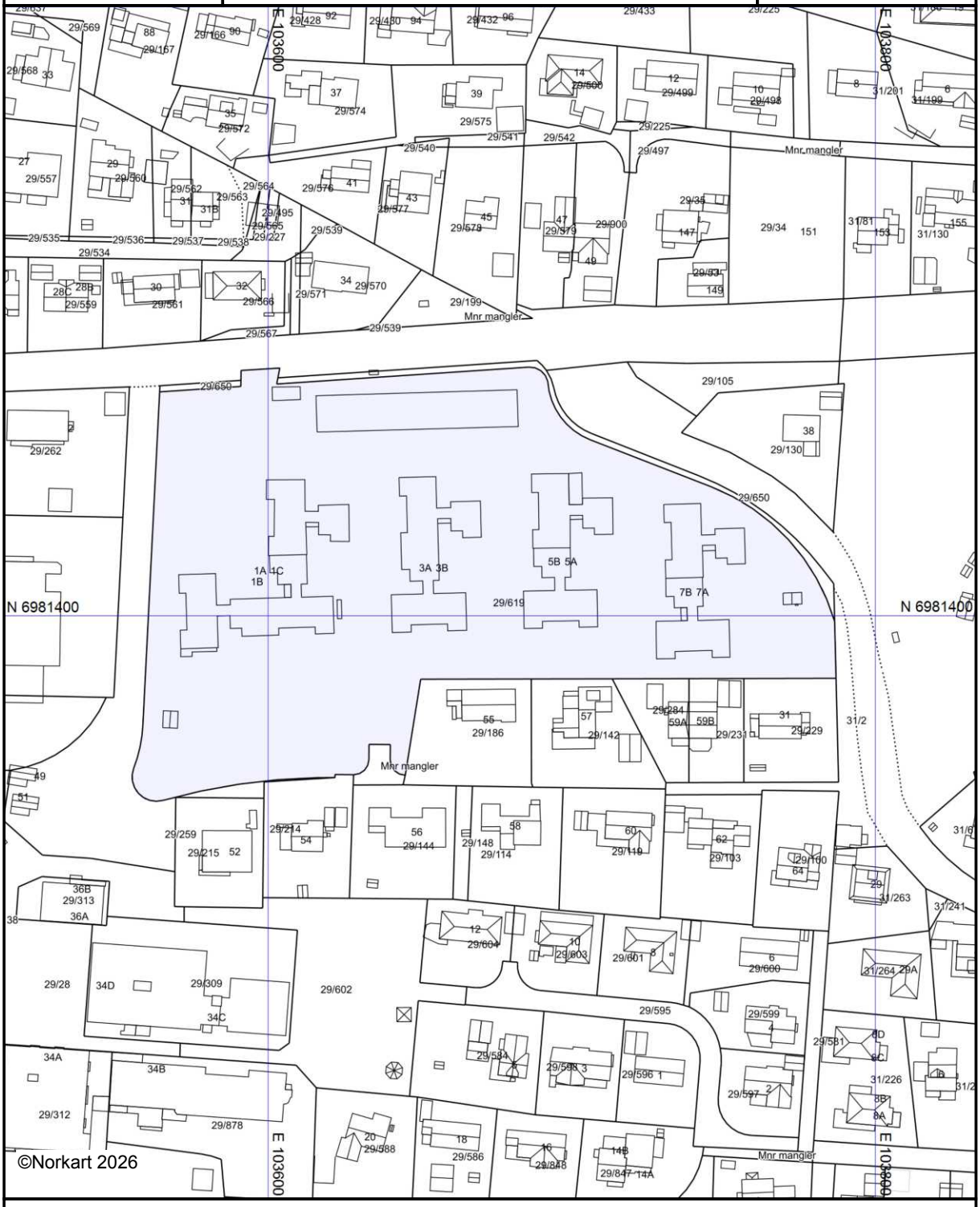
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

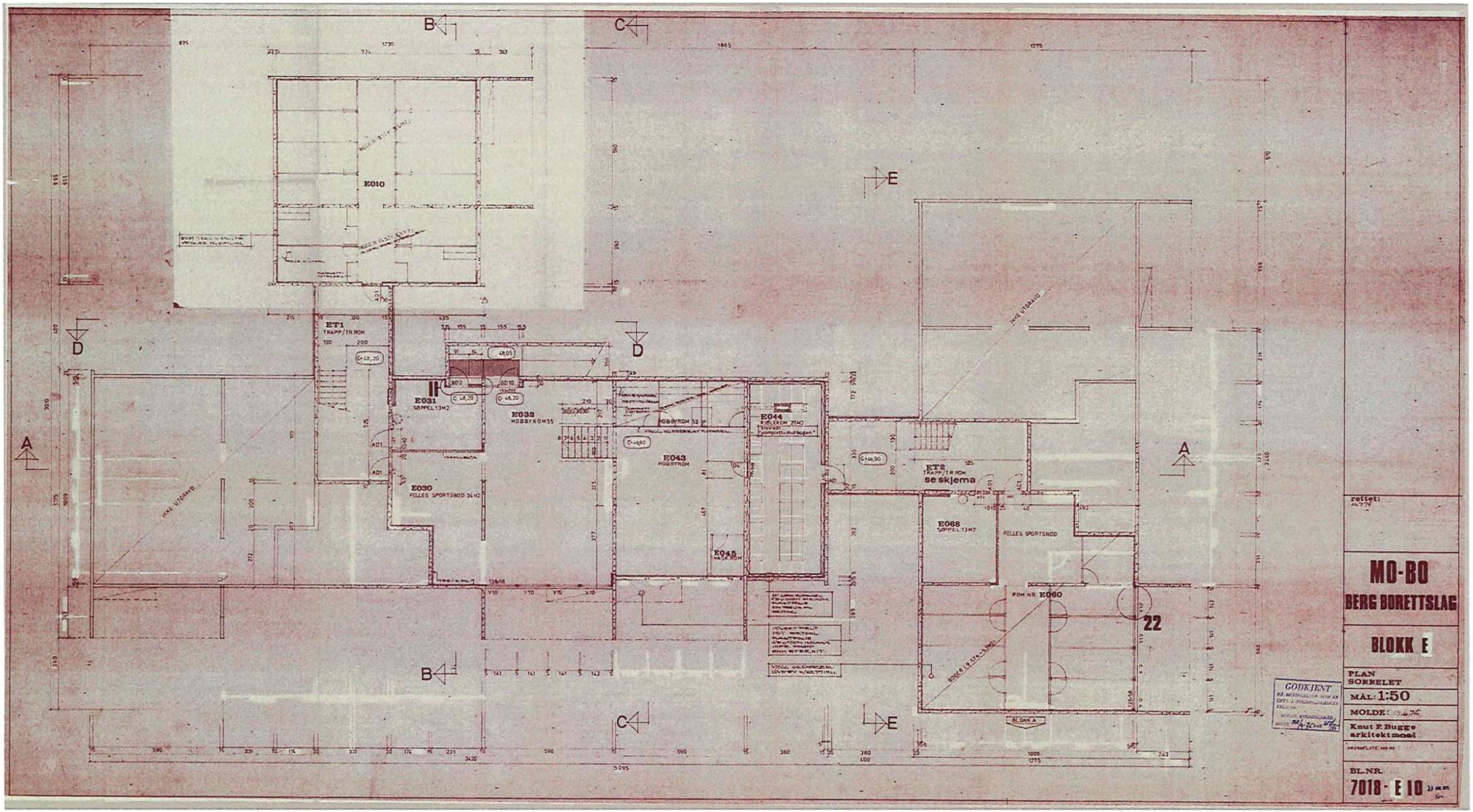
Eiendom: 29/619
Adresse: Tellusvegen 7A
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

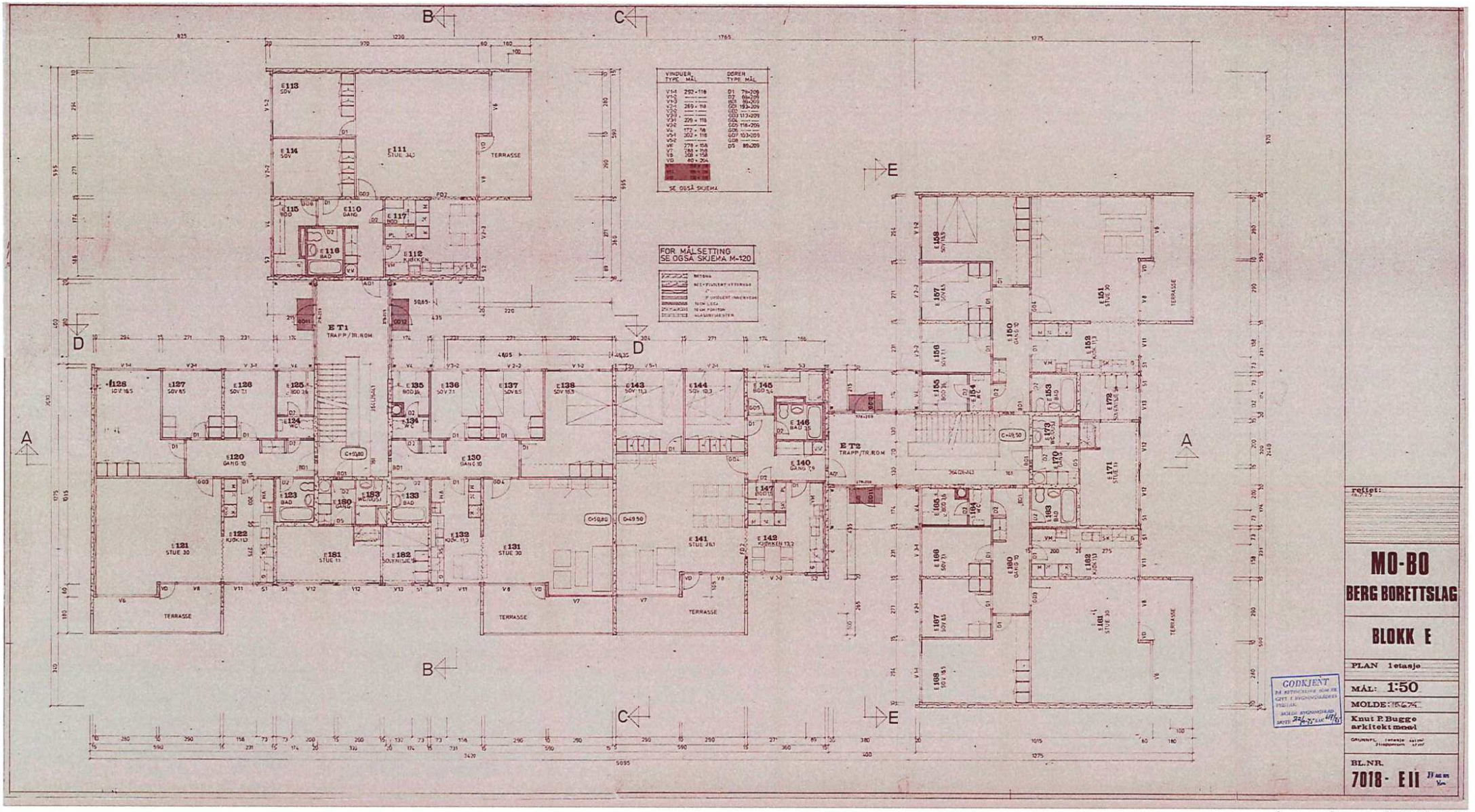
N

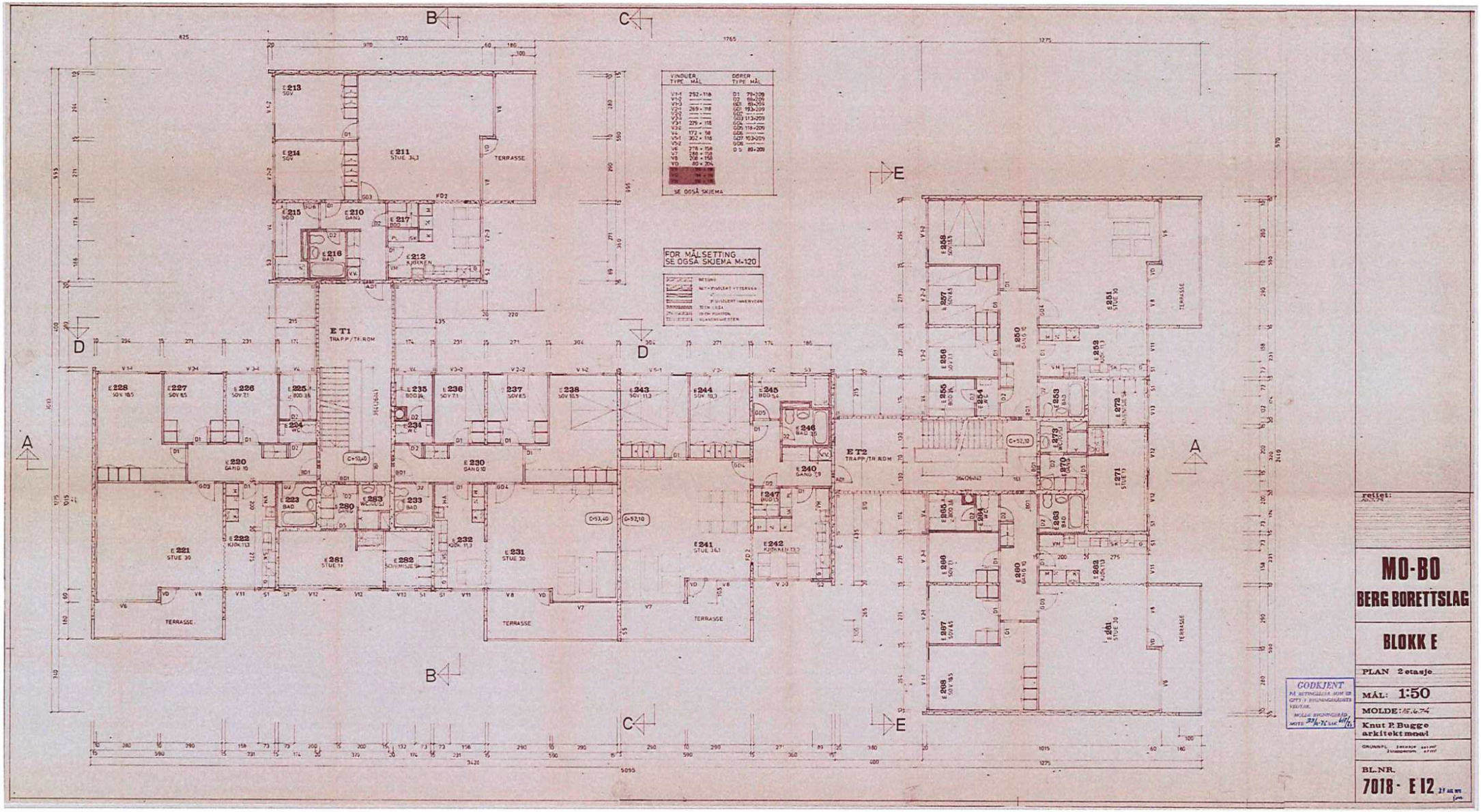
UTM-33



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.


E010
ET1
TRAPP/TR.ROM
E031
SØPPELRM 13M2
E032
HOBBYROM 55
E030
FELLES SPORTSNOD 34M2
E043
HOBBYROM
E044
SYKLEROM 20M2
ET2
TRAPP/TR.ROM
se skjema
E068
SØPPELRM 13M2
FELLES SPORTSNOD
ROM NR. E060
22
BLOKK A
IKKE UTGRAVD
GODKJENT
MO-BO
BERG BORETTSLAG
BLOKK E
PLAN SOMMELET
MÅL: 1:50
Knut P. Bugge arkitektmnsl
BL.NR.
7018 - E 10


MO-BO
BERG BORETTSLAG
BLOKK E
PLAN 1etasje
MÅL: 1:50
MOLDE:
Knut P Bugge
arkitektmnnl
BL.NR.
7018 - E11
GODKJENT
FOR MÅLSETTING
SE OGSÅ SKJEMA M-120
SE OGSÅ SKJEMA
ET1
TRAPP/TR.ROM
ET2
TRAPP/TR.ROM
TERRASSE



MO-BO

BERG BORETTSLAG

BLOKK E

PLAN 2 etasje

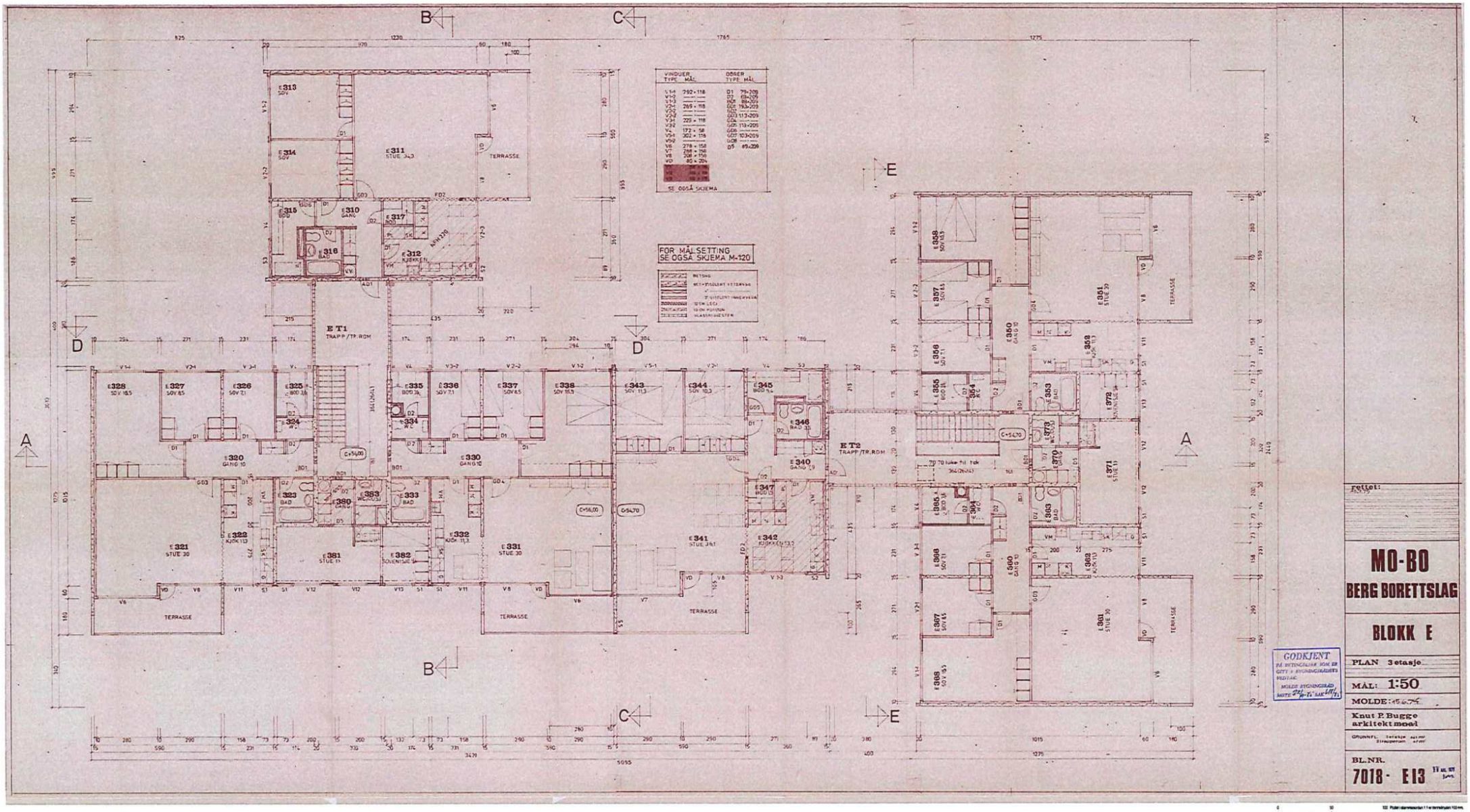
MÅL: 1:50

MOLDE: 15.6.74

Knut P. Bugge
arkitektmnnl

BL.NR.

7018 - E 12



Tegl:

MO-BO
BERG BORETTSLAG

BLOKK E

PLAN 3 etasje

MÅL: 1:50

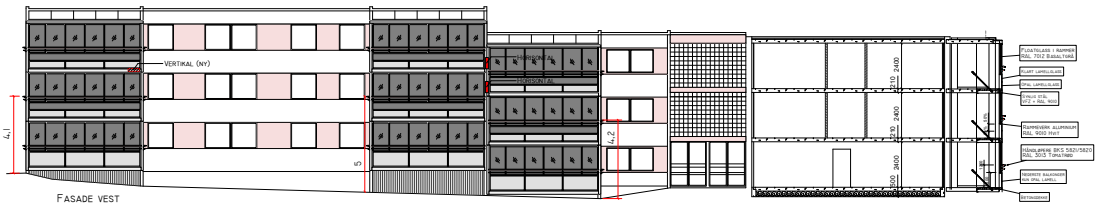
MOLDE: 15.6.73

Knut P. Bugge
arkitektmaal

GRUNNFL. 1 etasje ca/m²
3 trapperom a/m²

BL.NR.
7018 - E13

A 15 - A



FASADE VEST

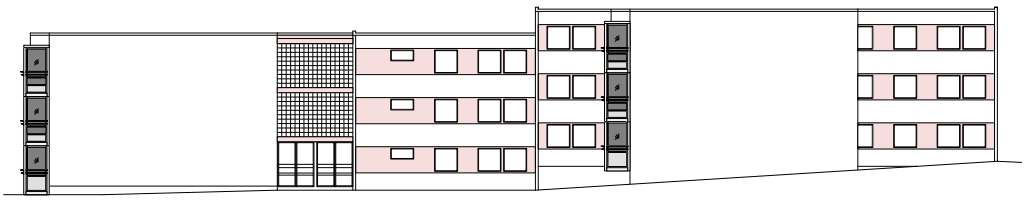
SNITT

RØMNINGSLUKER PÅTEGNET 12.3.2013, NYE OG EKSISTERENDE

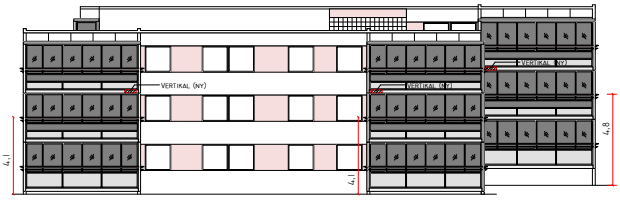
HORISONTAL — **LUKE FINNES MEN MÅ OPPGRADERES/SKIFTES TIL EI 30**

VERTIKAL — **LUKE FINNES MEN MÅ OPPGRADERES/SKIFTES TIL EI 30**

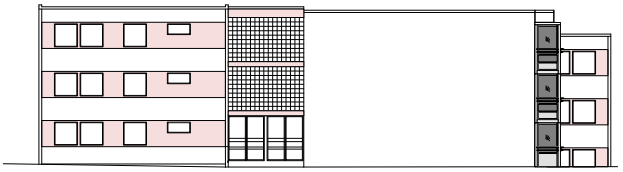
VERTIKAL (NY) — **NY LUKE MONTERES I HALL SOM LAGES I EKSISTERENDE BETONG-DEKKE. STIGE MONTERES PÅ VEGG ETASJEN UNDER**



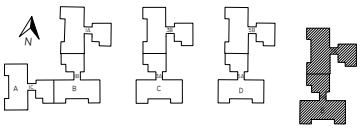
FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE NORD



A	Høyder oppdatert	DL12013	AH

SØKNAD OM TILTAK

BERG BORETTSLAG
TELLUSVEGEN 7
6419 MOLDE
GNR/BNR: 29/619

BALCO AS
Hjørungavåg
6050 Ørsta/Volda
NORGE

Tel. +46 - 470 - 533000
Fax. +46 - 470 - 533088

PROSJEKT NR.	PROSJEKTERT AV	PROSJEKT ANSVARSOMRÅDE
12377	ANDERS HAUNE	RÅDGIVENDE INGENIØR PLASS OG BYGG
DATO	TEGNET AV	
06.12.2013	STEFAN ÅBERG	

PROSJEKTETS NAVN
UTVIDELSE AV BALKONGER OG INNGLASSING

TEGNINGENS INNHOLD
FASADER BLOKK C – NY SITUASJON

MÅLESTOKK	TEGNINGSNUMMER	REV.
1:100 (A3 1:200)	A 15	A

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

SB/OJB

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Tellusvegen 1				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	5 bygninger med 87 og 28 hybelleil. tilsammen	13/12-74	22/9-75	1019/74 613-617/75
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Berg borettslag A/L		v/Tellusvegen 3A, 6400 Molde		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Knut P. Bugge		Bekkevollvegen 18, 6400 Molde		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Jahn Pettersen		Christie & Opsahl A/S, 6400 Molde		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Midlertidig brukstillatelse er gitt.

Det gjenstår å isolere bakvegg i brannskap hvor disse bryter gjennom trapperomsvegg (se pålegg i brukstillatelsen).
Yttervegg i de anmeldte banklokaler i blokk A, må istandsettes!
Gjenstående arbeid må være utført innen utgangen av 1981.

Sted og dato		Stempel	
Molde	18/9-80	BYGNINGSSJEFEN I MOLDE	Otto Voll Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

617/75

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/RL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 9 leiligheter og 3 hybler i oppgang B.

Byggherre: Berg borettslag A/L

Eiendom: Tellusvegen 1 *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Tellusvegen 7 (blokk E).

Ansvarshavende: Siviling. Odd Jan Pettersen, Christie & Opsahl A/S, 6400 Molde.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1977.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Straks

Molde, den 10/6-77

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Det må monteres rekkverk/håndlist i trapp i kjellerrom (etasje forskyvning).
2. Hvor trapperomsvegg (brannvegg) gjennombrytes av brannskap/elektr. skap e.l., må veggen bak skapet være minst **A-60**.
3. Fullføring av taktekning og fasadebehandling.
4. Fullføring av terrengbehandling.

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/RL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 3 leiligh. i oppgang A.

Byggherre: Berg borettslag A/L.

Eiendom: Tellusvegen 1 *g.nr.* ..... *b.nr.* .....

Arbeidssted: Tellusvegen 7 (blokk E)

Ansvarshavende: Siv.ing. Odd Jan Pettersen, Christie & Opsahl A/S, 6400 Molde.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1977.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

~~X Pipeattest kan ikke leveres for~~ Elektr. oppvarming.

innflytting kan skje den: Er foretatt.

Molde, den 11/5-77

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

Fullføring av utvendige beslags- og fuge-arbeider.

618/75

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/RL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 6 leiligh. og 3 hybelleiligh. i oppgang A.

Byggherre: Berg borettslag A/L

Eiendom: Tellusvegen 1 *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Tellusvegen 7 (blokk E).

Ansvarshavende: Siv.ing.Odd Jan Pettersen, Christie & Opsahl A/S, 6400 Molde.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1977.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

~~Piper tesx vx ikke tilknyttes for~~ Elektrisk oppvarming.

innflytting kan skje den: Straks

Molde, den 29/4-77

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Montering av overkarmventiler.
2. Alle branndører må være selvlukkende.
3. Hvor trapperomsvegg (brannvegg) gjennombrytes av brannskap/elektr.skap e.l., må veggen bak skapet være minst A-60.
4. Fullføring av kjellerinnredning.
5. Takoverbygg v/inngang.
6. Fullføring av taktekning og fasadebehandling.
7. Fullføring av terrengbehandling.

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2013/1505	47445/2014

Byggested
Tellusvegen 1,3,5 og 7, 6419 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
29	619		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Balco AB Sandstuveien 60A 1184 OSLO	Berg Borettslag v/MOBO Postboks 2036 6402 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	29.01.14	DS 14/30

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Utvidelse og innglassing av balkonger

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 27.11.14. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	01.12.2014	

Kopi til

Eiendomsskattekontoret.-	
Brann- og redningstjenesten.-	

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

Dato: 05.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**29**	Bnr:	**619**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er planID 1177, reg.endring for Bergmosenteret og planID 0776, Reguleringsplan for området Kviltorp.

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

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

Dato: 05.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**29**	Bnr:	**619**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tellusvegen 7A, 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.

Berg Borettslag HUSORDENSREGLER

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 09.04.2025

Paragraf 1

Det er en viktig forutsetning for trivsel i et hus at alle som bor i huset bidrar til at det hersker orden til en hver tid og at det er stille i de alminnelige hviletider.

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges.

Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også tjene til å sikre borettshaverne ro og hygge i hjemmet. Men en bør også kunne vise litt toleranse for hverandre – vi er ikke helt like selv om vi bor i et borettslag!

Paragraf 2

Inngangsparti, ganger og trapper må til en hver tid være ryddige og rene. Sko, sykler, sportsutstyr og lignende må ikke plasseres på ovennevnte steder. Barnevogner kan settes i oppgangene.

Det er forbudt å røyke utenfor vindu og inngangsparti i Berg Borettslag.

Det er ikke tillatt med lufting eller risting av sengetøy, tepper og lignende fra balkongen med unntak av de som bor i nederste etasje.

Det er montert feste til flagg på alle balkongene.

Blomsterkasser montert utvendig på balkong er ikke tillatt.

Paragraf 3

En skal vise hensyn mellom kl 23.00 og 07.00.

Ellers må lydkilder dempes så øvrige borettshavere ikke forstyrres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter samtykke av blokkens borettshavere og må godkjennes av styret.

Men en bør kunne spille instrumenter så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

Husk – det bor kanskje noen barn (og andre) som må øve litt av og til!

Det er ikke tillatt å utføre arbeid som forstyrrer andre borettshavere i leilighetene på søn- og helligdager og andre offentlige høytidsdager.

Paragraf 4

Støy ved oppussing:

Alt arbeid som strekker seg over flere dager skal varsles naboer og med spesiell angivelse av støyende perioder. Dette varselet skal også gis til styret på e-post.

Varselet skal inneholde type arbeid, fra og til dato, angivelse av tider for støyende arbeid samt en kontaktmulighet.

Det vil ikke være tillatt med støyende arbeid før kl 08.00 og etter kl 18.00 på hverdager, før kl 10.00 og etter kl 16.00 på lørdager. Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Ved arbeid som strekker seg over lang tid er det nødvendig med oppdatert status til naboene. Spesielt støyende arbeid som boring/pigging og lignende i mur og betong skal ha egne varsler med tidsangivelse på nabovarselet.

Ganger og trapper skal vaskes etter endt arbeid hver dag om det er tilgriset av pussestøv og rusk.

Paragraf 5

Ytterdørene skal være låst hele døgnet. Dørene i hver oppgang har sin egen kode. Disse kodene skal ikke oppgis til uvedkommende. Kodene blir skiftet med jevne mellomrom.

Lyset i oppgangene skal stå på hele døgnet.

Lek og unødig opphold i gangene er ikke tillatt.

Renhold i oppgangene utføres av rengjøringsbyrå.

Pyntegjenstander/småmøbler ol. som står i oppgangene blir ikke flyttet på av renholderne. Den enkelte beboer må selv sørge for at det holdes rent under/rundt disse.

Paragraf 6

Det er et eget vaskerom i 5B som er forbeholdt hybelboere.

Brukerne av dette vaskerommet har ansvar for å holde det rent og ryddig til en hver tid.

Paragraf 7

Alt avfall bæres ned i søppelrom og sorteres i:

- restavfall
- matavfall (kun egne poser for matavfall skal brukes)
- plast
- papir (esker og lignende skal presses sammen)

Glass og metall skal leveres i egne kontainere.

Det er 2 slike kontainere på borettslagets område, en ved ladestasjonen og en øst for 7-blokka.

Styret har fullmakt til å endre paragraf 7 for eventuell tilpasning av kommunal renovasjon.

Paragraf 8

Motorkjøretøy parkeres i garasje eller på oppmerkede plasser for parkering. Kjøring/parkering i innkjørsel og på veier innenfor boligområdet og ved inngangspartier er tillatt kun for av- og påstiging samt varetransport.

Kjøring til innganger er ikke tillatt mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl 23.00 og 09.00 på helgedager.

Eierne av motorkjøretøy skal plassere disse mest mulig hensiktsmessig for snøbrøyting, samt følge styrets anvisning.

Beboere som har garasje skal bruke denne til parkering. Gjesteplassene er for gjester.

Avskiltede motorkjøretøy/tilhengere skal ikke hensettes på borettslagets område. Dette gjelder også garasjer og merkede parkeringsplasser.

All skilting skal respekteres.

Styret kan gi dispensasjon for parkering på indre områder for 1 år av gangen dersom det foreligger særskilte behov.

Paragraf 9

Framleie må godkjennes av styret. Borettshaverne har det fulle ansvar for mulige skader og ulemper som fremleie eventuelt kan påføres laget eller de andre borettshaverne.

Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter og husordensregler må følges.

Paragraf 10

Borettslagets redskaper som snøskuffer, hageredskap og lignende skal settes tilbake på henvist plass etter bruk. Redskap som er defekt skal leveres til vaktmester for reparasjon eller utskifting.

Paragraf 11

Husk at alle borettshavere er medeiere i eiendommen og at det derfor må være i alles interesse at alt som eiendommen omfatter må vernes om og at godt naboskap til en hver tid er tilstede. Det vises også til vedtekter og husleiekontrakt for Berg Borettslag.

Paragraf 12

Dyrehold skal godkjennes av styret.

Før styret kan ta stilling til dyrehold må det sendes en skriftlig søknad.

Søkeren må få en skriftlig bekreftelse fra de øvrige andelseierne i oppgangen om at de aksepterer dyreholdet. Disse bekreftelsene skal legges ved søknaden til styret.

Paragraf 13

Mulig tvist i forbindelse med vedtektene eller husordensreglene eller forståelse av disse avgjøres med bindende virkning av borettslagets styre.

Brudd på vedtektene eller husordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for **Berg borettslag** org nr 948 757 230

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. juli 1975, endret 16. april 1980, 10. juni 1986, 12. mai 2004 gjeldende fra 15. august 2005 og sist endret 13. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget 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, vedlikehold av bryter og termostat på varmekabler. 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, og ytterdør til leilighet. Ved fornyelse av vannrør og elektriske installasjoner stilles det krav at fagfolk utfører jobben.

(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) Forsikringsskader skal alltid rapporteres til styret/vaktmester omgående. I tilfelle borettshaver handler etter eget tiltak og tilsidesetter informasjonsplikten over for styret, bortfaller borettslagets betalingsforpliktelser. Egenandel av forsikring kan bli krevd dersom beboer har vist uaktsomhet.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og dører i hovedinngang og i fellesrom, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, varmekabler i bad, og varmekabler i stue og kjøkken i sokkelleiligheter.

(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 med 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
To styremedlemmer 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.

GENERALFORSAMLING

Berg Borettslag

Torsdag 09.04.2026 kl 17:00

Klubblokalet



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 Berg Borettslag

Tid: Torsdag 09.04.2026, kl 17:00

Sted: Klubblokalet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Innkommen sak fra Geir Hammerø: Energikartlegging

Se vedlegg.

4.2 Innkommen sak fra Geir Hammerø: Rehabilitering av fellesareal - gangsoner og trapper

Se vedlegg.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

Se forslag fra valgkomiteen.

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

6.3 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.5 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

6.6 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Berg Borettslag

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Nils Harald Oterhals
Styremedlem, Elin Kirsti Oterhals Berg
Styremedlem, Hanne Sofie Sommerhaug Olsen
Styremedlem, Christian Borgestrand
Styremedlem, Aase Johanne Halkjelsvik
Varamedlem uten tilgang til Portal, Steinar Gudmund Gujord
Varamedlem uten tilgang til Portal, Lena Nordahl Ellingseter

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. SP0002802315. 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
Berg Borettslag består av 115 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948757230.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 10 styremøter, hvor 21 protokollerte saker har vært behandlet før årsskifte.

Styret har arbeidet med følgende saker:

-Utarbeidelse av Bergnytt

-Regnskap 2025

-Budsjett 2026

-Drift / utleie klubblokalet

-Oppfølging parkering

-Drift garasjeanlegg

-Oppfølging ELbil ladere

-Oppfølging av utbedring uteområder

-Rydding av fellesområder og ganger

-Behandling av informasjonskanaler i borettslaget (Facebook/ MOBO Portal)

-Oppfølging vaktmester

-Oppfølging brøyting

-Oppfølging utløsing av brannalarm

-Oppfølging av naboklager

-Utskifting av vinduer på værvegg hybler

-Blinkende lys i romjul er utbedret. Ett lys står igjen pga jordfeil i kabel. Gravearbeid til våren.

Styremedlemmer har løpende kontakt gjennom året via egen chatgruppe der saker som ikke protokollføres blir diskutert. Daglig drift av borettslaget protokollføres ikke.

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 25.01.2026

Resultatregnskap 2025 Berg Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		7 753 452	7 752 360	7 753 300	7 753 300
Kabel TV avgift		880 440	826 620	880 400	730 000
Andre driftsinntekter	11	209 823	430 813	196 600	220 600
Sum inntekter		**8 843 715**	**9 009 793**	**8 830 300**	**8 703 900**
Kostnader					
Personalkostnader	2	34 898	33 135	33 100	34 800
Styrehonorar		247 500	235 000	235 000	247 000
Energi og strøm		119 693	139 908	150 000	150 000
Vedlikehold	3	789 636	763 190	1 000 000	1 000 000
Avskrivninger	6, 7	103 733	90 773	103 700	103 734
Revisjonshonorar		14 793	13 955	14 000	15 100
Forretningsførerhonorar		289 182	276 753	289 200	300 600
Andre konsulenttjenester		6 288	19 444	40 000	40 000
Kabel-TV		737 135	823 054	888 100	737 600
Kontigent boligbyggelag		34 500	34 500	34 500	34 500
Forsikringer		658 212	605 174	663 200	691 600
Kommunale avgifter	4	1 781 454	1 772 351	1 917 900	1 917 900
Snøbrøyting		165 868	145 367	160 000	160 000
Andre driftskostnader	5	349 467	351 884	283 300	297 000
Sum kostnader		**5 332 357**	**5 304 488**	**5 812 000**	**5 729 834**
Driftsresultat		**3 511 359**	**3 705 305**	**3 018 300**	**2 974 066**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		92 277	64 653	40 000	50 000
Rentekostnad	9	1 257 590	1 385 072	1 302 600	1 103 500
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-1 165 312**	**-1 320 419**	**-1 262 600**	**-1 053 500**
Årsresultat	**1**	**2 346 046**	**2 384 886**	**1 755 700**	**1 920 566**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	2 346 046	2 384 886	1 755 700	1 920 566
Sum overføringer og disponeringer		**2 346 046**	**2 384 886**	**1 755 700**	**1 920 566**

Balanse pr. 31.12.25 Berg Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	45 159 179	45 197 899
Andre driftsmidler	7	227 544	292 557
Langsiktige fordringer		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		**45 406 723**	**45 510 455**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		55 301	26 321
Andre fordringer		32 030	239 691
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 018 584	1 130 947
Sum omløpsmidler		**2 105 915**	**1 396 958**
SUM EIENDELER		**47 512 638**	**46 907 413**

Balanse pr. 31.12.25 Berg Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 500	11 500
Opptjent egenkapital		16 897 876	14 551 830
Sum egenkapital	**8**	**16 909 376**	**14 563 330**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	24 920 906	26 731 516
Borettsinnskudd	10	5 300 100	5 300 100
Garasje innskudd		171 500	171 500
Sum langsiktig gjeld		**30 392 506**	**32 203 116**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 557	12 107
Leverandørgjeld		208 199	128 861
Sum kortsiktig gjeld		**210 756**	**140 968**
Sum gjeld		**30 603 262**	**32 344 084**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 512 638**	**46 907 413**

Molde 31.12.25

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

Nils Harald Oterhals Styreleder	Aase Johanne Halkjelsvik Styremedlem	Christian Borgestrand Styremedlem
Elin Kirsti Oterhals Berg Styremedlem	Hanne Sofie Sommerhaug Olsen 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	**1 255 990**	**916 004**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 346 046	2 384 886
Avskrivinger	103 733	90 773
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-325 063
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 810 610	-1 810 610
B. Årets endring disponible midler	**639 169**	**339 987**
C. Disponible midler 31.12	**1 895 159**	**1 255 990**

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
5400 Arbeidsgiveravgift	34 898	33 135
Sum	**34 898**	**33 135**

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	67 648	126 783
6602 Vedlikehold vvs	55 975	12 625
6603 Vedlikehold elektro	24 874	36 258
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	39 509	24 992
6607 Vedlikehold garasjer	0	1 858
6610 Leie vaktmester	589 989	570 594
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	1 641	80
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	-10 000
Sum	**789 636**	**763 190**

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	1 074 620	1 075 733
7761 Eiendomsskatt	706 834	696 618
Sum	**1 781 454**	**1 772 351**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6305 Driftskostnader til El-bil	41 976	30 965
6360 Renhold, sanitærartikler	116 655	152 647
6390 Klubblokalet	1 754	17 000
6440 Leie av container, transportmidler	16 706	5 060
6500 Verktøy og redskaper	37 056	1 519
6550 Driftsmaterialer	25 727	3 993
6800 Kontorrekvisita	319	684
6890 Andre kontorkostnader	2 341	3 500
6905 Mobiltelefon	8 883	8 548
6910 Kostnader internett	1 409	0
6940 Porto	0	67
6990 Andre kostnader tele/alarm	76 928	109 094
7000 Drivstoff	2 830	2 385
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	736	4 345
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	5 695	3 020
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	928	171
7720 Generalforsamling	3 745	3 913
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	5 781	4 974
Sum	**349 467**	**351 884**

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Innglassing balkonger	Parkeringsplass	Lekestativ	GSM porttelefon	Ladeanlegg for El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 857 048	16 875 312	843 075	34 467	106 138	130 314
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 857 048	16 875 312	843 075	34 467	106 138	130 314
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	34 467	66 336	130 314
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 857 048	16 875 312	843 075	0	39 802	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	10 614	0
Anskaffelsesår :	1977	2013	2006	2003	2019	2019
Antatt levetid i år :				3	10	5

	Klubblokale	Brannvarslingsa	Fibex porttelefon 4 G	Fibex porttelefon 4G
Anskaffelseskost pr.01.01 :	110 088	2 238 526	73 228	207 838
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	110 088	2 238 526	73 228	207 838
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	26 850	58 887
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 088	2 238 526	46 378	148 951
Årets avskrivninger :	0	0	7 323	20 784
Anskaffelsesår :	2019	2020	2022	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

	Snøfreser	Traktorklipper	Samsung TV	Parkmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 900	77 400	15 500	325 063
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 900	77 400	15 500	325 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 900	77 400	15 500	97 519
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	227 544
Årets avskrivninger :	0	0	0	65 013
Anskaffelsesår :	2010	2011	2019	2024
Antatt levetid i år :	5	5	3	5

Note 8 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2025**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	115	100	11 500

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**14 551 830**
+/- Årets resultat	2 346 046
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**16 897 876**
Sum egenkapital pr. 31.12	**16 909 376**

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold balkonger			Innglassing balkonger	Prosjekt tak	Brannvarslingsanl glassbyggerstein
Lånenummer:	**14634788**	**146273644 1**	**146273644 2**	**14634788 5**	**29319**	**36331**
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2015	2005	2006	2015	2016	2021
Rentesats:	4.304 %	4.304 %	4.304 %	4.304 %	4.83 %	4.84 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2045	30.06.2035	30.06.2036	31.12.2045	31.12.2036	31.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	8 685 000	7 355 000	11 351 000	8 000 000	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 822 948	3 576 174	3 316 952	7 815 442	4 800 000	4 400 000
Avdrag i perioden:	134 426	340 588	288 432	372 164	400 000	275 000
Lånesaldo 31.12:	**2 688 522**	**3 235 586**	**3 028 520**	**7 443 278**	**4 400 000**	**4 125 000**
Saldo 5 år frem i tid:	2 016 392	1 532 622	1 586 368	5 582 459	2 400 000	2 750 000

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 30.221.006,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 45.386.723,-.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	5 300 100
Sum	**5 300 100**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Garasjedrift

	2025	2024	2023	2022
Garasjeleie	55 300	56 105	58 000	58 400
Sum inntekter	**55 300**	**56 105**	**58 000**	**58 400**
Vedlikehold/Brøyting	16 587	16 395	15 555	20 870
Forsikring	9 554	8 774	7 629	5 870
Strøm	Ikke avlest	Ikke avlest	Ikke avlest	Ikke avlest
Renter lån	0	0	0	0
Sum utgifter	**26 141**	**25 169**	**23 184**	**26 740**
Resultat	**29 159**	**30 936**	**34 186**	**31 660**
Disponible midler 01.01	589 186	558 250	524 064	492 404
Opptak av lån				
Årets resultat	29 159	30 936	34 186	31 660
Avdrag på lån				
Disponible midler 31.12	**618 345**	**589 186**	**558 250**	**524 064**

Resultat og balanse med noter for Berg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Berg Borettslag

Styreleder	Nils Harald Oterhals (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Hanne Sofie Sommerhaug Olsen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Christian Borgestrand (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Elin Kirsti Oterhals Berg (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Aase Johanne Halkjelsvik (sign.)	02.03.2026

Cedra Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Til generalforsamlingen i Berg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Berg 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, 04. 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:

2026-03-04 11:16:27 UTC+01:00 Statsautorisert revisor

Else Berit Grønbech Hamar

bankID

NO BankID - 273d5fb5-d821-4ffe-9fc6-3c85fa3220db

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Sak til generalforsamling – Energikartlegging

Berg borettslag ble etablert i 1975 og har gjennom årene gjennomført flere oppgraderinger, herunder nytt tak, utskifting av vinduer og innglassing av balkonger. Disse tiltakene har samlet sett hatt en positiv effekt på borettslagets energiforbruk.

Så vidt det er kjent, har det imidlertid ikke tidligere blitt gjennomført en helhetlig energikartlegging av borettslaget med sikte på ytterligere energieffektivisering. Det foreslås derfor at styret gis i oppdrag å igangsette en slik kartlegging for å identifisere aktuelle og hensiktsmessige tiltak.

Enova tilbyr støtte til denne typen energikartlegging. En slik gjennomgang vil kunne gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak, inkludert tekniske løsninger, kostnadsoverslag og vurdering av lønnsomhet.

I tillegg til en overordnet vurdering av borettslagets samlede muligheter, antas det at behov og tiltakspotensial kan variere avhengig av leilighetenes størrelse og beliggenhet. Det er derfor ønskelig at kartleggingen også vurderer tiltak som eventuelt kan gjennomføres av den enkelte andelseier, der dette er hensiktsmessig og mulig.

Saken gjelder utelukkende gjennomføring av selve energikartleggingen. Eventuelle tiltak og investeringer som anbefales som følge av kartleggingen, vil bli fremmet som egne saker for behandling på en senere generalforsamling.



Geir Hammerø

Sak til generalforsamlingen 2026
Rehabilitering av fellesarealer – gangsoner og trapper

Det har ikke blitt gjennomført rehabilitering av fellesarealenes gulv, trapper og rekkverk siden borettslagets etablering i 1975. Etter mer enn 50 års bruk fremstår arealene med betydelig slitasje, og det er i økende grad utfordrende å opprettholde en tilfredsstillende standard utelukkende gjennom ordinært renhold og løpende vedlikehold.

Som andelshavere investerer vi jevnlig i oppgraderinger av egne boenheter for å ivareta både bokvalitet og eiendommens verdi. Fellesarealene utgjør en integrert del av bomiljøet og eiendommens helhetlige uttrykk, og forvaltningen av disse er et felles ansvar som tilligger borettslagets styre.

Undertegnede har ikke full oversikt over borettslagets nåværende økonomiske situasjon, herunder låneforpliktelser og løpetid. Det bør imidlertid tilstrebes at en eventuell rehabilitering planlegges og gjennomføres innenfor forsvarlige økonomiske rammer, slik at økningen i felleskostnader for den enkelte andelshaver begrenses mest mulig, dersom dette lar seg gjøre.

En slik tilnærming kan selvfølgelig få betydning for både oppstarts tidspunkt og gjennomførings periode, det er derfor viktig at styret ser på ulike tilnærminger når det gjelder finansiering og gjennomføring.

Det bes derfor om at styret utreder behov, omfang og kostnader knyttet til rehabilitering av nevnte fellesarealer, samt utarbeider en tilhørende finansieringsplan. Saken ønskes fremlagt for behandling på generalforsamlingen i 2027.



Geir Hammerø

Til generalforsamlingen i Berg Borettslag

Valgkomiteens forslag til valg av styre på generalforsamlingen 09.04.26:

Styreleder:	Nils Harald Oterhals	- gjenvalg for 1 år
Styremedlemmer:	Christian Borgestrand	- gjenvalg for 1 år
	Hanne Olsen	- gjenvalg for 2 år
	Elin Berg	- gjenvalg for 2 år
	Aase Halkjelsvik	- ikke på valg

1. og 2. vara:
Valgkomiteen vil ta ordet

Valgkomiè for 2027:
Steinar Gujord
Sissel Lange
Anne Jorunn Misund

Valgkomiteen har i perioden bestått av:
Ann Iren Sommervold
Sissel Lange
Nina Bævre

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

GENERALFORSAMLING

Berg Borettslag

Onsdag 09.04.2025 kl 17:00

Klubblokalet



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 Berg Borettslag

Tid: Onsdag 09.04.2025, kl 17:00

Sted: Klubblokalet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkommen sak fra Kjersti Tveeikrem vedrørende røyking

Se vedlegg.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

Se vedlegg fra valgkomiteen.

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.5 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

6.6 Valg av valgkomité for 1 år

Saksdokumenter følger vedlagt.

Berg Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Christian Borgestrand
Styremedlem, Elin Kirsti Oterhals Berg
Styremedlem, Aase Johanne Halkjelsvik
Styremedlem, Hanne Sofie Sommerhaug Olsen
Styremedlem, Nils Harald Oterhals
Varamedlem uten tilgang til Portal, Stine Cecilia Nerland
Varamedlem uten tilgang til Portal, Steinar Gudmund Gujord

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. SP0002802315. .
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
Berg Borettslag består av 115 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948757230.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 10 styremøter, hvor 33 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

-Utarbeidelse av Bergnytt

-Regnskap 2024

-Budsjett 2025

-Drift / utleie klubblokalet

-Oppfølging parkering

-Drift garasjeanlegg

-Oppfølging ELbil ladere

-Oppfølging av utbedring uteområder (skråninger)

-Rydding av fellesområder og ganger

-Behandling av informasjonskanaler i borettslaget (Facebook/ MOBO Portal)

-Oppfølging vaktmester

-Oppfølging brøyting

-Oppfølging utløsing av brannalarm (16 aktiverte alarmer 2024)

-Oppfølging av naboklager

-Oppgradering av maskinpark / felles tilhenger.

-Avtale med Istad Fiber og oppsigelse Telenor vedr TV/Internett.

Styremedlemmer har løpende kontakt gjennom året via egen chatgruppe der saker som ikke protokollføres blir diskutert. Daglig drift av borettslaget protokollføres ikke.

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 Berg Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		7 752 360	6 943 344	7 753 300	7 753 300
Kabel TV avgift		826 620	732 780	826 600	880 400
Andre driftsinntekter		430 813	413 141	411 600	196 600
Sum inntekter		**9 009 793**	**8 089 265**	**8 991 500**	**8 830 300**
Kostnader					
Personalkostnader	2	33 135	33 135	33 100	33 100
Styrehonorar		235 000	235 000	235 000	235 000
Energi og strøm		139 908	143 245	140 000	150 000
Vedlikehold	3	763 190	983 642	1 000 000	1 000 000
Avskrivninger	6, 7	90 773	61 319	58 300	103 700
Revisjonshonorar		13 955	12 675	12 700	14 000
Forretningsførerhonorar		276 753	267 047	276 700	289 200
Andre konsulenttjenester		19 444	83 463	40 000	40 000
Kabel-TV		823 054	770 157	833 800	888 100
Kontigent boligbyggelag		34 500	34 500	34 500	34 500
Forsikringer		605 174	526 426	605 200	663 200
Kommunale avgifter	4	1 772 351	1 670 008	1 803 600	1 917 900
Snøbrøyting		145 367	155 545	160 000	160 000
Andre driftskostnader	5	351 884	579 179	500 600	283 300
Sum kostnader		**5 304 488**	**5 555 340**	**5 733 500**	**5 812 000**
Driftsresultat		**3 705 305**	**2 533 925**	**3 258 000**	**3 018 300**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		64 653	71 746	40 000	40 000
Rentekostnad	9	1 385 072	1 123 416	1 545 700	1 302 600
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-1 320 419**	**-1 051 669**	**-1 505 700**	**-1 262 600**
Årsresultat	**1**	**2 384 886**	**1 482 256**	**1 752 300**	**1 755 700**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	2 384 886	1 482 256	1 752 300	1 755 700
Sum overføringer og disponeringer		**2 384 886**	**1 482 256**	**1 752 300**	**1 755 700**

Balanse pr. 31.12.24 Berg Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	45 197 899	45 256 166
Andre driftsmidler	7	292 557	0
Langsiktige fordringer		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		**45 510 455**	**45 276 166**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 321	7 870
Andre fordringer		239 691	248 010
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 130 947	954 238
Sum omløpsmidler		**1 396 958**	**1 210 118**
SUM EIENDELER		**46 907 413**	**46 486 284**

Balanse pr. 31.12.24 Berg Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 500	11 500
Opptjent egenkapital		14 551 830	12 166 944
Sum egenkapital	**8**	**14 563 330**	**12 178 444**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	26 731 516	28 542 126
Borettsinnskudd	10	5 300 100	5 300 100
Garasje innskudd		171 500	171 500
Sum langsiktig gjeld		**32 203 116**	**34 013 726**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 107	25 791
Leverandørgjeld		128 861	266 608
Annen kortsiktig gjeld		0	1 715
Sum kortsiktig gjeld		**140 968**	**294 114**
Sum gjeld		**32 344 084**	**34 307 840**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 907 413**	**46 486 284**

Molde 31.12.24

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

Christian Borgestrand Styreleder	Aase Johanne Halkjelsvik Styremedlem	Nils Harald Oterhals Styremedlem
Elin Kirsti Oterhals Berg Styremedlem	Hanne Sofie Sommerhaug Olsen 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	**916 004**	**1 851 660**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 384 886	1 482 256
Avskrivinger	90 773	61 319
Kjøp / salg anleggsmidler	-325 063	-668 621
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 810 610	-1 810 610
B. Årets endring disponible midler	**339 987**	**-935 656**
C. Disponible midler 31.12	**1 255 990**	**916 004**

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	33 135	33 135
Sum	**33 135**	**33 135**

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	126 783	148 769
6602 Vedlikehold vvs	12 625	71 140
6603 Vedlikehold elektro	36 258	9 633
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	24 992	160 345
6607 Vedlikehold garasjer	1 858	0
6610 Leie vaktmester	570 594	548 482
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	80	5 273
6630 Egenandel forsikringsskader	-10 000	40 000
Sum	**763 190**	**983 642**

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	1 075 733	1 001 931
7761 Eiendomsskatt	696 618	668 077
Sum	**1 772 351**	**1 670 008**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	30 965	22 992
6360 Renhold, sanitærartikler	152 647	351 314
6390 Klubblokalet	17 000	11 617
6400 Leie maskiner	0	2 810
6440 Leie av container, transportmidler	5 060	27 865
6500 Verktøy og redskaper	1 519	6 988
6550 Driftsmaterialer	3 993	3 212
6800 Kontorrekvisita	684	6 545
6825 Kopiering	0	7 313
6890 Andre kontorkostnader	3 500	12 899
6905 Mobiltelefon	8 548	8 533
6940 Porto	67	76
6990 Andre kostnader tele/post	109 094	100 476
7000 Drivstoff	2 385	2 095
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	4 345	850
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 020	3 379
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	171	473
7720 Generalforsamling	3 913	3 194
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 974	6 548
Sum	**351 884**	**579 179**

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Innglassing balkonger	Parkeringsplass	Lekestativ	GSM porttelefon	Ladeanlegg for El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 857 048	16 875 312	843 075	34 467	106 138	130 314
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 857 048	16 875 312	843 075	34 467	106 138	130 314
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	34 467	55 722	130 314
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 857 048	16 875 312	843 075	0	50 416	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	10 614	19 547
Anskaffelsesår :	1977	2013	2006	2003	2019	2019
Antatt levetid i år :				3	10	5

	Klubblokale	Brannvarslingsa	Fibex porttelefon 4 G	Fibex porttelefon 4G
Anskaffelseskost pr.01.01 :	110 088	2 238 526	73 228	207 838
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	110 088	2 238 526	73 228	207 838
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	19 527	38 103
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 088	2 238 526	53 700	169 734
Årets avskrivninger :	0	0	7 323	20 784
Anskaffelsesår :	2019	2020	2022	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

	Snøfreser	Traktorklipper	Samsung TV	Parkmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 900	77 400	15 500	0
Årets tilgang :	0	0	0	325 063
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 900	77 400	15 500	325 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 900	77 400	15 500	32 506
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	292 557
Årets avskrivninger :	0	0	0	32 506
Anskaffelsesår :	2010	2011	2019	2024
Antatt levetid i år :	5	5	3	5

Note 8 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital

			2024
	Antall	Pr. andel	Sum
Andeler i borettslaget	115	100	11 500

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**12 166 944**
+/- Årets resultat	2 384 886
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**14 551 830**
Sum egenkapital pr. 31.12	**14 563 330**

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold balkonger			Innglassing balkonger	Prosjekt tak	Brannvarslingsanl glassbyggerstein
Lånenummer:	**14634788**	**146273644 1**	**146273644 2**	**14634788 5**	**29319**	**36331**
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2015	2005	2006	2015	2016	2021
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.705 %	4.705 %	5.45 %	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2045	30.06.2035	30.06.2036	31.12.2045	31.12.2036	31.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	8 685 000	7 355 000	11 351 000	8 000 000	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 957 374	3 916 762	3 605 384	8 187 606	5 200 000	4 675 000
Avdrag i perioden:	134 426	340 588	288 432	372 164	400 000	275 000
Lånesaldo 31.12:	**2 822 948**	**3 576 174**	**3 316 952**	**7 815 442**	**4 800 000**	**4 400 000**
Saldo 5 år frem i tid:	2 150 818	1 873 213	1 874 799	5 954 623	2 800 000	3 025 000

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 32.031.616,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 45.490.455,-.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	5 300 100
Sum	**5 300 100**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Garasjedrift

	2024	2023	2022
Garasjeleie	56 105	58 000	58 400
Sum inntekter	**56 105**	**58 000**	**58 400**
Vedlikehold/Brøyting	16 395	15 555	20 870
Forsikring	8 774	7 629	5 870
Strøm	Ikke avlest	Ikke avlest	Ikke avlest
Renter lån	0	0	0
Sum utgifter	**25 169**	**23 184**	**26 740**
Resultat	**30 936**	**34 186**	**31 660**
Disponible midler 01.01	558 250	524 064	492 404
Opptak av lån			
Årets resultat	30 936	34 186	31 660
Avdrag på lån			
Disponible midler 31.12	**589 186**	**558 250**	**524 064**

Resultat og balanse med noter for Berg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Berg Borettslag

Styreleder	Christian Borgestrand (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Hanne Sofie Sommerhaug Olsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Nils Harald Oterhals (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Elin Kirsti Oterhals Berg (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Aase Johanne Halkjelsvik (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Berg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berg 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, 24. februar 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Fra: Kjersti Cecilie Endresen Tveeikrem
Sendt: fre. 28 februar 2025 22:08
Til: Berg Borettslag
Emne: Sak til generalforsamlingen i Berg Borettslag 09.04.2025

Sak til generalforsamlingen i Berg Borettslag 09.04.2025.

Jeg ber generalforsamlingen stemme over forslag til tiltak mot tobakksrøyk, som trekker inn i leilighetene gjennom vindu, dører og innglasset balkong.

Forslag til tiltak:
1. Installere ventilasjonsanlegg og/eller tette igjen for innsig gjennom balkong og dører.
2. Forby røyking utenfor vinduer, inngangspartier og på balkonger.

Vi har barn i hus og er sterkt plaget av tobakksrøyk både på balkong og fra vindu.
Barn har i paragraf 28 i tobakkskadeloven rett på et røykfritt miljø.

Det må nevnes at det ikke er klaging på røyking i seg selv eller i egen leilighet, men at røyk trekker inn i felles oppganger og andres leiligheter.
Jeg ser også positivt på at borettslaget har satt ut benker under tak der det tilrettelegges for røykere, noe som kan utvides til flere områder ved behov.

Med vennlig hilsen
Kjersti Cecilie Tveeikrem
Tellusvegen 1c

Til styret i Berg borettslag

Valgkomiteens forslag til valg av styre til generalforsamling 2025

Valgkomiteen består av:
Kjersti Cecilie Tveeikrem
Ingvild Leah Randle
Stine Småge

Styret velges inn etter kjønnskvotering:

Styreleder: Nils Harald Oterhals	Velges for 1 år til 2026
Medlem: Christian Borgestrand	Velges for 1 år til 2026
Medlem: Aase Halkjelsvik	Velges for 2 år til 2027
Medlem: Hanne Olsen	Ikke på valg
Medlem: Elin Oterhals Berg	Ikke på valg

Vara velges for 1 år.

1. vara Lena Nordahl
2. vara Steinar Gujord

Kjersti Cecilie Tveeikrem Ingvild Leah Randle Stine Småge

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Berg Borettslag torsdag 09.04.2026 kl. 17:00 - Klubblokalet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Oddveig Anita Valle

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
21 fremmøtte (1 kom til sak 4) hvorav 21 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: Forretningsfører MOBO v/Oddveig Anita Valle

1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Geir Hammerø

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 Innkommen sak fra Geir Hammerø: Energikartlegging

Geir Hammerø gikk gjennom saken vedrørende forslag om å gjennomføre en helhetlig energi-kartlegging av borettslaget med sikte på ytterligere energi-effektisering. I tillegg til borettslagets samlede muligheter, antas det at behovet og muligheten kan variere avhengig av leilighetenes størrelse og beliggenhet. Det er derfor ønskelig at kartleggingen også vurderer tiltak som eventuelt kan gjennomføres av den enkelte andelseier der dette er hensiktsmessig og mulig.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret får mandat til å gjennomføre en energi-kartlegging.

4.2 Innkommen sak fra Geir Hammerø: Rehabilitering av fellesareal - gangsoner og trapper

Geir Hammerø gikk gjennom saken vedrørende rehabilitering av fellesarealenes gulv, trapper og rekkverk.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret får mandat til å utrede behov, omfang og kostnader knyttet til rehabilitering av nevnte fellesareal, samt utarbeider en tilhørende finansieringsplan. Saken legges fram til behandling på generalforsamling i 2027.

5. Godtgjørelse til styret

Det kom forslag på å øke det totale honoraret med 4,4% som blir kr 121.100,- til styreleder og kr 137.300,- til resten av styret. Dette ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Følgende honorar ble enstemmig vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 121.100,- (kr 116.000 i fjor)
- Honorar til styremedlemmer/varamedlemmer/garasjeansvarlig: Totalt kr 137.300,- (kr 131.500 i fjor). Styret fordeler honoraret blant medlemmene i henhold til arbeidsmengde.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble enstemmig gjenvalgt: Nils Harald Oterhals

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Som styremedlem for 1 år ble enstemmig gjenvalgt: Christian Borgestrand

6.3 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Elin Kirsti Oterhals Berg ble enstemmig gjenvalgt.

Det kom to forslag på nytt styremedlem som erstatter Hanne Sofie Sommerhaug Olsen. Det ble foretatt skriftlig avstemming på Sissel Lill Lange og Nina Helen Bævre. Sissel Lill

Lange fikk 12 stemmer og Nina Helen Bævre fikk 9 stemmer. Sissel Lill Lange ble dermed valgt som nytt styremedlem.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble valgt:

- Elin Kirsti Oterhals Berg (gjenvalgt)
- Sissel Lill Lange

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen kom med forslag om Ann Iren Sommervold og Nina Helen Bævre som varamedlemmer. I tillegg kom Christian Borgestrand med forslag om Stine Småge som 1. vara og Hilde Svenheim Myrbostad som 2. vara. Det ble foretatt skriftlig avstemming mellom alle fire, og de to med flest stemmer ble 1.vara og 2. vara. Ved opptelling fikk Stine Småge 12 stemmer, Ann Iren Sommervold 10 stemmer, Nina Helen Bævre 9 stemmer og Hilde Svenheim Myrbostad 6 stemmer.

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble valgt:

1. Stine Småge
2. Ann Iren Sommervold

6.5 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Nils Harald Oterhals, Stine Småge og Sissel Lill Lange med Elin Kirsti Oterhals Berg som vara.

6.6 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

- Steinar Gudmund Gujord
- Anne Jorunn Misund
- Odd Magne Solenes

Protokoll for Berg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	13.04.2026
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Geir Hammerø (sign.)	10.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Berg Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Klubblokalet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Oddveig Anita Valle

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
21 fremmøtte med 4 fullmakter hvorav 21 stemmeberettigede. Fra sak 4 var det totalt 22 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: Oddveig Anita Valle

1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Nils Harald Oterhals

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. Innkommen sak fra Kjersti Tveeikrem vedrørende røyking

Saken ble grundig diskutert før det ble foretatt avstemming på to ulike tilføyelser i husordensreglene vedrørende røyking.

Det ble først avstemming på forslaget til Kjersti Tveeikrem om å forby røyking utenfor vindu, inngangsparti og på balkong. 5 stemte for dette forslaget og dermed falt dette forslaget.

Deretter ble det foretatt avstemming på benkeforslaget til Geir Hammerø om å forby røyking utenfor vindu og inngangsparti. 17 stemte for dette forslaget og dette ble da vedtatt.

I tillegg ble det vedtatt at styret sjekker ut med Balco AS vedrørende tekniske tiltak på balkonger for å hindre innsig av røyk.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende tilføyelse i husordensreglene:

Det er forbudt å røyke utenfor vindu og inngangsparti i Berg Borettslag.

5. Godtgjørelse til styret

Det kom to forslag på honorar til styret. Det ene var å videreføre honoraret som ble vedtatt i fjor. Det andre forslaget var kr 116.000 til styreleder og totalt kr 131.500 til resten av styret. Det ble foretatt avstemming og 14 stemte for forslaget om kr 116.000/131.500.

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 116.000,- (kr 110.000 i fjor)
- Honorar til styremedlemmer/varamedlem/garasjeansvarlig: Totalt kr 131.500 (kr 125.000 i fjor). Styret fordeler honoraret blant medlemmene i henhold til arbeidsmengde.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Nils Harald Oterhals

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Aase Johanne Halkjelsvik

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Som styremedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Christian Borgestrand

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

1. Lena Nordahl Ellingseter
2. Steinar Gudmund Gujord (gjenvalgt)

6.5 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Nils Harald Oterhals, Elin Kirsti Oterhals Berg og Hanne Sofie Sommerhaug Olsen med Christian Borgestrand som vara.

6.6 Valg av valgkomité for 1 år

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

- Ann Iren Sommervold
- Nina Helen Bævre
- Sissel Lill Lange
- Kjersti Cecilie Endresen Tveeikrem (gjenvalgt)

Protokoll for Berg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	22.04.2025
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Nils Harald Oterhals (sign.)	10.04.2025

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Berg Borettslag

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

Møtet avholdes digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

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

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

2. Valg av revisor

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

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

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

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

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

GARASJEVEDTEKTER

Revidert: 22.mars 1995, 22. mai 2006, 15. april 2009, 19. april 2018.

1. Vedtektene omhandler drift av garasjene i Berg Borettslag. Dette omfatter også garasjenes eierforhold, betaling av felleskostnader, utstyr, bruk, vedlikehold, prisfastsetting og omsetning.

2. Bare personlige andelseiere i Berg Borettslag kan eie garasjer.

3. Uttak for motorvarmere skal utstyres med tidsbryter. Ved bruk av motorvarmere skal tidsbryter stilles slik at den kobles inn maksimum 2 timer før bruk av bilen. I den tiden av året det ikke er kuldegrader skal motorvarmere ikke brukes.

   Utstyr ut over tidsbryter regnes som tilleggsutstyr som hver enkelt garasjeeier monterer etter behov.

4. I henhold til Statlig forskrift er det forbudt å lade el-biler / oppladbare hybridbiler med strøm fra vanlig stikkontakt, på grunn av brannfare. Borettslaget tilrettelegger for lading av ladbare biler på området.

5. Felleskostnadene fastsettes i borettslagets budsjett.

6. Garasjeeiere betaler hver sin andel av felleskostnadene som består av renter og avdrag på lån til garasjen, forsikring, strøm, vedlikehold og eventuelle andre utgifter som har forbindelse med drift av garasjene. Ladestrøm faktureres særskilt.

7. Kostnader og inntekter i forbindelse med drift av garasjene føres i borettslagets regnskap. Opparbeidet overskudd bokføres som garasjefond.

8. Garasjeeier skal benytte garasjen til parkering av motorkjøretøy. Dersom garasjen ikke benyttes til dette formålet kan borettslaget pålegge fremleie etter pkt. 10 eller salg.

9. Garasjeeierne har selv ansvar for vedlikehold av sin garasje. Materialer (beis, maling etc.) kjøpes inn av borettslaget og utleveres av vaktmesteren.

10. Ansvarshavende for garasjene velges for ett og ett år, av- og mellom styrets medlemmer. Valget skjer på første styremøte etter avholdt generalforsamling. Den ansvarshavende er styrets kontaktperson i garasjesaker. Den ansvarshavende organiserer i samarbeid med vaktmesteren det dugnadsarbeid som skal utføres.

11. Garasjene omsettes til basispris regulert i samsvar med Statistisk Sentralbyrås «Byggekostnadsindeks for bustader». MOBO beregner prisen. Betaling av tilleggsutstyr (jfr. pkt. 3) avtales mellom selger og kjøper.

12. Ledig garasje utlyses internt i borettslaget. Tildeling av garasje foretas av styret til den søker som har lengst sammenhengende ansiennitet i borettslaget, beregnet etter MOBOs statistikk. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning.

    Dersom ingen personlige andelseiere ønsker å kjøpe garasjen, skal den følge leiligheten.

    Om dette ikke lar seg gjøre kjøper borettslaget garasjen og tilbyr den til leie. Kunngjøring og tildeling foretas som ved salg av garasje.

13. Ønske om salg av garasje skal meldes skriftlig til styret. Ved flytting fra borettslaget bør slik melding gis i god tid, slik at frist for å melde forkjøpsrett til garasje går ut før det settes opp salgskontrakt for leilighetene.

    Når garasje ikke er solgt til annen borettshaver før det settes opp salgskontrakt for leiligheten, må det i den kontrakten tas forbehold om at garasje følger med til oppgitt pris, dersom ingen borettshaver ønsker å kjøpe garasjen.

14. Når garasjen er solgt sender styret kopi av garasjeavtale med ny eier til MOBO.

15. Framleie av garasje må godkjennes av styret. Kun personlige andelseiere kommer i betraktning.

16. Ingen andelseier kan eie mer enn én garasje.

Budsjett Berg Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	7 753 300	7 753 300
Kabel TV avgift	730 000	880 400
Andre driftsinntekter	220 600	196 600
Sum inntekt	8 703 900	8 830 300
Kostnader		
Personalkostnader	34 800	33 100
Styrehonorar	247 000	235 000
Avskrivninger	103 734	103 700
Energi og strøm	150 000	150 000
Vedlikehold	1 000 000	1 000 000
Revisjonshonorar	15 100	14 000
Forretningsførerhonorar	300 600	289 200
Andre forvaltningstjenester	40 000	40 000
Kabel-TV	737 600	888 100
Kontigent boligbyggelag	34 500	34 500
Forsikringer	691 600	663 200
Kommunale avgifter	1 917 900	1 917 900
Snøbrøyting	160 000	160 000
Andre driftskostnader	297 000	283 300
Sum kostnader	5 729 834	5 812 000
Driftsresultat	2 974 066	3 018 300
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	50 000	40 000
Rentekostnad	1 103 500	1 302 600
Resultat finans	-1 053 500	-1 262 600
Årsresultat	1 920 566	1 755 700

BUDSJETT 2026 - BERG BORETTSLAG

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

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	1 920 566
Avskriving porttelefon/ladeanlegg El-bil/parkmaskin	103 734
Avdrag Husbanken	1 135 600
Avdrag DNB	675 000
Endring i disponible midler	213 700

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Renter lån innglassing balkonger 2026	Avdrag lån innglassing balkonger 2026	* Renter lån vedlikehold 2026	*Avdrag lån vedlikehold 2026	Totale felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Renter lån innglassing balkonger 2025	Avdrag lån innglassing balkonger 2025	* Renter lån vedlikehold 2025	*Avdrag lån vedlikehold 2025	Totale felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
111	1	28	1 203	167	324	0	0	28	33	1 757	1 154	201	324	0	0	33	33	1 745	12
121	2	1	2 606	362	702	186	219	62	72	4 209	2 499	435	702	213	219	71	72	4 211	-2
122	2	2	2 997	417	808	214	252	71	83	4 841	2 874	501	808	245	252	81	83	4 843	-3
131	3	13	3 888	541	1 048	277	326	92	108	6 279	3 728	650	1 048	318	326	105	108	6 283	-3
132	3	15	3 968	552	1 069	283	333	94	110	6 408	3 804	663	1 069	325	333	107	110	6 412	-3
141	4	56	4 481	623	1 207	320	376	106	124	7 237	4 296	749	1 207	367	376	121	124	7 241	-4
		115	**4 839 200**	**672 900**	**1 304 000**	**316 300**	**372 200**	**114 300**	**134 400**	**7 753 300**	**4 640 100**	**808 600**	**1 304 000**	**362 900**	**372 200**	**131 100**	**134 400**	**7 753 300**	0

*Vedrørende lån innglassing balkonger, skal 1-roms-leilighetene være med på låneopptak på kr 4.1 mill vedrørende vedlikehold.

I tillegg kommer		**Budsjett 2026**	**Budsjett 2025**
Kabel-TV per enhet		529	638
Sum kabel-TV	115	730 020	880 440
Garasjeleie		100	100
Sum garasjeleie	48	57 600	57 600
Vask/boning av ganger		77	73
Sum vasketillegg	115	106 000	101 000

BUDSJETT 2026 - BERG BORETTSLAG

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0110 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3549983/24619983
Bestilling: C3 2024-08-12 (5) 132

Dato
12.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
804549	200	20.7.2022	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	29	619	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent:
Elinett AS, Plutovegen 5, 6419 Molde
Org.nr.: 979 379 455

Doknr: 804549 Tinglyst: 20.07.2022
STATENS KARTVERK

AVTALE

OM BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom **Elinett AS** (nedenfor kalt netteier) og **Navn:** Berg Borettslag, som eier og hjemmelsinnehaver av gnr. 29 og bnr. 619 i Molde kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparat og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon). Plassering av nettstasjon m/kabelanlegget er vist på kartutsnittet på baksiden av dokumentet.

Nettstasjon nr./-navn: 7960 TELLUSVEGEN

nettstasjonens grunnflate: 43 m², adresse Tellusvegen, kommune nr. 1502.

STATENS KARTVERK

Rett kopi, bekreftes

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og ombygging

Grunneier gir herved netteier og senere ledningseier stedsvarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Netteier foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for og godkjent av bygningsmyndighetene.

Netteier utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommen, samt rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendom for øvrig, som måtte oppstå på grunn av netteiers transport og ferdsel, er netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud

Netteier har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse eller oppfylling av masse som kan være til skade eller hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Netteier kontaktes ved oppføring av anlegg og bygninger slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket.

2. GRUNNEIERENS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen / kabeltraséen

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg. Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle netteier, som snarest og senest innen 7 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnadene netteier har ved å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak, bæres av netteier.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom netteier ikke varsles og / eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen flyttet, må han selv bære omkostningene med dette.

EB

Rekvirent:
Elinett AS, Plutovegen 5, 6419 Molde
Org.nr.: 979 379 455

Rett kopi bekreftes

Dersom godkjent utbygging eller regulering kommer i konflikt med kabelanlegget, skal kabelen flyttes eller omlegges uten utgift for grunneieren. Dersom grunneier ønsker kablene flyttet av andre grunner, må han selv bære omkostningene med dette
Flytting må være praktisk mulig å gjennomføre.
Hvis netteiers behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av netteier.

3. VEDERLAG/ ERSTATNING

3.1 Vederlag
Vederlag for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, og for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.
For denne eiendommen er vederlaget avtalt til kr 0,-.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn
Skader og ulemper som netteier måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av vederlaget i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av netteier. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister
Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av netteier. Øvrige tvister undergis ordinær domstolsbehandling dersom partene ikke avtaler voldgift. Verneting skal i alle tilfeller være Møre og Romsdal tingrett rettssted Molde.

4.2 Tinglysing
Grunneieren samtykker i at denne avtale tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

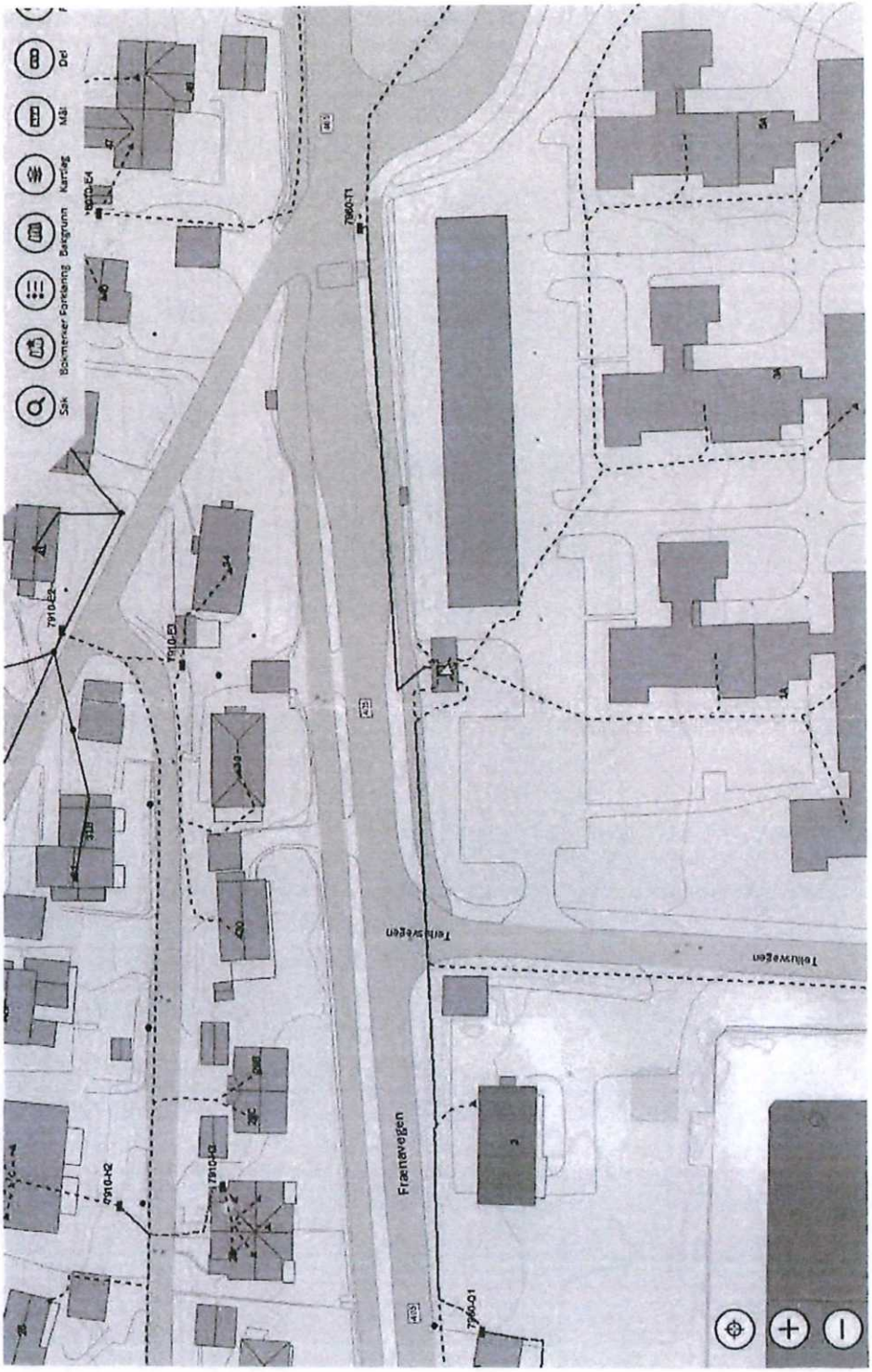
Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, ett til hver av partene og ett til tinglysing.

Grunneier (navn):	Berg Borettslag
Adresse:	Postboks 2036
Postnr./sted:	6402 MOLDE
Personnr.:	-
Kontonr.:	-
Org.nr.:	948 757 230
Sted:	Molde
Dato:	24.05.22
Sign.:	Elin Berg

	Elinett AS
Adresse:	Plutovegen 5
Postnr./sted:	6419 Molde
Org.nr.:	979 379 455
Prosjektnr.:	-
Kontonr.:	-
Sted:	Molde
Dato:	24.5.2022
Sign.:	

Rett kopi bekreftes

Rekvirent:
Elinett AS, Plutovegen 5, 6419 Molde
Org.nr.: 979 379 455



Avtaledokument frittstående nettstasjon
Gnr. 29 bnr. 619 i Molde kommune

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-21-0073 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2431343/14973897
Bestilling: C3 2021-03-08 (3) 65

Dato
08.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
906750	60	1.9.1975	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	29	259	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § ~~53~~ 62 og 63.
KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Avholdt
18.november 1975

Rekvirert av
Molde kommune

Parsell av
Gnr.29 bnr.259

Betegnet
Tellusvegen 1

Hjemmelsinnehaver
Berg Borettslag

Innkalt til forretningen

Møtt ved forretningen

BESKRIVELSE

Parsellen er tidligere utskilt fra gnr.29 bnr.259 ved oppmålingsattest datert 26.august 1975.

Dens form og beliggenhet framgår av målebrevskartet i målestokk 1:2000.

Arealet er : 21911,1 m^2

Oppmålingssjefen i Molde,
18.november 1975.

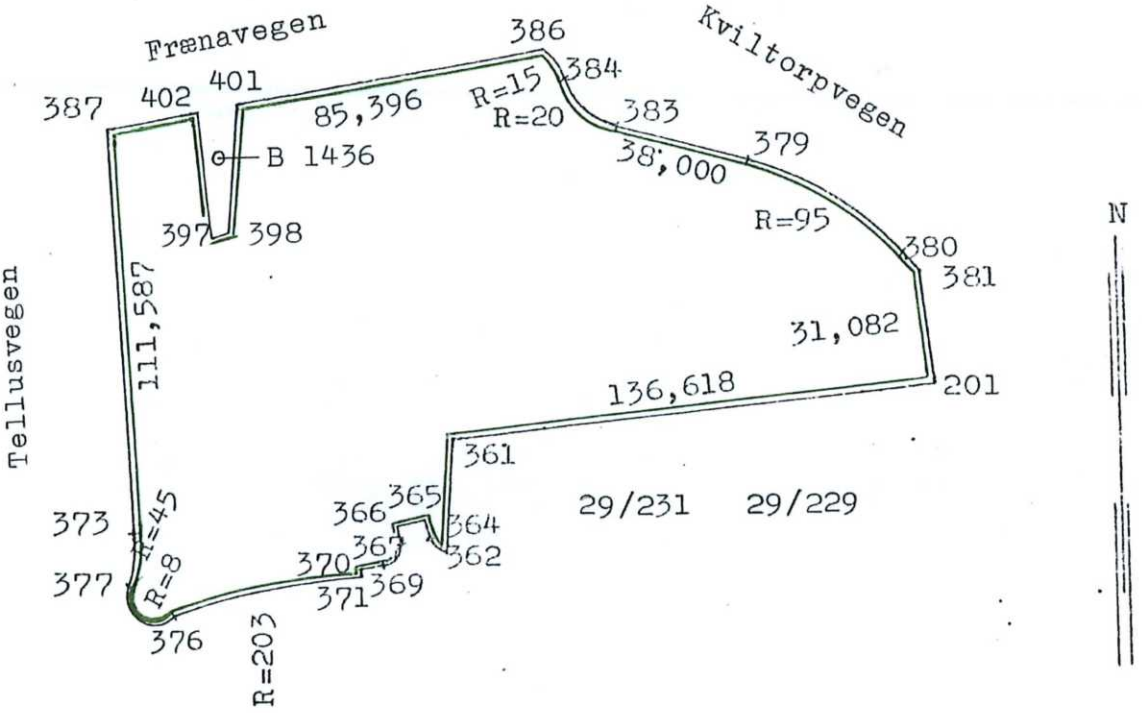
STATENS KARTVERK

BARLTRYKK - MOLDE 300-1-75

KART

J.nr. 2587

Over Tellusvegen 1 **Målestokk** 1:2000 **Areal** 21911,1 m^2



KOORDINATER N.G.O.

	Y	X
387	-59193,374	529459,506
386	-59070,866	529480,479
384	-59064,399	529472,030
383	-59050,606	529458,498
379	-59014,000	529448,300
380	-58970,700	529422,300
381	-58966,269	529417,647
201	-58962,325	529386,816
361	-59098,191	529372,499
362	-59100,000	529340,650
364	-59105,444	529345,163
365	-59105,909	529350,141
366	-59112,879	529349,490
367	-59112,413	529344,511
369	-59116,926	529339,068
370	-59123,000	529338,500
371	-59122,907	529337,504
376	-59178,415	529324,260
377	-59189,062	529333,818
373	-59187,524	529348,072
401	-59155,037	529466,069
402	-59167,058	529464,011
397	-59164,029	529429,362
398	-59158,110	529430,342

STATENS KARTVERK

Skatteetaten

Dato
30.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Organisasjonsnr 948 757 230 Andelsnr 98

Eiendommens adresse:

Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 840 705
Som sekundærbolig:	kr 3 362 818

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Energiattest



Adresse **Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293645**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13493359**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **619**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



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 **1977**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **207,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 940 kWh**



Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE

Detaljering

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

Tellusvegen 7A, 6419 MOLDE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

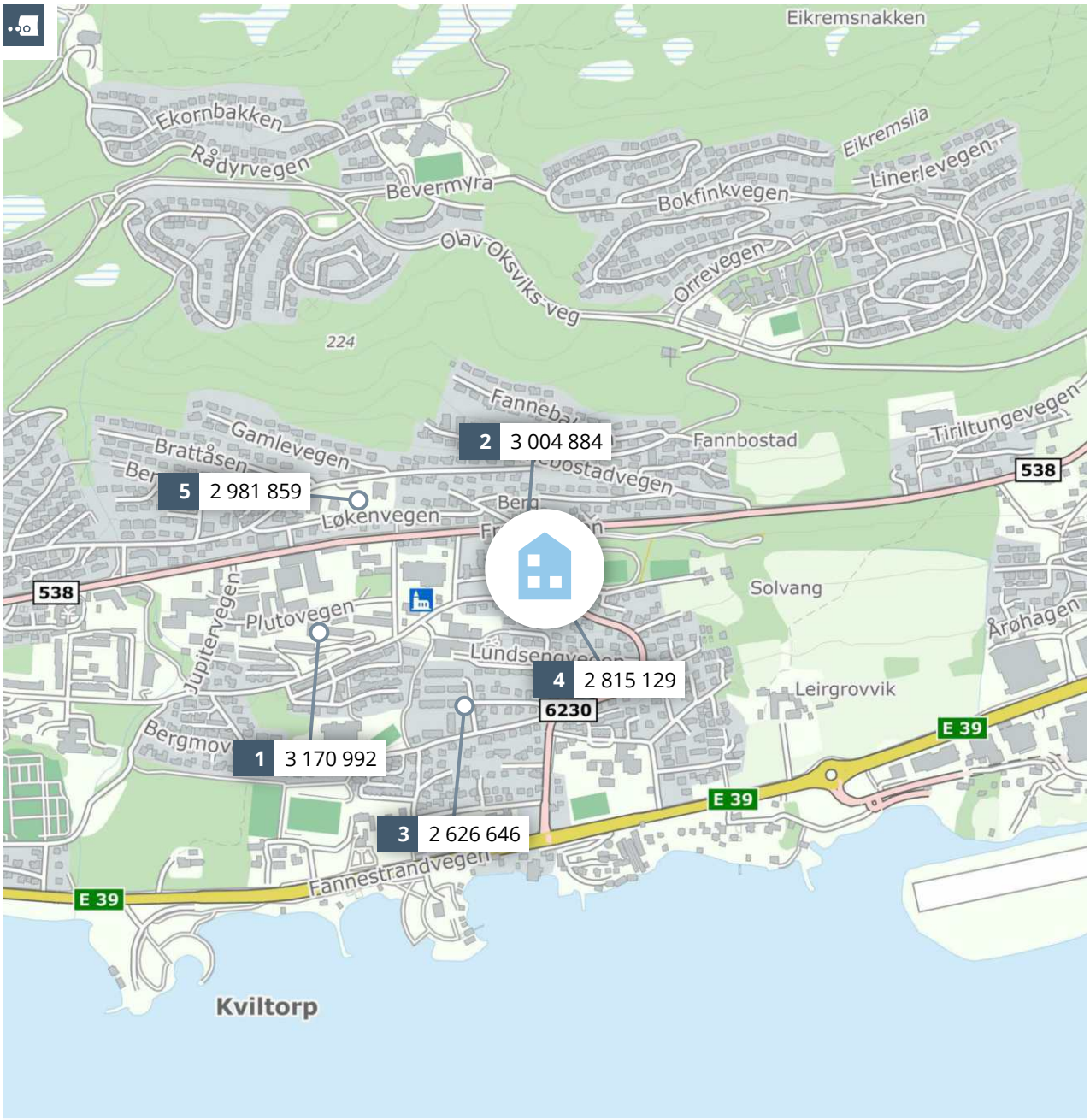
https://www.enova.no/energimerking

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

TELLUSVEGEN 7 A

PRIVATMEGLEREN

Grønningan

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 19.05.2026

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

Tellusvegen 7 A, 6419 MOLDE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 29 BNR 619 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS KVILTORP

Verdivurdert til

2 100 000

282 517	2 382 517	25 079
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	7 842
Formue	23 804
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nøisomhedvegen 41 A				11.03.2026	2 650 000	**3 050 000**	120 992	3 170 992	**37 750**
	84 m²	1968	1. etg	3 sov						
2	Tellusvegen 5 A				12.02.2025	2 700 000	**2 700 000**	304 884	3 004 884	**30 978**
	97 m²	1976	- etg	3 sov						
3	Orionvegen 5 A				20.03.2026	2 100 000	**2 330 000**	296 646	2 626 646	**38 627**
	68 m²	1973	1. etg	2 sov						
4	Tellusvegen 7 A				29.08.2024	2 250 000	**2 500 000**	315 129	2 815 129	**29 022**
	97 m²	1976	2. etg	3 sov						
5	Løkenvegen 21				16.01.2026	2 700 000	**2 700 000**	281 859	2 981 859	**28 672**
	104 m²	1973	1. etg	3 sov						

Leiligheten har trappefri adkomst og mye potensiale. Her får du en romslig bolig med 3 soverom, lys og romslig stue samt en stor innglasset veranda som gir ekstra oppholdsrom store deler av året.

Boligen har praktiske oppbevaringsløsninger med bod både inne i leiligheten og i fellesareal, og fast parkeringsplass tildeles av styret.

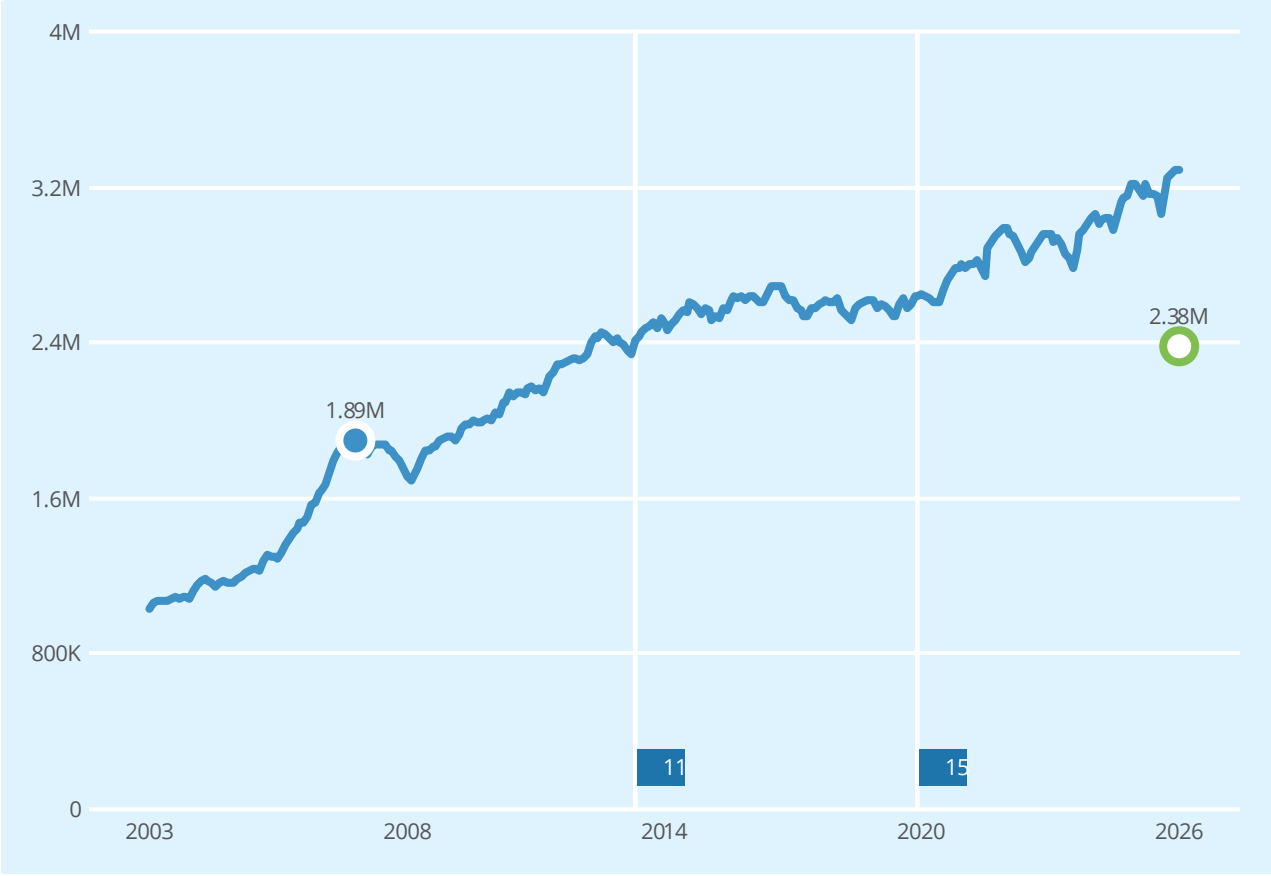
Borettslaget ligger i et rolig boligområde nordøst for Molde sentrum. Det er kort vei til skoler, barnehage, butikk og busstopp. Det er også flotte turområder i nærheten. Katthola ligger like ved med blant annet skøyteis og akebakke på vinteren.

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

+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.04.2007	01.09.2007	12.04.2007	-	1 750 000	144 155	1 894 155	16
08.03.2007	08.03.2007		-	1 750 000	0	1 750 000	17

16 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lite er gjort i leiligheten. Er oppgraderingssbehov.

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

Leiligheter til salgs i KVILTORP grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.8M
2.7M
2 606 000 Prisantydning i snitt
2.5M
2.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Leiligheter solgt i KVILTORP grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

2.3M
2 219 000 Salgspris i snitt
2 180 000 Prisantydning i snitt
2.1M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 635 MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd

34 886 KVILTORP grunnkrets i snitt siste 6 mnd

25 079 Tellusvegen 7 A Totalpris 2 382 517

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:
Tellusvegen 7 A, 6419 Molde
Gnr. 29, Bnr. 619, andelsnr. 98 i Berg Borettslag, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260060

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.
