PRIVATMEGLEREN

BJØRKEVEGEN 11 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter borettslaget

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Bjørkevegen 1 11B, 6419 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 29, bnr. 249

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26089 **Eiendomsverdi ref nr:** AE1061

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

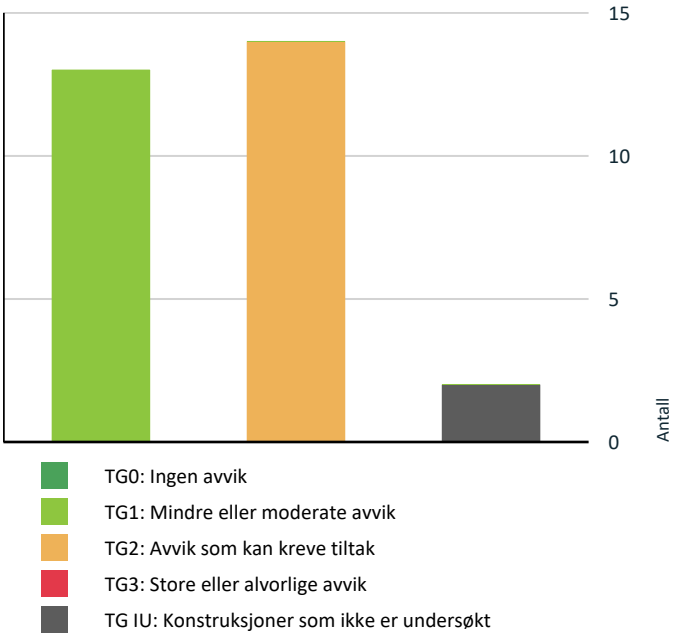
Rekkehus

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

Det er forelagt takstmannen tegning, og disse viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet/godkjent løsning med unntak av at vegger for boder i kjeller er fjernet og det er tilrettelagt med TV krok, vegg mellom kjøkken og tidligere spisestue er tatt bort, og vegg mellom opprinnelig vindfang og gang er tatt bort. Ingen deler av dette er meldepliktige tiltak. Rom i kjeller der det tidligere var boder og hobbyrom er ikke godkjent for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. halvplan > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. halvplan > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. halvplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. halvplan > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inntrekt veranda med dekke av tre foran stue/soverom i 3 halvplan. Dekket er tekket og har derover tredekke. Rekkverk av tre

Romslig terrasse av tre foran fasade syd i under etg. Dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke sett symptom på skader/lekkasje innvendig i boligen, men tekking på veranda dekke er originalt sink beslag fra byggeår, og at det av den grunn har oppnådd alder med risiko flir at det kan oppstå lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke kjente forhold som indikerer behov for tiltak på kortere sikt med veranda, men det anbefales å vurdere ny tekking på veranda før det oppstår lekkasjer.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I følge eier er hele utvendig bygningskropp med kledninger, vinduer og ytterdører samt taktekking felles økonomisk ansvar som tillegger borettslaget.
Det er av den grunn ikke gjort undersøkelse og vurdering av forhold som gjelder dette.

Bygningen er oppført på grunnforhold av sannsynligvis løsmasser. Grunnmur av betong. Innvendig mur har tresonitt/treullsment plater som er glattpusset.

Ingen opplysninger om drenering/utvendig fuktsikring.

Over mur er det isolert trebjelkelag med utvendig stående og liggende trepanel. Innvendig platekledd.

Saltak av tre som er tekket med stålpånner. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Fastmontert feietrinn montert.

Vinduer av tre med 2-lags glass. Alle vinduer skiftet - med unntak av kjellervinduer nord og ett vindu ved ytterdør. Disse byttet i henholdsvis 2007, 2014 og 2015 der det er mulig å finne stempel.

Ytterdører av tre både som hovedytterdør og balkongdør. Disse skal i følge salgsprospekt fra 2022 være skiftet i 2012 og 2014

Utvendig VVS anlegg også felles ansvar som liger under borettslaget.

Følgende er opplyst i selgers egenerklæring fra 2022: "Fredrik Slettedal la nytt Decra tak i 2008. HAM Eiendom skiftet alle vinduer unntatt vinduer i kjeller og ved inngangsdør i 2012. Skiftet også verandadør i 2012. Ny ytterdør i 2014. Ny bordkledning på hele sørsiden av hus og garasje i 2015, utført av Bygg og skadeservice. Ny elektrisk garasjeport i 2015, fra Fasadeprodukter. Ny og utvidet terrasse i 2014"

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis i gang og bad i 1. halvplan. Laminat i øvrige boligrom. Malte murgulv i kjeller

Vegger: Malte glatte flater. Flis i bad. Malt murpusss i kjeller.

Himling: Malt panel og malte glatte plater. Malt rupanel i kjeller.

Overflate oppusset vegger i 1 og 2 samt 3 halvplan i 2023. Fjernet noen lettvegger og platekledd og isoler vegger i gang i kjeller.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Isolert trebjelkelag i 2 plan. Ukjent gulvkonstruksjon i 1 etg. I kjeller er det betonggulv på grunn.

Målt helning i gang og ett soverom i 1 halvplan, i kjøkken og i stue. I 1 halvplan er det mindre avvik på inntil 5-6 mm med noen kuler og svanker. I kjøkken er det en svanke på 11 mm ved omlag kjøkkenøy, men den er over strekk på over 2 m. Så er det 13-14 mm avvik i stue målt fra nord mot sør, med fall i gulv mot sør. Altså mål tvers over rommet,
De avvikene som ble registrert er på strekk over 2 m. og derav ikke avvik i henhold til NS 3600 som vi kontrollerer dette etter i denne rapporten. Slike avvik er sjelden regningssvarende å gjøre noe med som enkelt tiltak, men skal boligen pusses opp en gang så kan det vurderes å gjøre tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Røykpipe av tegl med pusset og malte overflater. Vedovn i gang i 1 halvplan. Stålbeslag over tak. Sotluke i vaskerom i kjeller. Ny pipebeslag i 2006 er opplyst i tidligere prospekt

Det ble rehabilitert pipe med nytt røykrør i 2022. Arbeidet utført av Fliseeksperten AS

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Plagtekledde vegger med 50 mm isolasjon i gang. Hulltaking nord/vest i rommet mot grunnmur viser 8 % som er tørt tre.



8 % i bunnlekt i vegg er tørt tre

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt repotrapp av tre. Rekkverk av glass.

Nye rekkverk av glass i 2023

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører

VÅTROM

1. HALVPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

I prospekt fra 2022 er det angitt at bad ble oppusset i år 2000. Arbeid ble den gang utført av Fliseeksperten AS

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Vindu og dør innenfor våtsoner i bad må/bør unngås, men kan det av en eller annen grunn ikke unngås, så må dør/vindu være i ett materiale som tåler fukt. Videre vil overgangen mellom vegg/membran og vindu/utforing bli ett svakt punkt der vann/fukt kan trekke inn i vegg og medføre fukt og råteskader i konstruksjon.
Vindu med utforing og listverk er ikke i fuktbestandig materiale her, og det foreligger ingen opplysninger om tiltak/etablert tettesjikt som hindrer fuktvandring i limsjikt/fuger å trekke inn i vegg.

Fuger i flisrad fra vindu og ned mot gulv har sprekker, noe som kan indikere at fukt har trekt inn rundt listverk for vindu og inn i vegg. Andre årsaker kan ikke utelukkes, men slik dette er i bruk i praksis så vil det være mye fukt mot ett ikke sikret område, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Dette er forhold man ikke kan avdekke før man åpner konstruksjon.

Alder tilsier at normal teknisk brukstid for membran/tettesjikt langt på veg er oppnådd - uansett hvilken type/løsning som ble valgt den gang. Vær oppmerksom på at det er risiko rundt dette forholdet som her er påpekt. Det ble søkt med fuktindikator på overflater der det var sprekk i fuger, men ikke indikasjon på fukt nå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Skal bad ha noe restbrukstid så må det monteres dusjkabinett med alle 4 vegger tett for å avlaste vannpåkjenning på vegg og mot området for vindu. Ellers har bad kort gjenværende restbrukstid.



Vindu i våtsone

1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler. Gulv er bygd opp som sokkel for dusjsone, der det er montert en slavesluk med rør til hovedsluk som er av soil.

Oppgitt år er det som er opplyst om når flis ble lagt i prospekt fra 2022. Kabler kan være originale.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.
24 mm fra topp gulv ved terskel til topp slukrist. Hovedsluk ligger under servantskap og det er mellom 1:100 og 1:200 fall mot sluk fra ulike retninger.
Gulv i dusj er oppbygd med sokkel som er flislagt og det er montert en slikk i sokkel. I dusjsone er det mellom 1:50 og 1:100 fall mot sluk.
Denne sluken er koblet til rør i gulv og derfra til avløp.
Det er derav kun mindre avvik vedr fallforhold.

Det er ukjent alder på kabler, men hvis disse er fra byggeår, så har de passert normal teknisk brukstid

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alder på flis/eventuelt tettesjikt og kabler tilsier at det er kort gjenværende restbrukstid.

1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er en soil sluk fra byggeår og en plast slavesluk fra år 2000. Ingen opplysninger om membran og ingen synlig spor av membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Soil sluk har oppnådd langt på veg normal teknisk brukstid. Det kan ikke avdekkes klemring på sluk og uansett hvilken løsning som måtte finnes av tettesjikt/membran så er det ikke mulig å oppnå tett løsning mellom membran og sluk med denne type sluk. Videre har membran - uansett type langt på veg oppnådd normal teknisk brukstid, og soil sluk har passert normal teknisk brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales å montere dusjkabinett innen kort tid hvis man ønsker å oppnå noe restbrukstid på bad. I så tilfelle må sokkel som er støpt opp fjernes og det må undersøkes om det er lagt flis under og bak denne.

1. HALVPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte hvite og grå fronter og heldekkende servantplate. Gulvmontert wc. Veggdusj med faste dusjvegger montert på oppbygd sokkel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. HALVPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk med ventil i vegg og en i tak.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

I tillegg må det etableres tilluftspalte under dør for å oppnå gjennomstrømming.

1. HALVPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullboring gjort fra gang og mot dusjsone. Ikke fukt i målepunkt.

Tilstandsrapport



Ingen fukt i målepunkt

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom lettere overflate oppusset og montert ny vaskeroms innredning i år 2016.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt murpuss og malte gipsplater på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malte flater er ikke godkjent som membran i våtrom. Her kan det være tresonitt (treullsmenet plater) plater på vegg bak murpuss. Treull kan trekk fukt. Direkte vannpåkjenning på vegg med muroverflater anbefales derfor ikke, og malte gipsplater tåler heller ikke fukt. Det må derfor ikke brukes vann direkte på overflater i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere tettesjikt/membran på vegger i våtsoner av rommet. Dette er ved og rundt skyllekar og vaskemaskin etc.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt murgulv. Ingen varmekilde

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malte flater i våtrom er ikke godkjent som membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke sett forhold som indikerer behov for tiltak på kortere sikt, men det anbefales å legge membran på gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Malt betonggulv. Soil sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malte flater er ikke godkjent som membran i våtrom. Her er det begrenset skadepotensiale i selve gulvet som følge av dette, da det er gulv på grunn, men en oppstøpt sokkel av betong som avgrenser rommet fra øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å legge membran på gulv. Utskifting av sluk i tiden fremover kan ikke utelukkes, og i forbindelse med å legge membran på gulv er det mest regningssvarende å også skifte sluk. Det er en del rust og avleiringer i sluk som vanskeliggjør vurdering, men det er sett en del rust. Dette er forøvrig normalt med denne alderen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med benkeskap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stål skyllekar.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger av mur og kun en lettvegg med dør i som det kunne være mulig å hullbore i, men med åpent røropplegget og stort sett vegger oia gulv av mur har det ingen hensikt å hullbore der dette kunne være mulig. Derav ansett som ingen relevans/ikke mulig å hullbore mot våtsoner i vaskerom. Det ble søkt med indikator på overflater. Noe grunnfukt i gulv av normal karakter vurdert mot alder og byggemåte, men ellers ingen synlig forhold som indikerer fukt av betydning slik rommet benyttes i dag.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 HALVPLAN > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny innredning fra Kvik i 2023.

Innredning med underskap og høyskap med hvite glatte fronter. Steinkompositt benkeplate med kompositt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyr vakt ikke montert. Waterguard montert.

El. opplegg for koketopp ble ikke endret, og derfor ikke utløst krav om komfyrvakt, men det anbefales å montere dette.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 HALVPLAN > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i koketopp og med avkast ned og ut til yttervegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har trykkvannsopplegg av kobber i hovedsak. Det meste av dette er sannsynligvis fra byggeår, slik som rør inn samt rør til bad. Det er trekt oppå to pex rør til kjøkken i 2023. Stoppekran under metallluke i gulv i bod ved siden av vaskerom. Utvendig stoppekran inn mot vegg til bolig i garasje. Svart plast som stikker opp av grunn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

De to rørene som er montert på blandebatteri i kjøkken mangler tettemuffer i begge ender. Eventuell lekkasje i rørene vil derfor havne i kjøkkenbenk eller i bod ved siden av vaskerom

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Ellers ikke kjente forhold som tilsier behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Pex/vannrørene til kjøkken har ingen tettemufffer verken i bod i kjeller eller i kjøkken



Utvendig stoppekran i garasje



Innvendig stoppekran under metallluke i gulv i bod øst for vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovednedløp og opprinnelig sluk i bad samt sluk i vaskerom av soil fra byggeår. Stikkledninger i kjøkken og bad av plast.

Lufting på kloakk ikke sett eller på annen måte kjent hvor den er.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Lufting poå kloakk bør avdekkes.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen hadde opprinnelig naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskerom og til over tak. Luftespalter i vegger for tilluft.

I vaskerom er det nå el. avtrekksvifte. Ventilator i kjøkken. Tilluftspalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon og kun periodiske avtrekksvifter gir lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav for ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilket behov det vil være for forbedring av ventilasjon i boligen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe i kjøkken/allrom. Montert i 2023 i følge eier. Produsert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV bereder på 200 l. i vaskerom.

Årstall: 19 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

De to siste sifrene på produksjonsår står ikke der, men det begynner på 19.... noe som tilsier produksjon før år 2000. Altså over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Normalt og i hovedsak skjult anlegg. Sikringsautomater i skap. Nytt innhold i sikringsskap i 2017. Arbeid utført av Mifo.

I følge mottatt mail fra eier den 13.05.2026 er følgende opplyst. "Det er bestilt el-kontroll med Holm Elektro uke 21, avvik som blir avdekt vil bli lukket."

Det er av den grunn ikke grunnlag for takstmannen å gi noen ytterligere beskrivelse eller vurdering, da el. anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanse område.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Følgende opplyst i selgers egenerklæring i 2022:
   "Nytt innhold i sikringsskap 2017, arbeid utført av MIFO AS. I 2020 installasjon av nye stikkontakter og lysbrytere i stue og kjøkken, samt etablering av nye kurser for nye hvitevarer. Samme år installert spots i tak på kjøkken og stue, arbeid utført av Brattvåg Elektro AS. I 21/22 installert nye stikkontakter og lysbrytere på soverom og gang 1. etg, samt ny termostat gulv bad. Arbeid utført av ON Linje AS og Holm Elektro AS. Har montert taklys i gang og soverom 1. etg ved egeninnsats. Så er det gjort en del endringer i kjeller, og i kjøkken i forbindelse med oppussing i 2023. Da det ikke foreligger samsvarserklæring på noe av dette, så har eier bestilt en kontroll av el. anlegg fra Holm elektro som vil foreligge før salg.

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er gjort noe med drenering på nordsiden, men hva og når foreligger ikke opplysninger om. Det som er gjort er synlig ved beslag på mur på nordsiden.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plen nord for boligen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er fall på terreng ned mot grunnmur fra nordsiden. Her er det vanskelig å kunne gjøre noe med forholdet, og dette er også ett forhold som normalt skal tilligge borettslagets ansvar. Men det anbefales å følge med i våte perioder for å kontrollere om det føres overflate vann i større grad ned mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt eller dokumentert.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig trapp mangler håndløper.

Rekkverk på veranda er 90 cm. Dagens krav er 100 cm.
Åpninger i rekkverk på veranda er over 20 mm, og d kan rekkverk klatres i slik dette er utformet.

Vanskelig å finne alder på brannslukningsapparat, men dette skal være under 10 år for å unngå anmerkning

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent for takstmannen

Standard
Normal standar

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Garasje er oppført med leca ringmur og asfaltert dekke i garasjerom. Over ringmur er det yttervegger av tre med utvendig liggende trepanel og innvendig kledd med gips. Også gipskledd himling.
Pulttak av tre med asfalt papptekking. Avrenning nord.

Leddport av metall med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

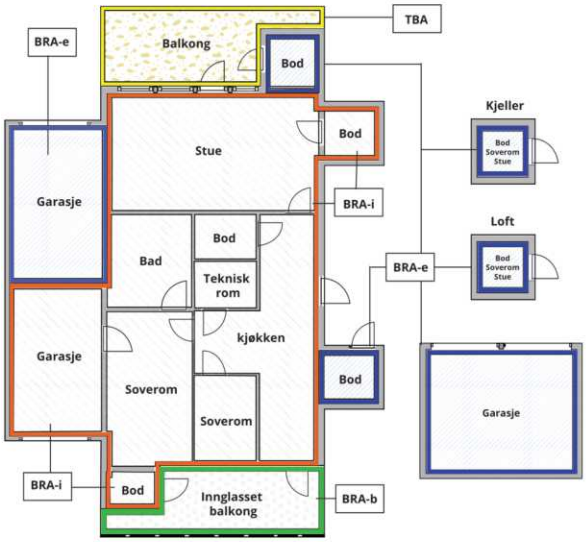
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. halvplan	32			32	3
2 halvplan	26			26	
1. halvplan	35			35	34
Kjeller	23			23	
SUM	**116**				**37**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. halvplan	Stue, soverom		
2 halvplan	Kjøkken/allrom		
1. halvplan	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller	Gang m/trapp, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er vanskelig å måle med laser innvendig grunnet huker og ikke hele vegger som flukter i noen plan. Oppgitt areal må derfor anses som ett ca areal. For kjøper som må ha 100% nøyaktig areal så anbefales det å få gjennomført skanning av boligen med egnet utstyr

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forelagt takstmannen tegning, og disse viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet/godkjent løsning med unntak av at vegger for boder i kjeller er fjernet og det er tilrettelagt med TV krok, vegg mellom kjøkken og tidligere spisestue er tatt bort, og vegg mellom opprinnelig vindfang og gang er tatt bort. Ingen deler av dette er meldepliktige tiltak. Rom i kjeller der det tidligere var boder og hobbyrom er ikke godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vegger i boligens i 1, 2 og 3 halvplan er oppusset/sparklet og malt, og det skifte kjøkken innredning, montert varmepumpe, og det er gjort en enklere oppussing i kjeller der gang er platekledd med isolerte yttervegger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	249		0	29661.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørkevegen 11 B

Hjemmelshaver
Øvre Bergmo 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE BERGMO 2 BORETTSLAG	950798270			Rindarøy Marita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Bjørkevegen på Bergmo - knappe 4 km øst for Molde sentrum. Veletablert området med delte boliger og lavblokk bebyggelse.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet med plen og beplantet hage sør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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/AE1061

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260063
Addresse	Bjørkevegen 11 B		
Postnr.	6419	Sted	MOLDE
Selgers navn	Marita Rindarøy		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Desember 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikring er via borettslaget. Ibis innboforsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet rør ved kjøkkenet i desember 2022. Rørlegger via Kvik kjøkken.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hellig Rør AS, Sven J. Hellwig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Gjort det selv.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt til flere elektriske punkter, dratt noen rør. I tillegg var Istad Kraft der og endret noe i sikringsskapet ved montering av varmepumpe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av fagperson, men har ikke papirer på dette. Har derfor bestilt el-kontroll med Holm Elektro onsdag 20.mai.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var noe maur ved inngangsparti og gang sommeren 2024. Kjøpte maurmiddel, og da ble det borte. Kan av og til se noen skrukketroll i kjelleren.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.05.2026

Signert av *Marita Rindarøy*

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Molde kommune

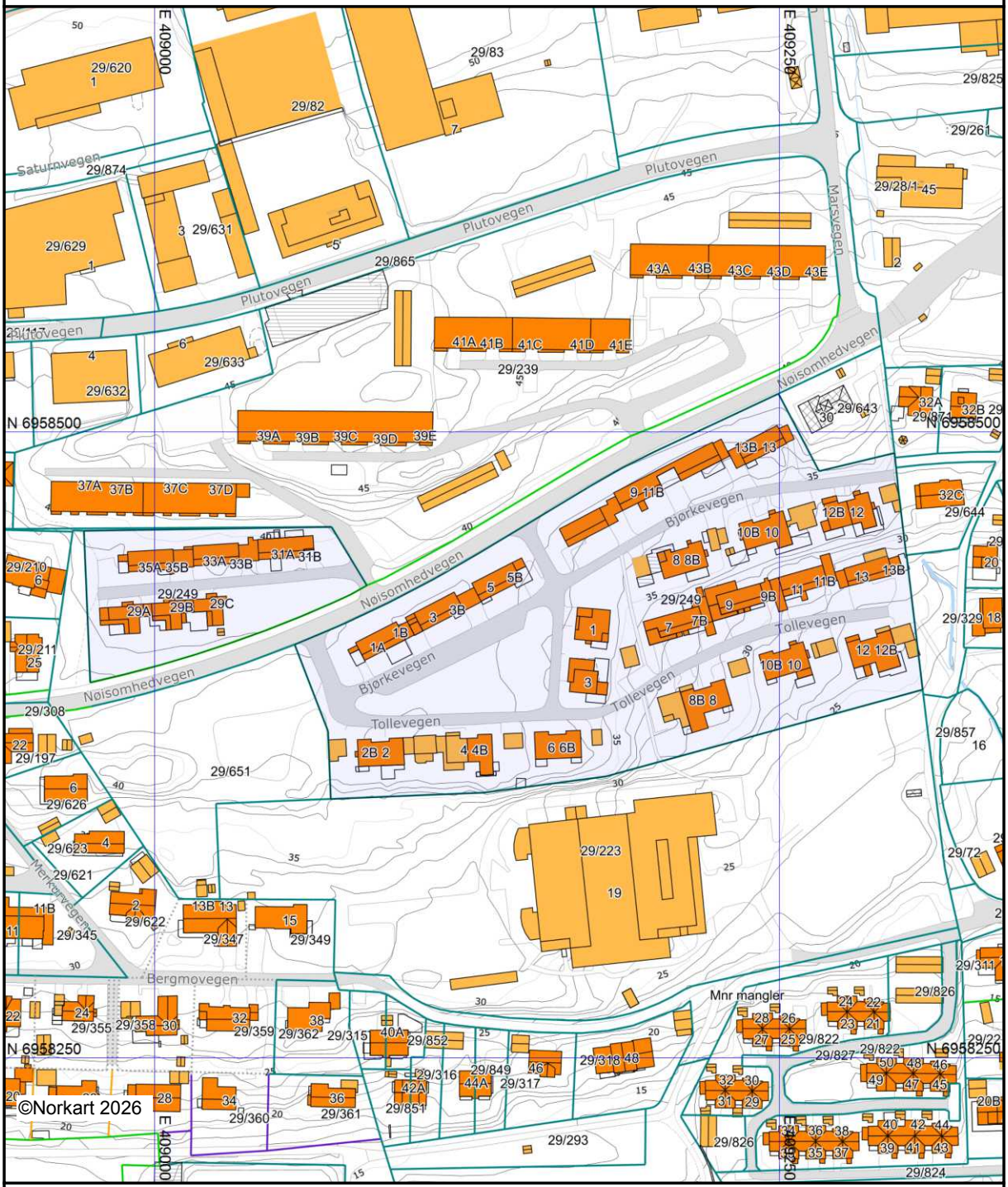
Grunnkart

Eiendom: 29/249
Adresse: Bjørkevegen 11B
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	249	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkevegen 11B, 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** 220 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 27 858 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 29 662 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Delareal	1 575 m^2
Arealbruk	Friområde,Nåværende
Områdenavn	L 1

Delareal	1 080 m^2
KPHensynsonenavn	F_320_1
KPFare	Flomfare

Delareal	7 m^2
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig
Områdenavn	O 1

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** 1 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 14 m^2 **Formål** Offentlig bebyggelse
	Delareal 106 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

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

Id	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	0180
Navn	Vesentlig reg.endring for Bergfast gnr.28 bnr.36
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.1980
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

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

Dato: 11.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**29**	Bnr:	**249**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørkevegen 11B, 6419 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er planID 1172, Reguleringsplan for området Bergmo Vest.

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.

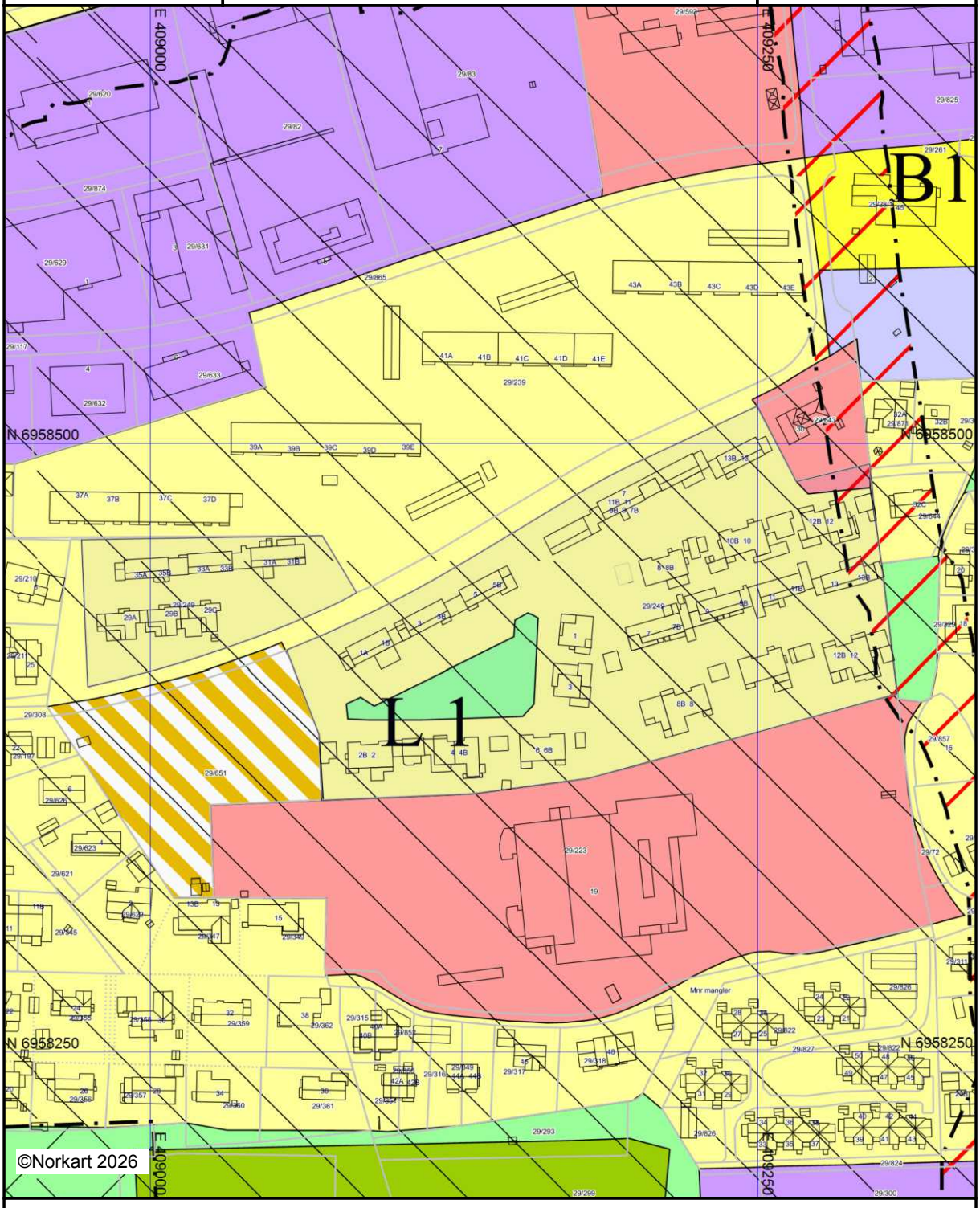
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/249
Adresse: Bjørkevegen 11B
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Kommuneplanens arealdel for	Plannummer
MOLDE, DEL 1, 2015-2025	**K201401**

TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Lufthavn- nåværende
- Havn - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Småbåthavn - nåværende
- Drikkevannr - nåværende
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - framtidig
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig

Kartopplysninger

Konsulent	Molde kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	FKB	Målestokk	1:20000
Dato for basiskart	2016	0 200 400 600 800 m	N
Koordinatsystem	UTM sone32/Euref89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

Behandling etter plan- og bygningsloven	Saksnummer	Dato (fra-til)	Saksbehandler
Forhåndskonferanse			
Varsel om oppstart av planarbeid		12.2.2014	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (1. gang)	53/15	25.8.2015	HVS
Offentlig ettersyn (1. gang)		5.9.-19.10.2015	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (2. gang)	42/16	30.8.2016	BG
Offentlig ettersyn (2. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (3. gang)			
Offentlig ettersyn (3. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (4. gang)			
Formannskapet	126/16	13.9.2016	BG
Kommunestyre	**97/16**	**6.10.2016**	**BG**
1. revisjon av plankart		14.11.2016	BG
2. revisjon av plankart			
3. revisjon av plankart			

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

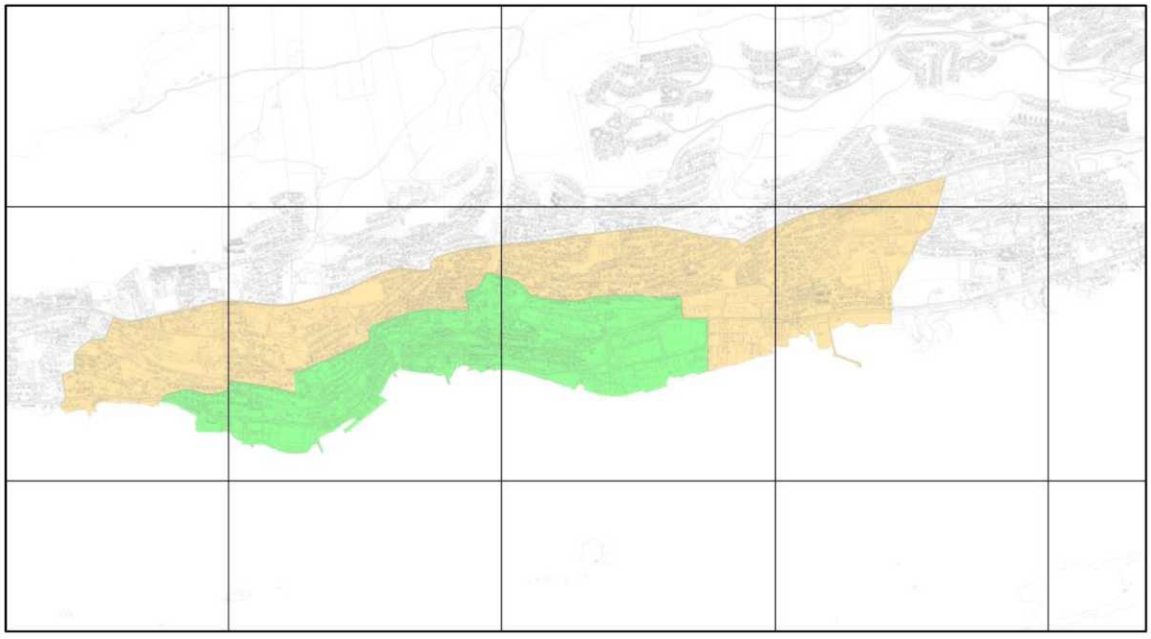
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

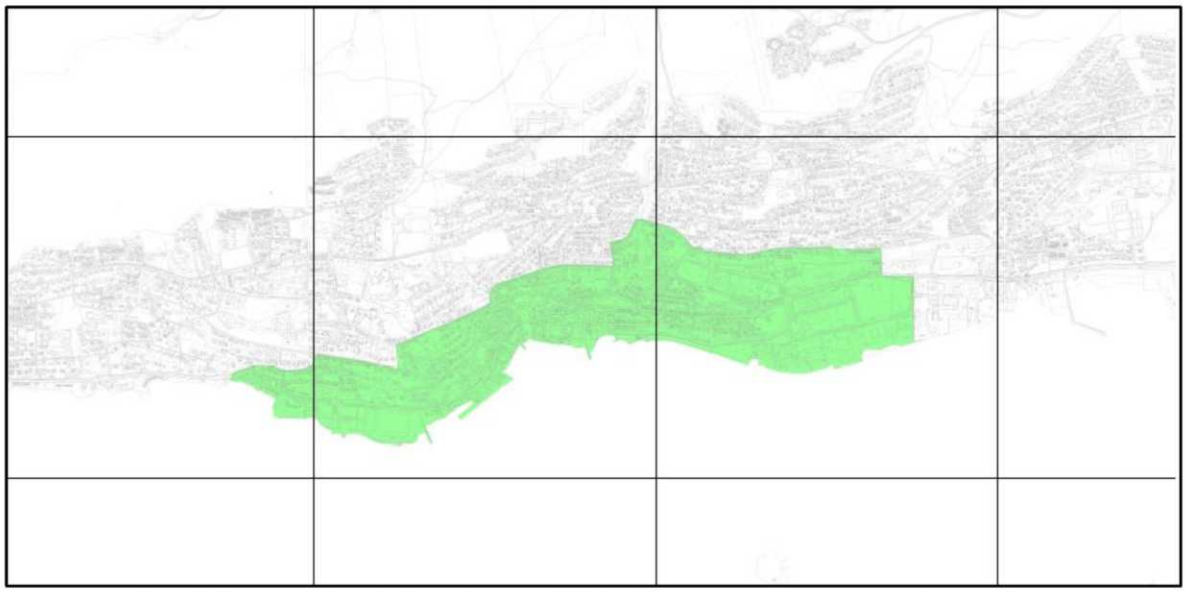
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

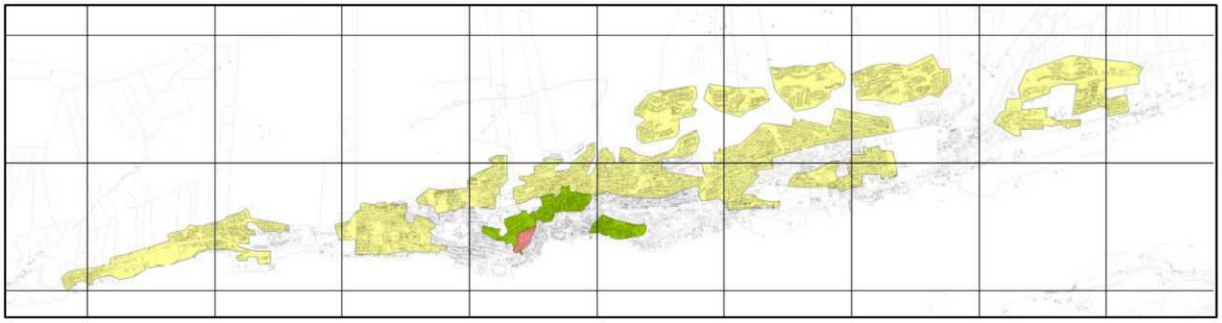
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

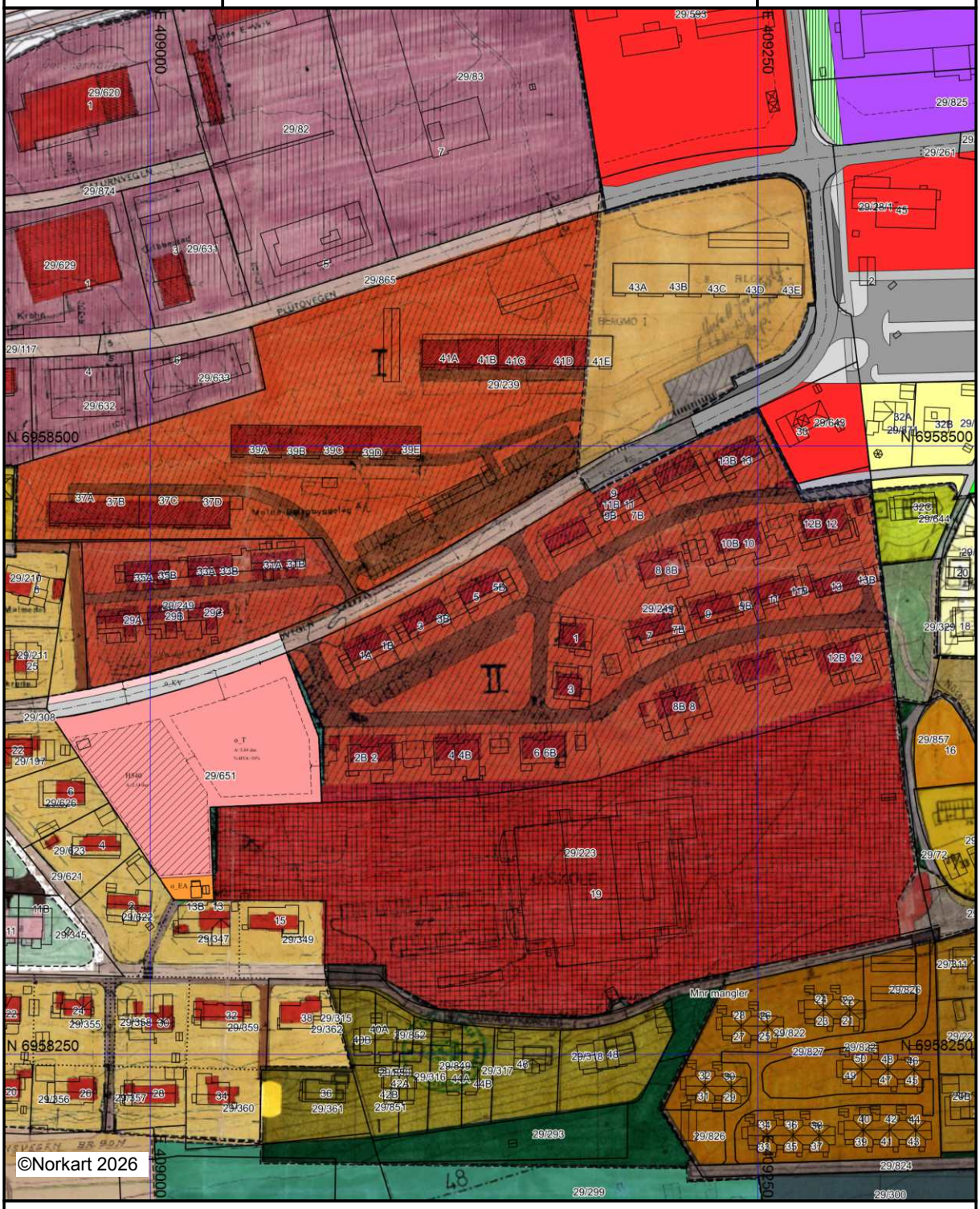
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/249
Adresse: Bjørkevegen 11B
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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



SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDER

FELLESAREAL, ADKOMST

TOMTEGRENSE

BYGGEGRENSE

REGULERINGSGRENSE

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

REGULERINGSFORSLAG

FOR OMRÅDET:

BERGMO VEST

N

EKV 1M

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

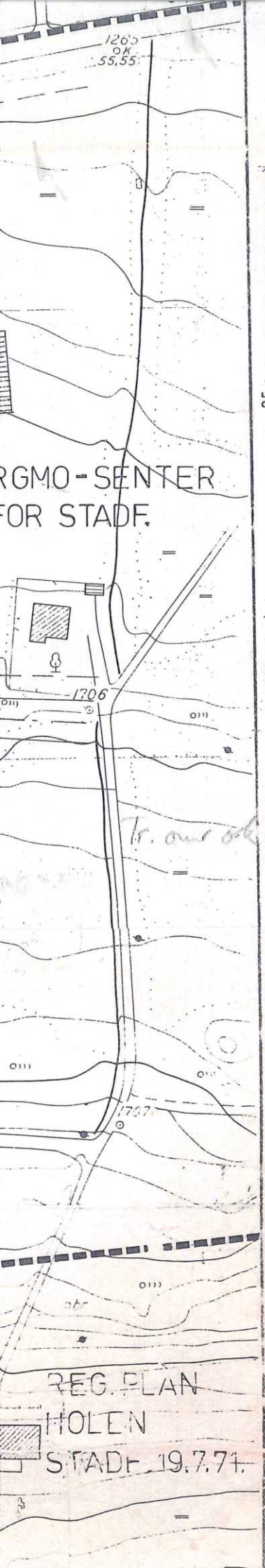
MOLDE DEN 11 DES. 1972.

Otto Nøst

SAKSBEHANDLING:			ENDRET.		
1	15.12.1973	bygningsråd, sak 930/72	1	28.2.1973	bygningsråd, sak 136/73
2	2.2.1973	— " — ,—"— 77/73	2	6.4.1973	— " — 255/73
3	26.2.1973	— " — ,—"— 136/73			
4	23.3.1973	— " — ,—"— 226/73			
5	6.4.1973	— " — ,—"— 255/73			
6		bystyre			
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr	TEGNING nr	Endring nr
1:1000		1172.	

Kartblad D6/6 - D6/10



TEGNFORKLARING:

25.1

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

OMRÅDE FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

GARASJE, UTHUS

EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

INDUSTRI/LAGER – OMRÅDE

25.2

LANDBRUKSOMRÅDE

25.3

AREAL FOR KJØRETRAFIKK

AREAL FOR GANGTRAFIKK

P

PARKERING

TRAFIKKØY – MIDTDELER – GRØNTSTRIPE

25.4

FRIOMRÅDE

25.5

FAREOMRÅDE

25.6

SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDER

26 f 1

FELLESAREAL, ADKOMST

TOMTEGRENSE

BYGGEGRENSE

REGULERINGSGRENSE

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen

REGULERINGSFORSLAG

1172

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BERGMO-VEST-PLANEN

PLANSJEFEN
I MOLDE
02.09.1984
ARK.NR. 504

§ 1

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

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

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

For hele området gjeøder fellesbestemmelsene i punkt H.

A. Område for offentlig bebyggelse.

§ 3

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

B. Friområde.

§ 4

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

C. Områder for åpen villamessig bebyggelse.

§ 5

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

§ 6

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

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

§ 7

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

§ 8

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

D. Område for konsentrert boligbebyggelse.

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

Det skal oppsettes felles ntenneanlegg for hvert bygg.

§ 12

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

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

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

§ 17

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

F. Trafikkområder.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

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

H. Fellesbestemmelser.

§ 22

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

§ 23

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

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

§ 24

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 25

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

§ 26

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

§ 27

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

§ 28

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

Stadfestet i Molde
den 02.03.84

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Magne Nerland
førstekonsulent

11+2

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

Molde Formannskap
Sak nr. 77/84
1

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

Molde formannskap.-

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

VESENTLIG REGULERINGSENDRING I BERGMO-VEST-PLANEN

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

VESENTLIG REGULERINGSENDRING I BERGMO-VEST-PLANEN.

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

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

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

Fra før sto:

"E. OMRÅDE FOR INDUSTRI LAGER.

§ 16.

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

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

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

Formannskap
Molde
Sak.nr.
77/1878
2

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

Uttalelsene følger saken idet det ikke var innvendinger mot endringsforslaget.

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

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

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

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

/. Likeledes mangfoldiggjøres innholdsfortegnelse over saksgangen.

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

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

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

Dagfinn Klepps

Jan Fossum

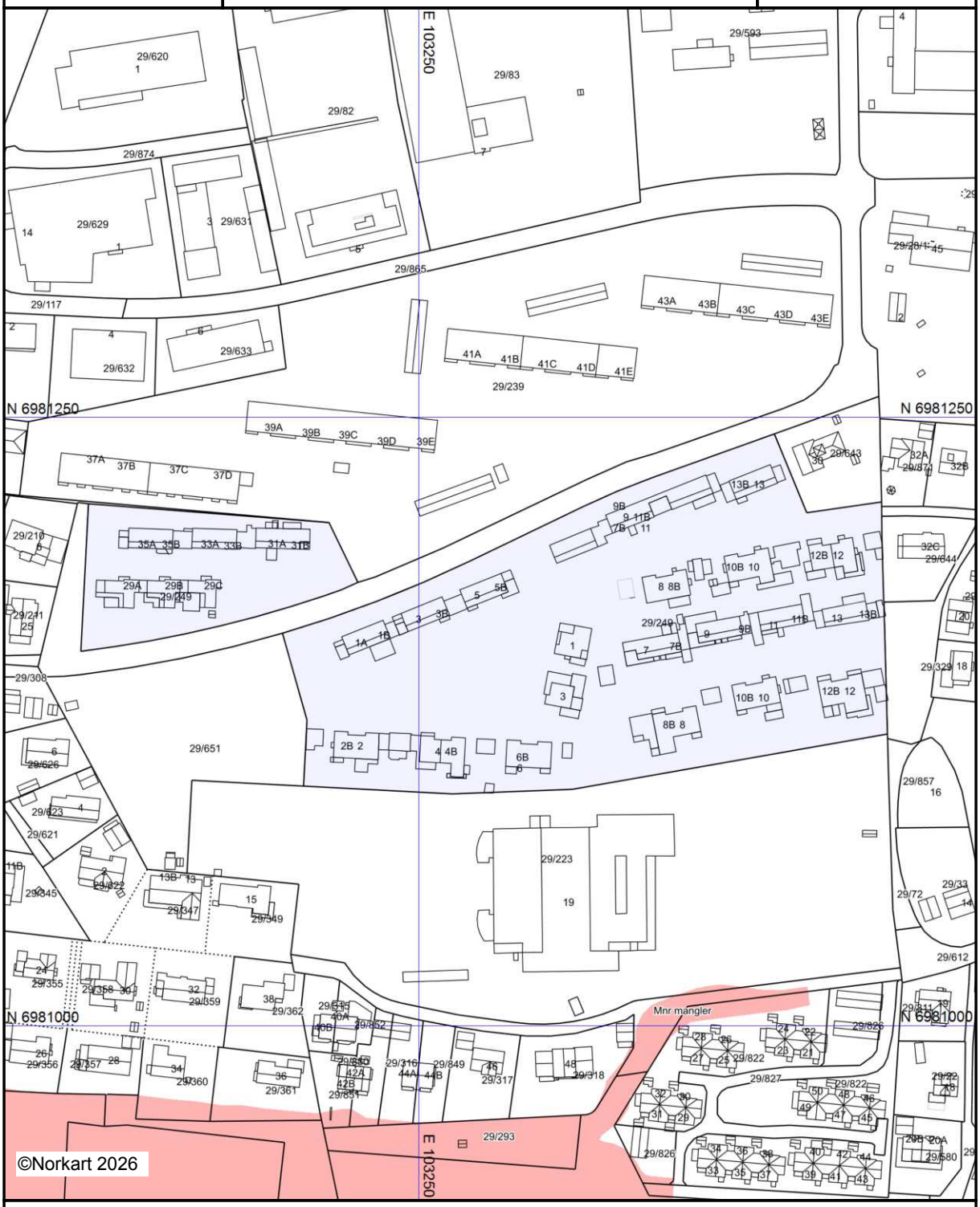
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/249
Adresse: Bjørkevegen 11B
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33

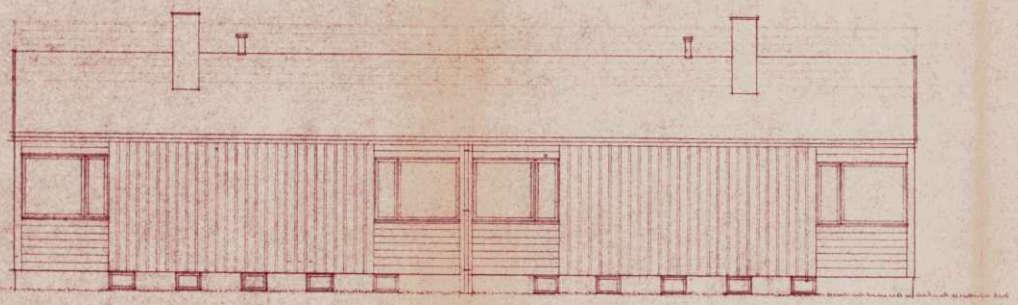


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

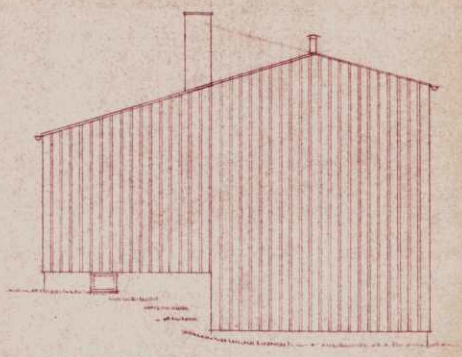
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Abc Regulerings- og bebyggelsesplanområde



MOT. NORD



MOT. VEST

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/2-49 SAK 105/49

mo-bo bergmo molde

TOMANNSBOLIGER TYPE E

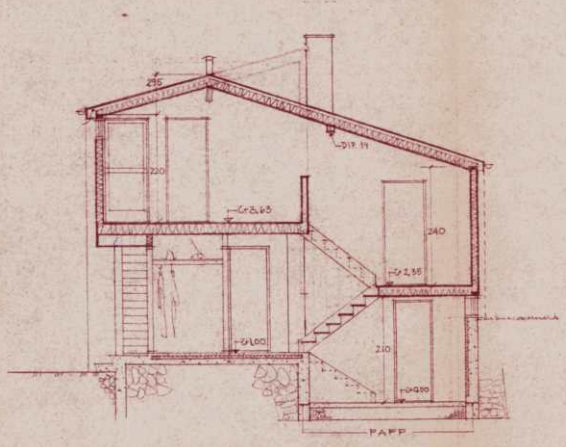
FASADER MOT NORD OG VEST M: 1:50

MOLDE. 13/1 49 28/10 49

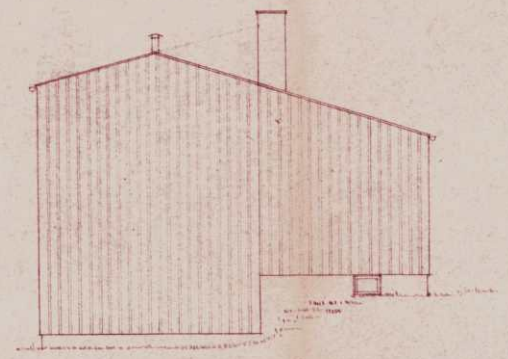
KNUT P. RUGGE
ARK. MNAL

5

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



SNITT



MOT ØST

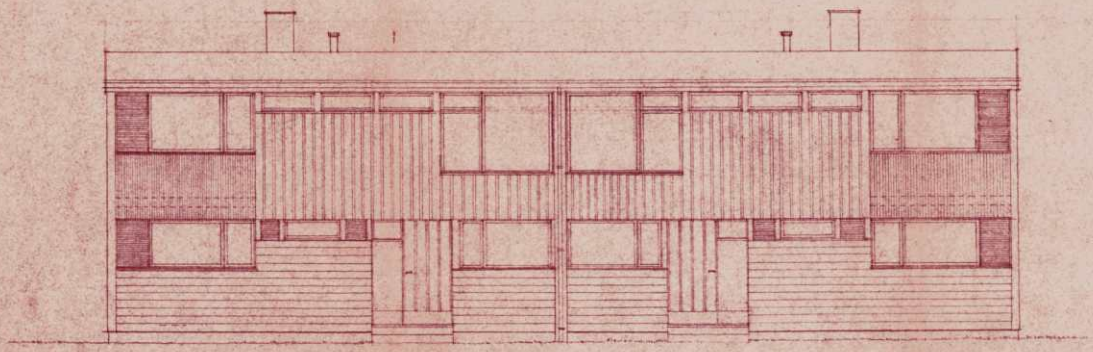
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/6-69 SAK 115/69

mo-bo bergmo molde

TOMANNSBOLIGER TYPE E
SNITT - FASADE MOT ØST
M= 1:50
MOLDE, 10.5.69. KORRIGERT 25.11.69
ELLY P. BUGGE
ARK. MNIAL

3

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



MOT SYD

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/12-69 SAK 115/69

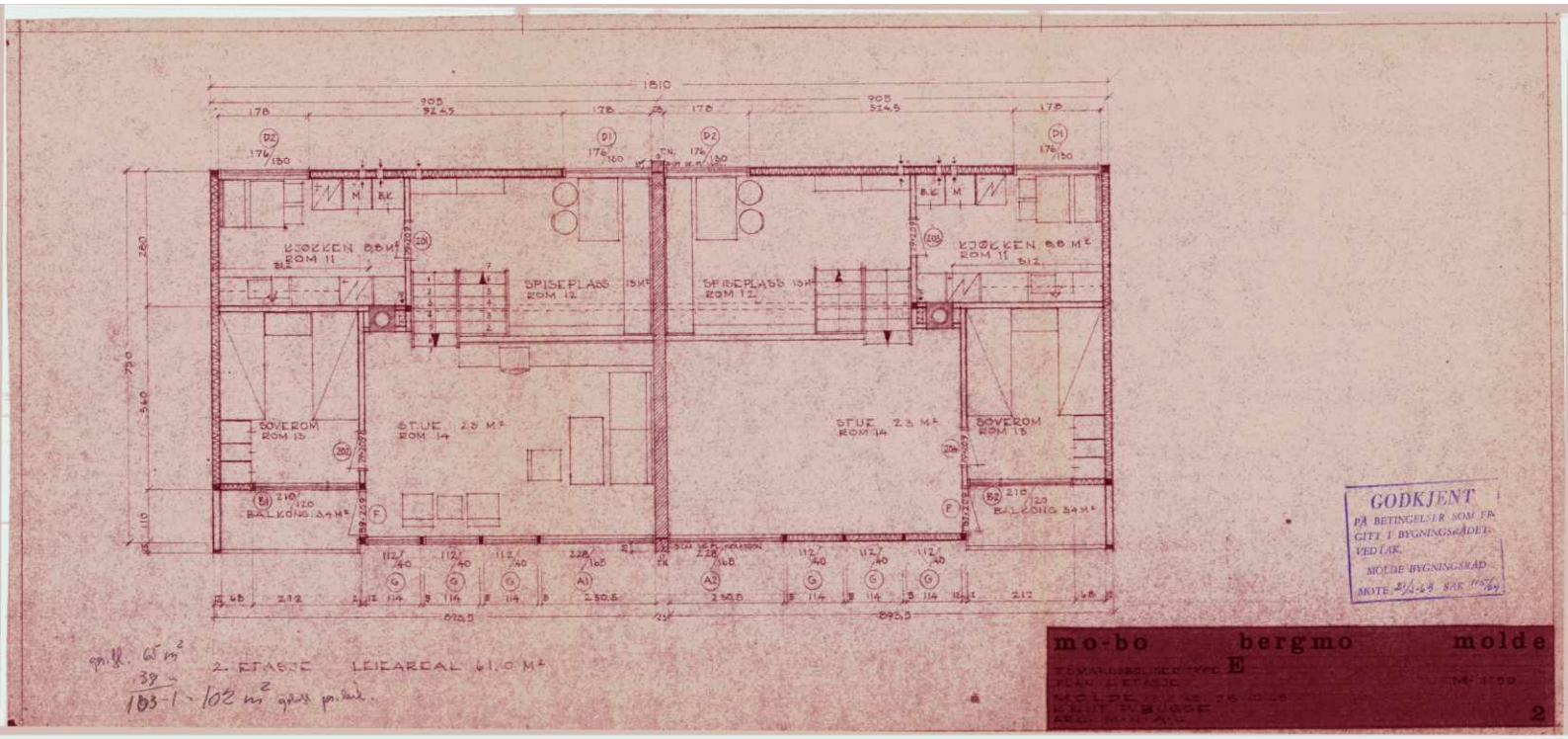
mo-bo bergmo molde

TOMANNSBOLIGER TYPE E
FASADE MOT SYD M: 1:50
MOLDE
KNUT P BUGGE
ARK. MNAL

4

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

Dansk Scanning A/S



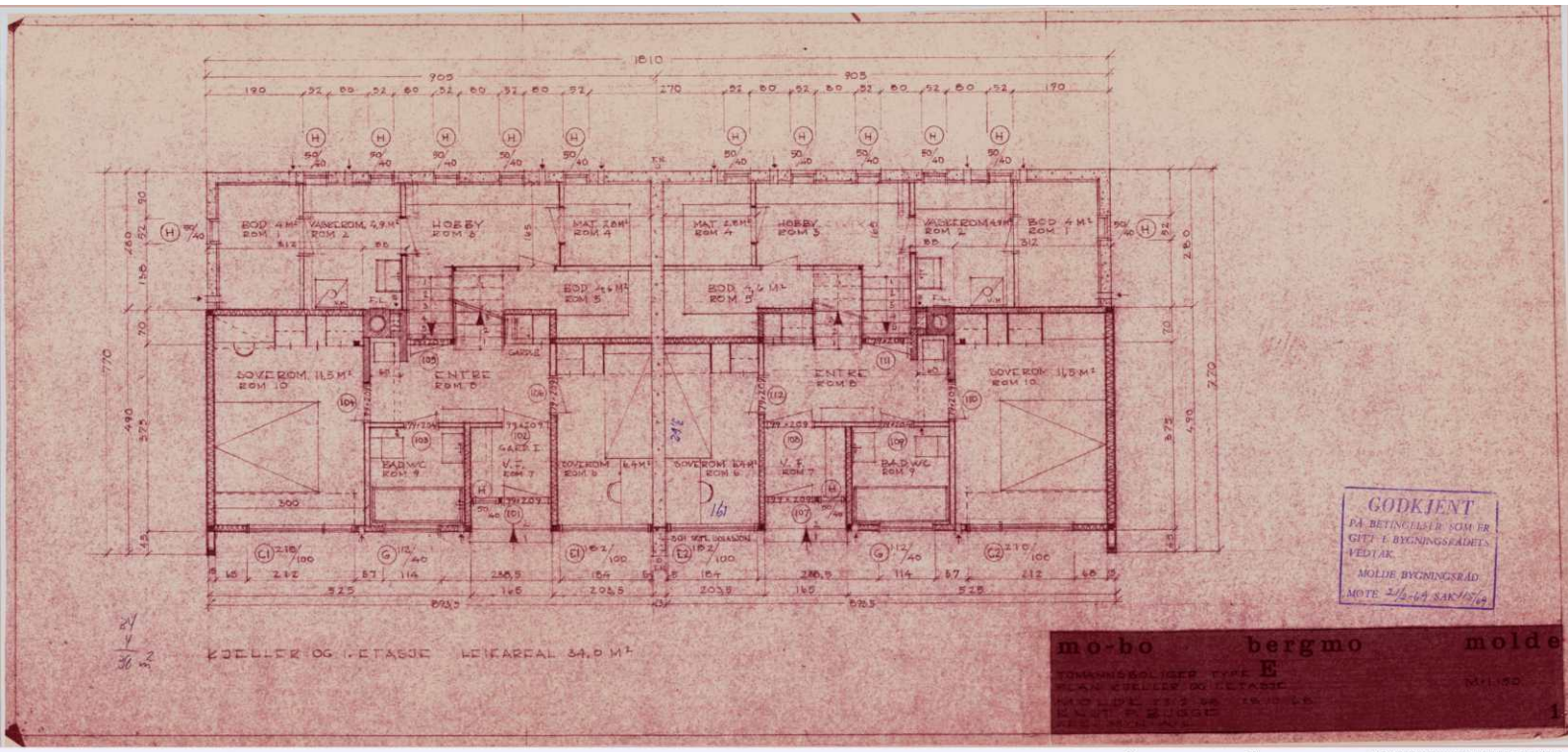
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM FR
GITT I BYGNINGSRÅDET
VED LAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/5-69 SAK 77/69

gnl. 65 m²
39
103-1 = 102 m² gnlt pr. leil.

2. ETASJE LEIEAREAL 61,0 M²

mo-bo bergmo molde
TEGNINGSNR. OG TYPE E
PLAN 2. ETASJE M: 1:50
MOLDE
EIET AV BYGGE
ARK. MIKAEL
2

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



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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

SB/RL

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bergmo		29	249	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	5 eneboliger og 23 tomannsboliger.	16/3-68	dato 3/4-68 sak 147-148-149/68, 116-117/69.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Øvre Bergmo II borettslag	Bjørkevegen 8B, 6400 Molde.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arkitekt Knut P. Bugge	Bekkevollvegen 18, 6400 Molde.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggmester Arne Moen.		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ferdigattesten gjelder ikke garasjer/carporter.
Innflyttingstillatelse er gitt i tidsrommet 1969-71.

Molde den 16/12-76

Otto Vist.

bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Bjørkvegen 11b

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

IV/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for vertikaldelt 2-mannsbolig, østre del.

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

Eiendom: Type B leil. 16. *g.nr.* ..... *b.nr.* .....

Arbeidssted: Bergmo.

Ansvarshavende: Byggmester Arne Hoem.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av juli 1971.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: .....

Pipeattest må innleveres før 1. november 1970.

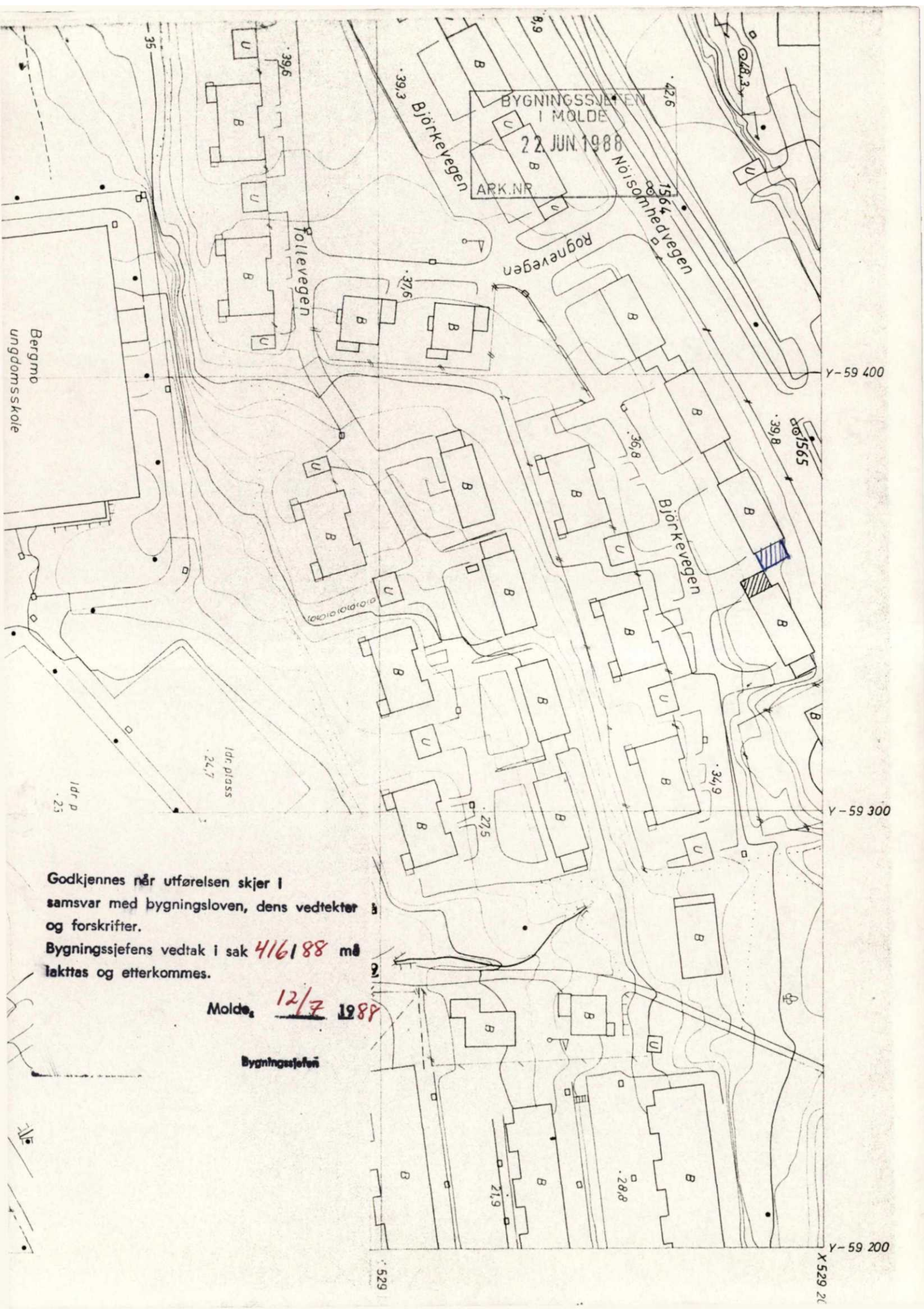
innflytting kan skje den: Dags dato.

Molde, den 10. juli 1970.

Svend Bratberg

Følgende arbeide gjenstår:

1. Tetting rundt rør og lenge vegg i bunn av kjøkkenbenk. utgår
2. Montering av manglende ventiler.
3. Manglende internitplater ved vinduer utv. monteres.
4. Rensk jøring av papp under utv. kledning.
5. Terrengbehandling.
6. .....
7. .....
8. .....
9. .....
10. .....

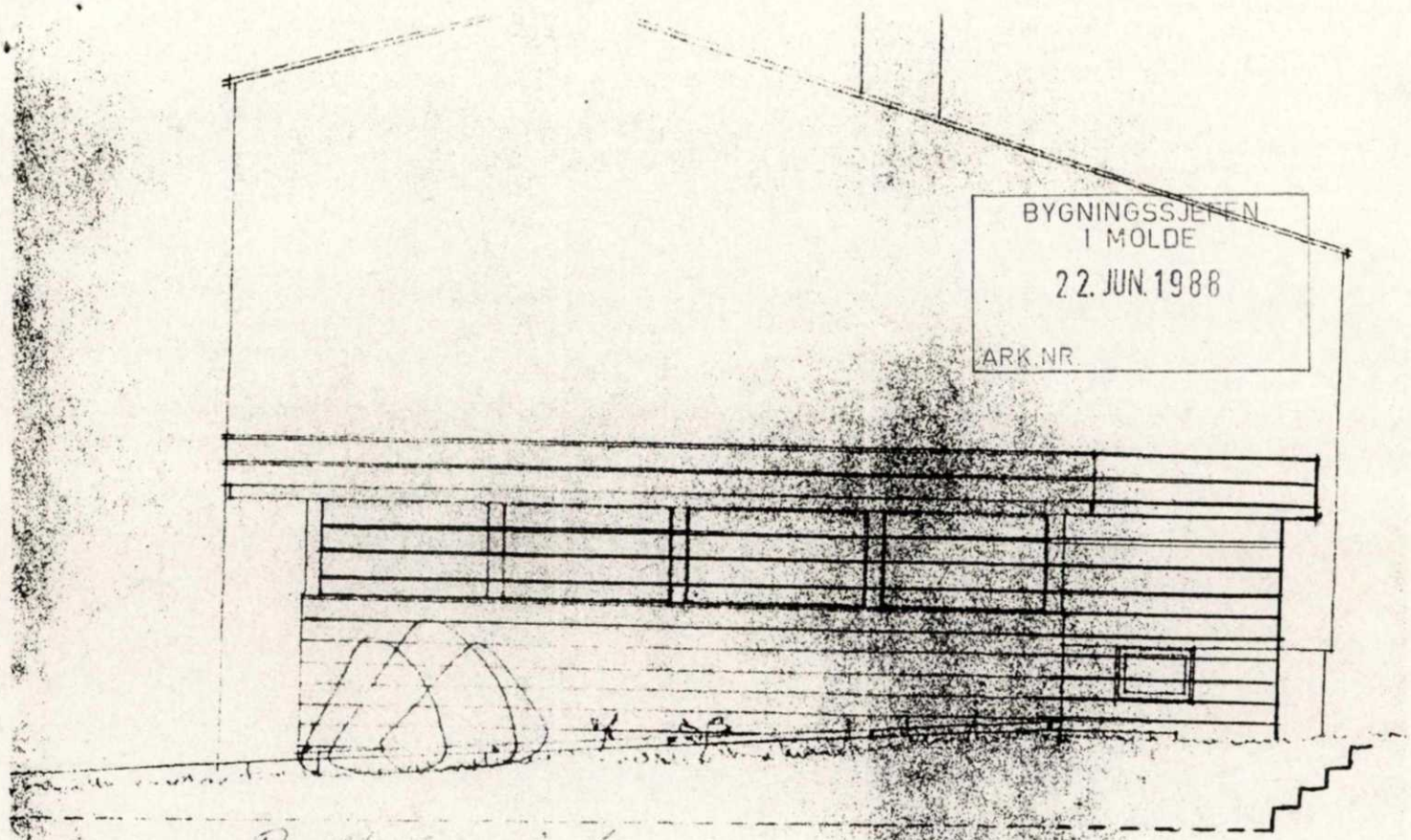


Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningssjefens vedtak i sak 416/88 må lakttas og etterkommes.

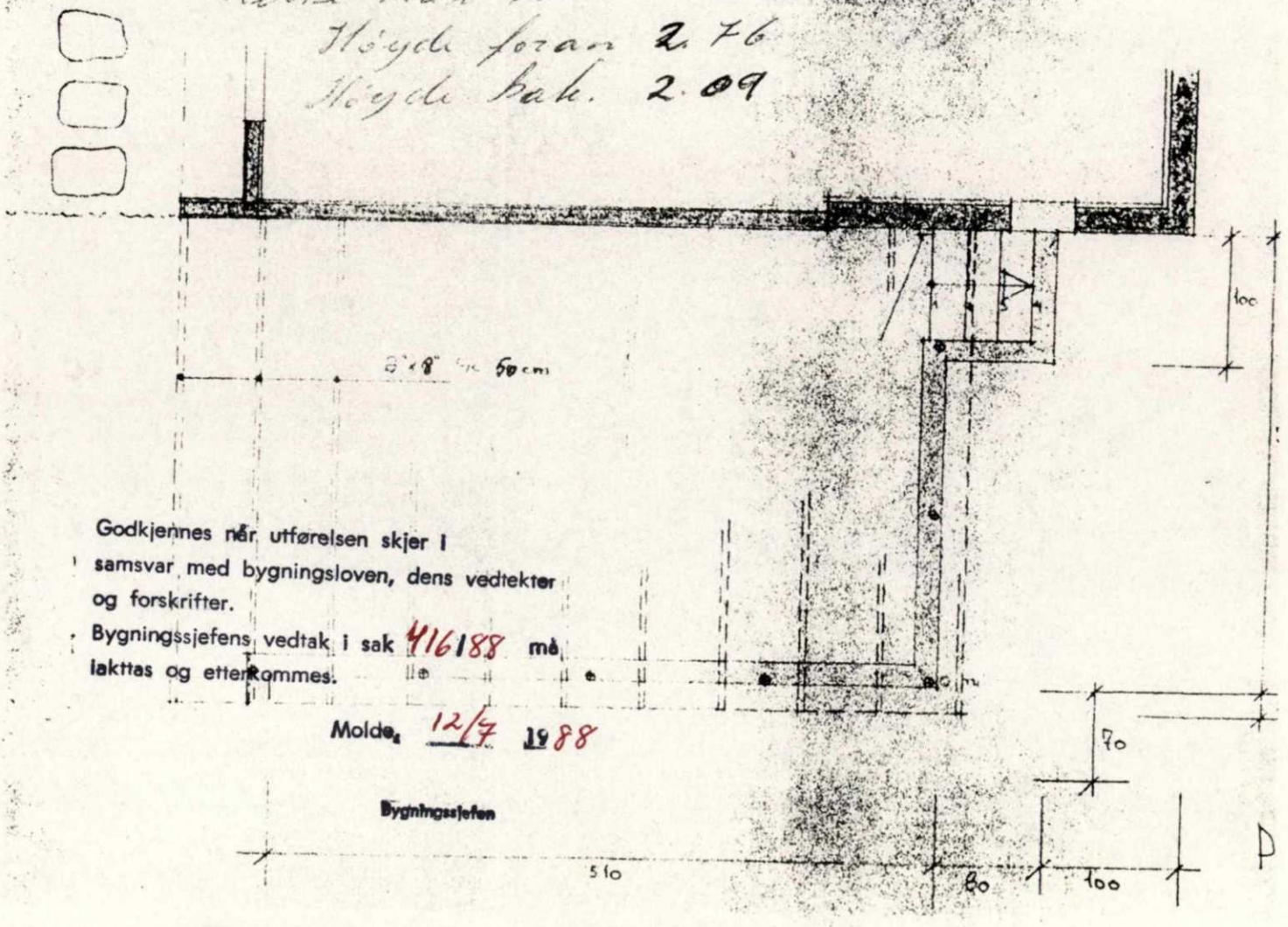
Molde, 12/7 1988

Bygningssjefen



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
22. JUN. 1988
ARK.NR.

Rettelse av tegning.
Garasjen vil bli bygget
for lik lengde med hoerat.
Rett mål blir 6.90 x 3.80
Høyde foran 2.76
Høyde bak. 2.09

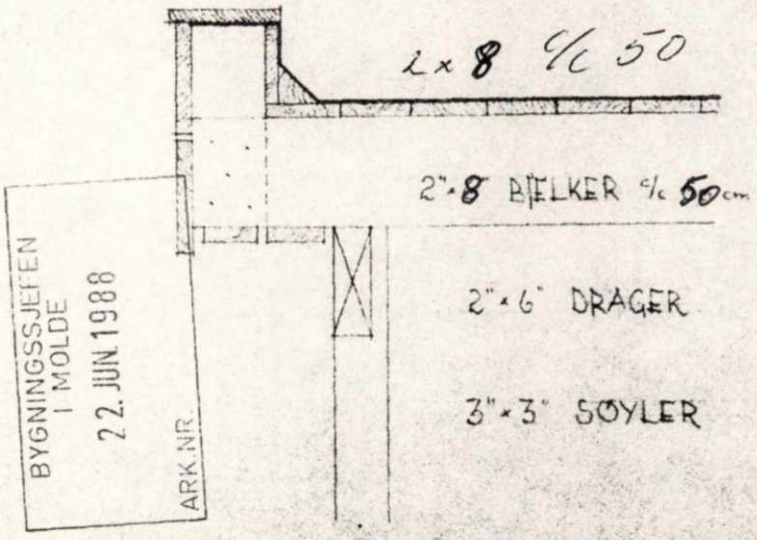


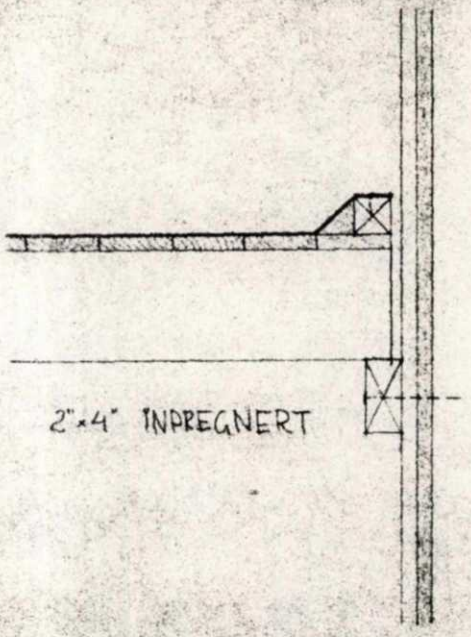
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningssjefens vedtak i sak 416188 må lakttas og etterkommes.

Molde, 12/7 1988

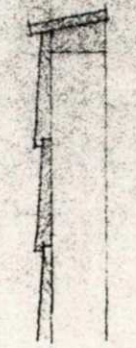
Bygningssjefen

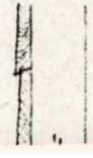




BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
22. JUN 1988
ARK.NR

DETALJER m. 1:10





MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53233
BYGNINGSSJEFEN

HS/LH

AREALOPPGAVE FOR GARASJE, UTHUS, NAUST O.L.

Arbeidssted (adr.)	Gnr./bnr./festenr.seksjonsnr.	Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.
Bjørkevegen 11 B	29/249	Garasje som tilbygg til bolighus		20.06.88	12.07.88	416/88

Byggherre	Adresse
Per Arne Holen	Bjørkevegen 11 B, 6400 Molde

Bygningsareal

Underets.	
1. ets.	26,0m2
2. ets.	
3. ets.	
4. ets.	
5. ets.	
	26,0m2

MOLDE 24.02.89

.....

Bygningssjef

Sendes

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende ☒ Kemner ☒ Folkeregister/ligningskontor ☒ Skattetakst

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/01163-9	Ane Nygård	04.10.2021

Bjørkevegen 11 og 11B, 13 og 13B, ferdigattest for piperehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	29 / 249
Ansvarlig søker:	FLISEKSPERTEN AS
Tiltakshaver:	ØVRE BERGMO 2 BORETTSLAG

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for piperehabilitering.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Ane Nygård
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
FLISEKSPERTEN AS

Kopi til:
ØVRE BERGMO 2 BORETTSLAG

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 27.09.2021. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/01163-5.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Skatteetaten

Dato
07.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Organisasjonsnr 950 798 270 Andelsnr 18

Eiendommens adresse:

Bjørkevegen 11B, 6419 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 775 407
Som sekundærbolig:	kr 3 101 626

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Dato: 11.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**29**	Bnr:	**249**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørkevegen 11B, 6419 MOLDE**						

Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde. Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

29/249, Bjørkevegen 8 - Tillatelse til oppføring av bod og takoverbygg (2025). Saksnr. BYGG-25/00292.

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00292-2	Andreas Hellandsvik Forsland	10.04.2025

29/249, Bjørkevegen 8 - Tillatelse til oppføring av bod og takoverbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	29 / 249 / 0 / 0
Hjemmelshaver:	ØVRE BERGMO 2 BORETTSLAG
Tiltakshaver:	FYLLING ROGER

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Vilkår

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.
3. Plassering av tiltaket skal utføres I henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Molde kommune
Andreas Hellandsvik Forsland
byggesaksbehandler

Ane Nygård
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonsplan Bjoerkevegen 8 T1-25
Fasade soer
Fasade nord

Planteging
Snitt

Mottakere:
FYLLING ROGER

Kopi til:
ØVRE BERGMO 2 BORETTSLAG

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 14.03.2025. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder riving av eksisterende bod, oppføring av ny bod på 16,1 m^2 og oppføring av takoverbygg fra bod til inngangsparti på 30,9 m^2.

Tiltakets BYA	47 m^2
Grad av utnytting	27,05 % BYA

Planstatus
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025. Eiendommen er vist som Boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan Bergmo Vest, vedtatt 02.11.1973. Eiendommen er regulert til område for konsentrert boligbeyggelse.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplan Bergmo Vest er gjeldende plan så langt den er i tråd med senere vedtatt kommuneplan. Tiltaket er i tråd med planene.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav og hensyn.

Sikkerhet mot fare
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Naturmangfold og kulturminner
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Vurdering/konklusjon

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes kommunen ved Byggesak og geodata. Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du mener kommunen ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med kommunen.

Kommunen kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Budsjett Øvre Bergmo 2 Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	2 225 000	2 225 000
Kabel TV avgift	329 900	319 500
Sum inntekt	2 554 900	2 544 500
Kostnader		
Personalkostnader	11 400	14 100
Styrehonorar	81 000	100 000
Energi og strøm	20 000	19 000
Vedlikehold	200 000	200 000
Revisjonshonorar	10 900	10 100
Forretningsførerhonorar	149 300	143 900
Andre forvaltningstjenester	5 000	5 000
Kabel-TV	336 300	325 700
Kontigent boligbyggelag	15 300	15 300
Forsikringer	206 400	193 600
Kommunale avgifter	1 203 100	1 214 400
Snøbrøyting	110 000	110 000
Andre driftskostnader	44 000	39 800
Sum kostnader	2 392 700	2 390 900
Driftsresultat	162 200	153 600
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	40 000	30 000
Rentekostnad	56 300	72 200
Resultat finans	-16 300	-42 200
Årsresultat	145 900	111 400

BUDSJETT 2026 - ØVRE BERGMO II BORETTSLAG

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

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	145 900
Avdrag	178 100
Endring i disponible midler	-32 200

Borettslaget vil bruke av oppsparte midler til å dekke deler av driftskostnadene i 2026.

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Totale felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
231	3	3	3 038	86	272	3 395	3 013	110	272	3 395	0
241	4	20	3 277	93	293	3 663	3 251	119	293	3 663	0
251	5	28	3 258	92	292	3 642	3 232	118	292	3 642	0
		51	**1 990 600**	**56 300**	**178 100**	**2 225 000**	**1 974 700**	**72 200**	**178 100**	**2 225 000**	**0**

I tillegg kommer		**Budsjett 2026**	**Budsjett 2025**
Kabel-TV per enhet	51	539	522
Sum kabel-TV		329 868	319 464

BUDSJETT 2026 - ØVRE BERGMO II BORETTSLAG

Vedtekter

for **Øvre Bergmo II borettslag** org nr 950 798 270

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. juli 1969, endret 14/4-86, 14.03.05, 12.03.07 og sist endret på GF 23.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Bergmo II 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) 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.

(2) 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 alt som tilhører boligen/sin del av bygningen, andre rom og annet areal som hører boligen, i forsvarlig stand og vedlikeholde dette.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av alt som tilhører bygninger, boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen, i forsvarlig stand og vedlikeholde dette.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligens yttervegg.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde 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 til og mellom boligene, 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) 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.

(4) 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 styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert.

(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.

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Øvre Bergmo II Borettslag

E-post adresse: ovrebergmo2.borettslag@mittmobo.no

ORDENSREGLER FOR ØVRE BERGMO II BORETTSLAG

Sist endret av Generalforsamlingen 2013, 2017,2018,2024 og **2025**

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

a. Andelseierne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. I tidsrommet 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

b. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

c. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles andelseierne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Andelseierne skal:

a) Sørge for at huset og området rundt er ryddig, i orden og i god stand. Det vises til vedtektene om ansvarsfordeling mellom borettslaget/andelseier.

b) Sørge for at gjerde, hekk eller beplantning inn mot veg, blir holdt ved like slik at det ikke utgjør trafikkfare. *Høyde på trær/ busker/ beplanting i hagene skal ikke være høyere en møne på boliger, og der det er flatt tak så skal ikke trær/ busker/ beplanting være høyere en taket. Ellers gjelder Granneloven § 3 om trær og hekk.*

c) Når skade oppstår på andelsleilighet skal andelseier straks melde dette til borettslagets styre v/ styreleder som videre melder fra til Mobo´s tekniske avdeling. (Skaden skal altså ikke meldes direkte til Mobo eller forsikringsselskap).

Mobo´s tekniske avdeling følger deretter opp saken på borettslagets vegne i henhold til skadeoppgjørsavtale mellom Mobo, borettslaget, forsikringsselskap.
Skadens omfang prøves redusert i størst mulig grad inntil reparasjon eller andre tiltak iverksettes. Den enkelte andelseier må dekke utgifter som ikke dekkes av lagets forsikring.

d) søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp plattinger, levegger, parabolantenne, gjerder, hekker, kantstein og lignende.

e) styrets godkjenning må foreligge **før** det anlegges ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass som andelseier disponerer.

4. Dugnad / flaggheising

Borettslagets styre oppfordrer andelseierne om å

a) delta på dugnader arrangert av styret / miljø- og lekeutvalget.

b) delta på flaggheising og firing etter styrets liste.

5. Kjøring og parkering

Det må utvises aktsomhet ved kjøring på internt vegnett. Biler skal parkeres på «egen grunn». Besøkende skal benytte gjesteparkeringsplasser dersom det ikke er plass på «egen grunn».

Parkering på internt vegnett tillates kun for av/pålessing og nødvendig nyttekjøring. Det skal ikke parkeres på plen/fellesarealer.

Om vinteren oppfordres bileierne om å plassere bilene mest mulig hensiktsmessig for snøbrøyting samt følge styrets anvisninger.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget

Andelseiere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Hele året er det båndtvang for hunder.

7. Brudd på ordensreglene

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

Klage til styret i anledning ordensreglene skal være skriftlig og sendes styreleder.
Mulige tvister i forbindelse med ordensreglene eller forståelsen av disse, avgjøres med bindende virkning av styret (jfr. vedtektenes § 6).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo 2 Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Øverland Grendahus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Hans Riksfjord

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
22 fremmøtte med 1 fullmakt hvorav 19 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: Ingrid Sand Faksen

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 Arbeidsplan 2026/2027

Styrets arbeidsplan ble gjennomgått.

Vedtak:

Arbeidsplanen ble tatt til orientering.

4.2 Forbud mot å mate fugler/andre dyr i borettslaget

3 ulike forslag ble gjennomgått:

Alternativ 1 - Forslag fra andelseier: Det er forbud mot å mate fugler/sette ut mat til fugler eller andre dyr på borettslagets område, også innenfor egne hager. Mating av småfugler trekker til seg både de større fuglene som mange klager på, og andre skadedyr som rotter og mus som det er mye av i området. Ved jevnlig mating av fugler vil rotter og mus kunne trekke inn i boliger.

Alternativ 2 - Styrets forslag: Fuglemating er tillatt fra balkonger og terrasser som ligger over bakkeplan. Fuglemating fra bakkeplan eller på felles uteområder er ikke tillatt. Beboere som mater fugler plikter å sørge for at dette skjer på en måte som ikke medfører tilgrising, tiltrekker skadedyr eller på annen måte er til ulempe for naboer eller eiendommen.

Alternativ 3: Ingen endring

Det ble skriftlig avstemming og alternativ 1 fikk 4 stemmer, alternativ 2 fikk 10 stemmer og alternativ 3 fikk 4 stemmer. Det var 1 blank stemme.

Styrets forslag ble vedtatt og blir nytt punkt i ordensreglene.

Vedtak:

Følgende tilføyelse i ordensreglene ble vedtatt: Fuglemating er tillatt fra balkonger og terrasser som ligger over bakkeplan. Fuglemating fra bakkeplan eller på felles uteområder er ikke tillatt. Beboere som mater fugler plikter å sørge for at dette skjer på en måte som ikke medfører tilgrising, tiltrekker skadedyr eller på annen måte er til ulempe for naboer eller eiendommen.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 60.000,- (kr 55.000,- i fjor)
- Honorar til styremedlemmer: Kr 15.000,- (kr 12.000,- i fjor)

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Hans Riksfjord

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig gjenvalgt:

1. Daniel Løseth Olsen
2. Eli Fladmark

6.3 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Hans Riksfjord og Kristian Solbu

6.4 Valg av 2 medlemmer til miljø- og leikeplassutvalget for 2 år

Vedtak:
Som medlemmer til miljø- og leikeplassutvalget for 2 år ble enstemmig vedtatt:

- Jo Vegar Haugen (gjenvalgt)
- Tonje Røbekk

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlem til valgkomitéen for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Grethe Farstad

Protokoll for Øvre Bergmo 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans Riksfjord (sign.)	17.04.2026
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Ingrid Sand Faksen (sign.)	17.04.2026

GENERALFORSAMLING

Øvre Bergmo 2 Borettslag

Torsdag 16.04.2026 kl 18:00

Øverland Grendahus



Min side – hva ligger i Min side

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

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

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

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

Vi gir styret:

- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

Våre tjenester

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

Digitale verktøy for kontroll

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

Én totalpakke – én trygg samarbeidspartner.

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



MOBO EIENDOMSSERVICE AS

Vaktmester- og håndverkstjenester når du trenger det

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

Våre tjenester inkluderer:

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

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

MOBO 80 (1946 ÅR 2026)



Innkalling til ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo 2 Borettslag

Tid: Torsdag 16.04.2026, kl 18:00

Sted: Øverland Grendahus

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 Arbeidsplan 2026/2027

Se vedlegg.

4.2 Forbud mot å mate fugler/andre dyr i borettslaget

Se vedlegg.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

Se forslag fra valgkomiteen.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

6.4 Valg av 2 medlemmer til miljø- og leikeplassutvalget for 2 år

6.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Øvre Bergmo 2 Borettslag

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Hans Riksfjord
Styremedlem, Kristian Solbu
Styremedlem, Ingrid Sand Faksen
Varamedlem, Daniel Løseth Olsen
Varamedlem, Eli Fladmark

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. SP0002797296. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Øvre Bergmo 2 Borettslag består av 51 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950798270.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 6 styremøter, hvor 32 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

1. Redusert flagg listen med antall flaggdager (Vi følger Øvre Bergmo 1. sine flaggdager.)

2. Oljet inn alle leke stativene på dugnad

3. Beiset kontor / lager bygget på dugnad

4. Byttet ut hageavfalls konteineren til en med litt miljøvennlig farge (grønn)

5. Vi har fått Molde Eiendom til og tatt ned de store trærne øst for skolen kostnadsfritt.

6. Alle trærne som stod på tomta til Stavik er tatt vekk, en deling mellom grunneier – Bergsgjerdet borettslag og Øvre Bergmo 2 borettslag.

7. Fjernet trær foran Kleppe / Olsen

8. Kristian Solbu deltok på info møte med Telenor (tidligere Canal Digital)

VEDLIKEHOLDSAVTALER: Vedlikeholdsavtale med Møre skog og hage går fortløpende til en av partene sier den opp med 3 mnd. oppsigelse.

Brøyte avtalen avtales år for år.

Koste bil tilkalles ved behov, kummene tømmes annet/tredje hvert år.

REPRESENTASJON: Kristian Solbu deltok på MOBO's generalforsamling
Hans Riksfjord deltok på MOBO's HMS møte

BRUKSOVERLATING: Marte Hatle / Sindre Hustad Moen Bjørkevegen 9b. Marit Elisabet Strømme Nøisomhedvegen 35a.

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 23.02.2026

Resultatregnskap 2025 Øvre Bergmo 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 225 724	2 225 724	2 225 000	2 225 000
Kabel TV avgift		319 464	366 588	319 500	329 900
Sum inntekter		**2 545 188**	**2 592 312**	**2 544 500**	**2 554 900**
Kostnader					
Personalkostnader	2	11 421	14 100	14 100	11 400
Styrehonorar		81 000	100 000	100 000	81 000
Energi og strøm		18 224	19 580	19 000	20 000
Vedlikehold	3	110 568	361 876	200 000	200 000
Revisjonshonorar		10 688	10 083	10 100	10 900
Forretningsførerhonorar		143 922	137 991	143 900	149 300
Andre konsulenttjenester		0	0	5 000	5 000
Kabel-TV		370 344	380 266	325 700	336 300
Kontigent boligbyggelag		15 300	15 300	15 300	15 300
Forsikringer		191 727	174 570	193 600	206 400
Kommunale avgifter	4	1 122 792	1 121 701	1 214 400	1 203 100
Snøbrøyting		61 432	94 643	110 000	110 000
Andre driftskostnader	5	74 611	39 665	39 800	44 000
Sum kostnader		**2 212 028**	**2 469 773**	**2 390 900**	**2 392 700**
Driftsresultat		**333 160**	**122 539**	**153 600**	**162 200**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		51 494	52 442	30 000	40 000
Rentekostnad	8	69 600	84 603	72 200	56 300
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-18 106**	**-32 161**	**-42 200**	**-16 300**
Årsresultat	**1**	**315 054**	**90 378**	**111 400**	**145 900**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	7	315 054	90 378	111 400	145 900
Sum overføringer og disponeringer		**315 054**	**90 378**	**111 400**	**145 900**

Balanse pr. 31.12.25 Øvre Bergmo 2 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 8	7 754 318	7 754 318
Sum anleggsmidler		**7 754 318**	**7 754 318**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 166	5 755
Andre fordringer		77 844	99 528
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 251 133	1 108 112
Sum omløpsmidler		**1 333 143**	**1 213 395**
SUM EIENDELER		**9 087 460**	**8 967 713**

Balanse pr. 31.12.25 Øvre Bergmo 2 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 100	5 100
Opptjent egenkapital		6 005 655	5 690 601
Sum egenkapital	**7**	**6 010 755**	**5 695 701**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	1 201 882	1 379 938
Borettsinnskudd	9	1 859 900	1 859 900
Sum langsiktig gjeld		**3 061 782**	**3 239 838**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 183	4 172
Leverandørgjeld		2 490	28 002
Annen kortsiktig gjeld		8 250	0
Sum kortsiktig gjeld		**14 923**	**32 174**
Sum gjeld		**3 076 705**	**3 272 012**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 087 460**	**8 967 713**

Molde 31.12.25

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

Hans Riksfjord Styreleder	Kristian Solbu Styremedlem	Ingrid Sand Faksen 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	**1 181 221**	**1 268 900**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	315 054	90 378
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-178 056	-178 056
B. Årets endring disponible midler	**136 998**	**-87 678**
C. Disponible midler 31.12	**1 318 220**	**1 181 221**

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	11 421	14 100
Sum	**11 421**	**14 100**

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 564	41 333
6602 Vedlikehold vvs	2 950	68 325
6603 Vedlikehold elektro	0	16 157
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	106 054	236 061
Sum	**110 568**	**361 876**

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	708 280	707 587
7761 Eiendomsskatt	414 512	414 114
Sum	**1 122 792**	**1 121 701**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6400 Leie maskiner	0	1 575
6440 Leie av container, transportmidler	36 702	17 453
6500 Verktøy og redskaper	20 239	1 999
6550 Driftsmaterialer	0	1 006
6825 Kopiering	0	729
6890 Andre kontorkostnader	964	1 206
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	5 634	600
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 200
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	2 100	6 124
7720 Generalforsamling	5 984	4 898
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 989	2 875
Sum	**74 611**	**39 665**

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Kontor/Uthus	Gatelys/uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 388 245	502 026	864 047
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 388 245	502 026	864 047
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 388 245	502 026	864 047
Anskaffelsesår :	1970	2016	1995
Antatt levetid i år :			

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

Note 7 - 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	51	100	5 100

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**5 690 601**
+/- Årets resultat	315 054
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**6 005 655**
Sum egenkapital pr. 31.12	**6 010 755**

Note 8 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiere annuitetslån
Lånenummer:	**15350**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2009
Rentesats:	4.83 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	4 095 292
Lånesaldo 01.01:	1 379 938
Avdrag i perioden:	178 056
Lånesaldo 31.12:	**1 201 882**
Saldo 5 år frem i tid:	311 599

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 3 061 782,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 7 754 318,-.

Note 9 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	1 859 900
Sum	**1 859 900**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Øvre Bergmo 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Bergmo 2 Borettslag

Styreleder	Hans Riksfjord (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kristian Solbu (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Ingrid Sand Faksen (sign.)	23.02.2026

Cedra Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Til generalforsamlingen i Øvre Bergmo 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Øvre Bergmo 2 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, 24. februar 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:

2026-02-24 09:57:12 UTC+01:00 Statsautorisert revisor

Else Berit Grønbech Hamar

bankID

NO BankID - 410916f2-f376-4fd9-affa-79e9259e96f1

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

ØVRE BERGMO II BORETTSLAG

Sak # 1. Godkjenne Arbeidsplan 2026/27



Saker:

1. Egenkontroll av lekeplass apparatene.
2. Tynne ut trær framfor Tollevegen 2-2b-4-4b og 6-6b
3. Vårdugnad rake, luke rydde etc. og kjøre ut alle benkene
4. Åpne vannet til blomsterbedet ved flaggstanga
5. Installere robotklipper på grøntarealet mellom Tollevegen -Bjørkevegen -Rognevegen.
6. Forhandle frem priser på brøyting / sandstrøing 2026-27
7. Gå igjennom vedlikeholds avtalen vedr. grønt areal / Blomsterbed





Innkomne saker

Sak 1.) Godkjenne Arbeidsplan 2025/26 (Styret)

Sak 2.) Alt 1.Forbud å mate fugler / andre dyr i Borettslaget. (forslag fra beboer)

Sette dette inn i Husordensreglene til Øvre Bergmo 2 borettslag

Det er forbud mot å mate fugler/sette ut mat til fugler eller andre dyr på borettslagets område, også innenfor egne hager. Mating av småfugler trekker til seg både de større fuglene som mange klager på, og andre skadedyr som rotter og mus som det er mye av i området. Ved jevnlig mating av fugler vil rotter og mus kunne trekke inn i boliger.

Alt 2. Fuglemating (Forslag fra styret)

Fuglemating er tillatt fra balkonger og terrasser som ligger over bakkeplan. Fuglemating fra bakkeplan eller i felles uteområder er ikke tillatt. Beboere som mater fugler plikter å sørge for at dette skjer på en måte som ikke medfører tilgrising, tiltrekker skadedyr eller på annen måte er til ulempe for naboer eller eiendommen.

Alt 3. Ingen endring.

ØVRE BERGMO II BORETTSLAG

Valgkomiteens innstilling til valg GF 2026

STYRET: (Sammensetning 2025)	Styremedlemmer/ leder velges for 2 år			Valgkomitéens innstilling
Styreleder	Hans Riksfjord (2024-25)	Tollevegen	På Valg (2 år)	Hans Riksfjord
Styremedlem	Kristian Solbu (2025-26)	Bjørkevegen	Ikke På Valg	Ikke på valg
Styremedlem	Ingrid Sand Faksen (2025-26)	Bjørkevegen	Ikke På Valg	Ikke på valg

Varamedlemmer velges for 1 år

1. varamedlem	Daniel Olsen	Rognevegen	På Valg (1 år)	Daniel Olsen
2. varamedlem	Eli Fladmark	Bjørkevegen	På Valg (1 år)	Eli Flatmark

Miljø og lekeplassutvalget (sammensetning 2025) Velges for 2 år (2026-2027)

Leder	Jo Vegar Haugen (2år)	Tollevegen	På Valg (2 år)	Jo Vegar Haugen
Medlem	Ingvild Skotheim (2år)	Tollevegen	På Valg (2 år)	Tonje Røbekk
Medlem	Hilde Alexandra Olsen Almskar (1 år) (2025-26)	Rognevegen	Ikke På Valg	Ikke På Valg

Styret konstituerer	(deltagere 2025)	Utsendinger til mobo's Generalforsamling 2026		
Representant	Hans Riksfjord	Tollevegen	På Valg (1 år)	Hans Riksfjord
Vararepresentant	Kristian Solbu	Bjørkevegen	På Valg (1 år)	Kristian Solbu

Valgkomiteen

Leder	Grethe Farstad	Bjørkevegen	På Valg (2 år)	Grethe Farstad
Nest leder	Roger Fylling	Bjørkevegen	Ikke På Valg	Ikke På Valg

Valgkomiteen

Grethe Farstad
Roger Fylling

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Øvre Bergmo 2 Borettslag mandag 08.12.2025 kl. 08:00 - tirsdag 09.12.2025 kl. 12.00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble enstemmig valgt: Randi Kristin Lysgård

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 13 stemmer.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

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

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Kristin Lysgård

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Hans Riksfjord

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 Øvre Bergmo 2 Borettslag velge nytt revisjonsselskap på ekstraordinær generalforsamling. Revisjonsselskapet vil i en mellomperiode hete KPMG Carve-out AS.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Øvre Bergmo 2 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.

Øvre Bergmo 2 Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Protokoll ekstraordinært møte for Øvre Bergmo 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Protokollvitne	Hans Riksfjord (sign.)	09.12.2025

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Øvre Bergmo 2 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 Øvre Bergmo 2 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. Øvre Bergmo 2 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.

Øvre Bergmo 2 Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo 2 Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Øverland Grendahus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Hans Riksfjord

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
24 fremmøtte med 2 fullmakter hvorav 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: Kjersti Harnes

2. Styrets årsmelding

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

3. Årsregnskap og revisors beretning

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

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Oppdatere/redigere flagglisten

Innkommen sak fra Hans Riksfjord med tre ulike alternativ til flagglisten.

Det ble foretatt skriftlig avstemming der alternativ en fikk 7 stemmer, alternativ to fikk 14 stemmer og alternativ tre fikk 1 stemme.

Alternativ to som sier at flagglisten skal følge Øvre Bergmo I borettslag sin flaggdager ble dermed vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal følge Øvre Bergmo I sine flaggdager.

4.2 Endre tidspunkt i ordensreglene punkt 2a Aktiviteter og støynivå

Innkommen sak fra Hans Riksfjord der tidspunktet i ordensreglenes avsnitt 2a foreslås endres fra kl 24.00 til kl 23.00.

Vedtak:

Følgende endring i ordensreglene punkt 2a ble enstemmig vedtatt: I tidsrommet **23.00** - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

4.3 Arbeidsplan 2025/2026 - se vedlegg

Styrets arbeidsplan ble gjennomgått.

Vedtak:

Arbeidsplanen ble tatt til orientering.

4.4 Egenandel forsikringer - se vedlegg

Styret ønsker at det ved bruk av borettslagets totalforsikring for skadesaker på egen bolig, vil gjeldene egenandel bli viderefakturert til andelseier i sin helhet. Saken ble grundig gjennomgått og ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at ved bruk av borettslagets totaltforsikring for skadesaker på egen bolig, vil gjeldende egenandel bli viderefakturert til andelseier i sin helhet.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 55.000,- (kr 50.000,- i fjor)
- Honorar til styremedlemmer: Kr 12.000,- (kr 10.000 i fjor)
- Honorar til varamedlem som har vært tilstede på 1 styremøte: Kr 2000,-

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:

- Kristian Solbu (gjenvalgt)
- Ingrid Sand Faksen

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

- Daniel Løseth Olsen
- Eli Fladmark

6.3 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Hans Riksfjord med Kristian Solbu som vara

6.4 Valg av 1 medlem til miljø- og leikeplassutvalget for 2 år

Vedtak:
Som medlem til miljø- og leikeplassutvalget for 2 år ble enstemmig vedtatt: Hilde Alexandra Olsen Almeskar

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlem til valgkomitéen for 2 år ble enstemmig valgt: Roger Fylling

Protokoll for Øvre Bergmo 2 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans Riksfjord (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Kjersti Harnes (sign.)	30.04.2025

GENERALFORSAMLING

Øvre Bergmo 2 Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl 18:00

Øverland Grendahus



Min side – hva ligger i Min side

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

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo 2 Borettslag

Tid: Tirsdag 29.04.2025, kl 18:00

Sted: Øverland Grendahus

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 Oppdatere/redigere flagglisten

Innkommen sak fra Hans Riksfjord - se vedlegg.

4.2 Endre tidspunkt i ordensreglene punkt 2a Aktiviteter og støynivå

Innkommen sak fra Hans Riksfjord - se vedlegg.

4.3 Arbeidsplan 2025/2026 - se vedlegg

4.4 Egenandel forsikringer - se vedlegg

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

Se vedlegg fra valgkomiteen.

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

6.4 Valg av 1 medlem til miljø- og leikeplassutvalget for 2 år

6.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Øvre Bergmo 2 Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Hans Riksfjord
Styremedlem, Eli Fladmark
Styremedlem, Kristian Solbu
Varamedlem, Jan Arne Eide
Varamedlem, Ingrid Sand Faksen

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. SP0002797296. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Øvre Bergmo 2 Borettslag består av 51 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950798270.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 6 stk. styremøter, hvor 14 stk. protokollerte beslutnings saker og 20 stk. orienterings saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

1. Fjernet oljetank Bjørkevegen 10/10b

2. Tømt og fylt oljetank med sand Tollevegen 11b

3. Demontere gammel disser (fuglerede) og fått monter ny

4. Tynnet pryd-busker etc. ved skole stien/Hagbø - Olsen-Svendsen

5. Stubbe frest vekk 2 røtter ved nedre lekeplassen

6. Tatt vekk gjerdet ved tuja-hekken Nøysomhedvegen.

7. Stoppet overvann mot Tollevegen 8.

8. Høynet 16 stk. pipe hatter som hadde for liten høyde for feieren

9. Fått laget en renne i asfalt oppe ved barnehagen som vil ta det meste av overvannet

10. Tatt ned alle trær som stikker over møne i borettslaget

11. Pyntet og satt opp juletre ved flaggstangen, samt tatt ned tre og belysning.

12. Gjennomført vår dugnad

VEDLIKEHOLDSAVTALER: Vedlikeholdsavtale med Møre skog og hage går fortløpende til en av partene sier den opp med 3 mnd. oppsigelse.

Brøyte avtalen avtales år for år. Koste bil tilkalles ved behov, kummene tømmes annet/ tredje hvert år.

REPRESENTASJON: Kristian Solbu og Hans Riksfjord deltok på MOBO's generalforsamling

BRUKSOVERLATING:
Marilyn Havnes - Stig Havnes Tollevegen 4.

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Øvre Bergmo 2 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 225 724	2 082 276	2 225 000	2 225 000
Kabel TV avgift		366 588	378 828	366 600	319 500
Sum inntekter		**2 592 312**	**2 461 104**	**2 591 600**	**2 544 500**
Kostnader					
Personalkostnader	2	14 100	15 757	15 500	14 100
Styrehonorar		100 000	111 750	110 000	100 000
Energi og strøm		19 580	18 385	17 000	19 000
Vedlikehold	3	361 876	126 787	200 000	200 000
Revisjonshonorar		10 083	9 154	9 500	10 100
Forretningsførerhonorar		137 991	133 145	138 000	143 900
Andre konsulenttjenester		0	5 963	5 000	5 000
Kabel-TV		380 266	383 593	373 800	325 700
Kontigent boligbyggelag		15 300	15 300	15 300	15 300
Forsikringer		174 570	164 704	174 600	193 600
Kommunale avgifter	4	1 121 701	1 052 819	1 138 000	1 214 400
Snøbrøyting		94 643	120 931	100 000	110 000
Andre driftskostnader	5	39 665	71 092	39 700	39 800
Sum kostnader		**2 469 773**	**2 229 377**	**2 336 400**	**2 390 900**
Driftsresultat		**122 539**	**231 727**	**255 200**	**153 600**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		52 442	47 887	20 000	30 000
Rentekostnad	8	84 603	84 490	97 100	72 200
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-32 161**	**-36 604**	**-77 100**	**-42 200**
Årsresultat	**1**	**90 378**	**195 123**	**178 100**	**111 400**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	7	90 378	195 123	178 100	111 400
Sum overføringer og disponeringer		**90 378**	**195 123**	**178 100**	**111 400**

Balanse pr. 31.12.24 Øvre Bergmo 2 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 8	7 754 318	7 754 318
Sum anleggsmidler		**7 754 318**	**7 754 318**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 755	79
Andre fordringer		99 528	93 584
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 108 112	1 227 629
Sum omløpsmidler		**1 213 395**	**1 321 292**
SUM EIENDELER		**8 967 713**	**9 075 610**

Balanse pr. 31.12.24 Øvre Bergmo 2 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 100	5 100
Opptjent egenkapital		5 690 601	5 600 223
Sum egenkapital	**7**	**5 695 701**	**5 605 323**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	1 379 938	1 557 994
Borettsinnskudd	9	1 859 900	1 859 900
Sum langsiktig gjeld		**3 239 838**	**3 417 894**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 172	16 991
Leverandørgjeld		28 002	35 402
Sum kortsiktig gjeld		**32 174**	**52 393**
Sum gjeld		**3 272 012**	**3 470 287**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 967 713**	**9 075 610**

Molde 31.12.24

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

Hans Riksfjord	Kristian Solbu	Eli Fladmark
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**1 268 900**	**1 251 833**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	90 378	195 123
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-178 056	-178 056
B. Årets endring disponible midler	**-87 678**	**17 067**
C. Disponible midler 31.12	**1 181 221**	**1 268 900**

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	14 100	15 757
Sum	**14 100**	**15 757**

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	41 333	3 585
6602 Vedlikehold vvs	68 325	8 994
6603 Vedlikehold elektro	16 157	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	236 061	109 899
6610 Leie vaktmester	0	4 309
Sum	**361 876**	**126 787**

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	707 587	664 716
7761 Eiendomsskatt	414 114	388 102
Sum	**1 121 701**	**1 052 819**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	0	140
6400 Leie maskiner	1 575	950
6440 Leie av container, transportmidler	17 453	23 524
6500 Verktøy og redskaper	1 999	10 465
6540 Inventar	0	10 418
6550 Driftsmaterialer	1 006	0
6800 Kontorrekvisita	0	1 129
6825 Kopiering	729	2 023
6890 Andre kontorkostnader	1 206	16 443
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	600	99
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 200	0
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	6 124	825
7720 Generalforsamling	4 898	2 517
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 875	2 560
Sum	**39 665**	**71 092**

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Kontor/Uthus	Gatelys/uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 388 245	502 026	864 047
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 388 245	502 026	864 047
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 388 245	502 026	864 047
Anskaffelsesår :	1970	2016	1995
Antatt levetid i år :			

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

Note 7 - 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	51	100	5 100

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**5 600 223**
+/- Årets resultat	90 378
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**5 690 601**
Sum egenkapital pr. 31.12	**5 695 701**

Note 8 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	refinansiere annuitetslån
Lånenummer:	**15350**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2009
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	4 095 292
Lånesaldo 01.01:	1 557 994
Avdrag i perioden:	178 056
Lånesaldo 31.12:	**1 379 938**
Saldo 5 år frem i tid:	489 655

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 3 239 838,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 7 754 318,-.

Note 9 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	1 859 900
Sum	**1 859 900**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Øvre Bergmo 2 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Bergmo 2 Borettslag

Styreleder	Hans Riksfjord (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Eli Fladmark (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Kristian Solbu (sign.)	01.04.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Øvre Bergmo 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Bergmo 2 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, 1. april 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Innkommende saker

Sak 1 og 2
Forslag fra Hans Riksfjord
Oppdatere/ redigere flagglisten, her stemmes det over hvert forslag

Sak 3 og4.
Forslag fra styret

Flagglisten

Sak 1.)

1.) **Kutte ut flagging og la borettslagets vimpel henge oppe hele året**
2.) **Følge Øvre Bergmo 1 sine flaggdager (Se Øverland sine flaggdager merket sort skrift under)**
3.) **Beholde nåværende flaggliste**

Snakke / bestemme om fritak for flagging og hvem tar ansvar for flagging ved konfirmasjon, begravelse etc.

Dato	Måned	Merkedag	
1	Januar	1.Nyttårsdag	Øverland
21	Januar	H.K.H Ingrid A. Føds.dag	Tas vekk
6	Februar	Samefolkets dag	tas vekk
21	Februar	H.M.Kong Harald føds.dag	Øverland
9	April	1. Påskedag	Øverland
1	Mai	Offentlig høytidsdag	Øverland
8	Mai	Frigjøringsdagen 1945	Øverland
17	Mai	Nasjonaldagen	Øverland
28	Mai	1. Pinsedag	Øverland
7	Juni	Unionoppløsningen 1905	Øverland
4	Juli	H.M Sonjas føds.d	tas vekk
20	Juli	H.K.M. Håkon M. Føds.dag	tas vekk
29	Juli	Olsok	tas vekk
19	August	H.K.H. Mette Maris Føds.dag	tas vekk
25	Desember	1. Juledag	Øverland

Sak 2.)

Forandre teksten på ORDENSREGLER FOR ØVRE BERGMO II BORETTSLAG

1. **Aktiviteter og støynivå**
   a. Andelseierne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. I tidsrommet 24.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

   Forslag: Forandre til kl 23.00

Sak 3.) Godkjenne Arbeidsplan 2025/26

Sak 4.)

Egenandel Forsikringer

Totalforsikring for boligselskapet, Fullverdig Egenandel steget fra Kr 10.000.-til 12 000 kr

Totalforsikring for boligselskapet Eiendom Ved vannskader som skyldes at vann har trengt inn i bygning gjennom tak eller vann over terreng er egenandel 20 000 kr**. (Steget fra kr 10.000.- til 20.000.- fra 01.01.2025.)**

Svikt i bærende bygningskonstruksjoner, egenandelen er:
• for eneboliger, 2- og 4-mannsboliger og rekkehus, er 50 000 kr per boenhet,

For andre bygninger, er 5 % av byggets gjenoppføringspris, minst 30 000 kr dersom ikke høyere egenandel avtalt.

Forslag: Ved bruk av borettslagets totalforsikring for skadesaker på egen bolig, vil gjeldende egenandel bli viderefakturert til andelseier i sin helhet.

Prisendringer: Prisen på forsikringer blir hvert år justert med hensyn til skadeutvikling og den generelle prisveksten i samfunnet. Årets prisøkning gjenspeiler dette.

NB: Det er kun følgeskader forsikringen dekker, Eks: Du får lekkasje rundt pipa og det kommer vann ned i gang og stue, da dekker forsikringen de skadene som er undersiden av taket, huseier må ta kostnaden med og utbedre skaden der lekkasjen er oppe på taket selv.

ØVRE BERGMO II BORETTSLAG

Sak # 3. Godkjenne Arbeidsplan 2025/26



Saker:

1. Egenkontroll av lekeplass apparatene.
2. Olje alle lekeapparatene
3. Beise kontor / Lager
4. Bytte/reparere nett på mål
5. Kjøre ut alle benkene
6. Åpne vannet til blomsterbedet ved flaggstanga
7. Forhandle frem priser på brøyting / sandstrøing 2025-26





ØVRE BERGMO II BORETTSLAG

Valgkomiteens innstilling til valg GF 2025

STYRET: (Sammensetning 2024) Styremedlemmer/ leder velges for 2 år

Styreleder	Hans Riksfjord (2024-25)	Tollevegen	Ikke På Valg	Ikke på valg
Styremedlem	Kristian Solbu (2023-24)	Bjørkevegen	På Valg (2 år)	Valgkomiteens forslag
Styremedlem	Ingrid Sand Faksen	Bjørkevegen	På Valg (2 år)	Valgkomiteens forslag

Varamedlemmer velges for ett år

1. varamedlem	Daniel Olsen	Rognevegen	På Valg (1 år)	Valgkomiteens forslag
2. varamedlem	Eli Fladmark	Bjørkevegen	På Valg (1 år)	Valgkomiteens forslag

Miljø og lekepassutvalget (sammensetning 2023) Velges for 2 år (2024-2025)

Leder	Jo Vegar Haugen (2år)	Tollevegen	Ikke På Valg	Ikke på valg
Medlem	Ingvild Skotheim (2år)	Tollevegen	Ikke På Valg	Ikke på valg
Medlem	Hilde Alexandra Olsen Almskar (1 år)	Rognevegen	På Valg (2 år)	Valgkomiteens forslag

Styret konstituerer (deltagere 2024) Utsendinger til mobo's Generalforsamling 2025

Representant	Hans Riksfjord	Tollevegen	På Valg (1 år)	Gjenvalg
Vararepresentant	Kristian Solbu	Bjørkevegen	På Valg (1 år)	Gjenvalg

Molde 13.03.2025

Valgkomiteen

Grethe Farstad
Roger Fylling

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/6030/60
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 14:11

Dagbok nr 6030 -4 NOV. 1969
Romsdal sorenskriverembete.

Stm. kr 245.- kassert her idag

S K J Ø T E

Borettslaget Øvre Bergmo I skjøter og overdrar herved til

Borettslaget Øvre Bergmo II

en parsell av sin tomt gnr. 29, bnr. 239 i Molde
for en kjøpesum stor kr. 24.250,-.

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Parsellens størrelse og form framgår av oppmålingsattest av 24. 10. 1969.

Molde, den 31. 10. 1969.

for Borettslaget Øvre Bergmo I

Johan Skipnes
formann

F. J. Sylte

Jeg bekrefter at underskriverne egenhendig har undertegnet skjøtet og åt de begge er over 21 år.

D. u. s.

H. T. Kjersem
advokat.

1972/903386/60

MÅLEBREV

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

Avholdt
Mai 1976

Rekvirert av
Molde Kommune

Parsell av

Betegnet
gnr.29 bnr. 249

Hjemmelsinnehaver
Øvre Bergmo II borettslag

~~Innkalt til forretningen~~ ~~Møtt ved forretningen~~

BESKRIVELSE: Parsellen er tidligere utskilt fra gnr.29 bnr.223,224 og 239 ved oppmålingsattest datert 24. oktober 1969.

Areal ifølge attest: fra bnr.223		ca 24020 m²
" " 224		" 5180 "
" " 239		" 4850 "
tilsammen		ca 34050 m²
Ved attest datert 25.november 1971 ble en parsell utskilt fra bnr.249 og betegnet Nøisomhetsvegen 30,areal:		1550 "
Restareal bnr.249 ifølge attester		ca 32500 m²

~~BESKRIVELSE~~
I samsvar med stadfestet regplan og kartforretning viser tomten seg å ha størelsen:

Utskilt fra bnr.223 mrk 509,505,504,506,507,508,502,478 og 483,485,490,112,111,25,26,494,471,503:	24315,0 m²
utskilt fra bnr.224 mrk 505,502,503,470,504:	5710,1 "
~~ " ~~~~ 239 " 495,498,497,496:	4935,2 "
Samlet areal:	34960,3 m²
Utskilt parsell Nøisomhetsvegen 30 mrk 515,490,112,111, 513,514:	1468,0 "
Restareal bnr.249:	33492,3m²
Videre blir det ved denne forretning utskilt en parsell fra bnr.249 som betegnes Tollevegen 1 mrk 509,512,511, 510,506,507,508:	3748,3 m²
Nå areal bnr.249	29744,0 m²

Tomtens form og beliggenhet fremgår av målebrevskartet i målestokk 1:2000.

For Oppmålingssjefen i Molde,
29. juni 1976
Gudbjørn Nustad.

Einar Olsen.

DAHLTRYKK - MOLDE 300-1-75

KART

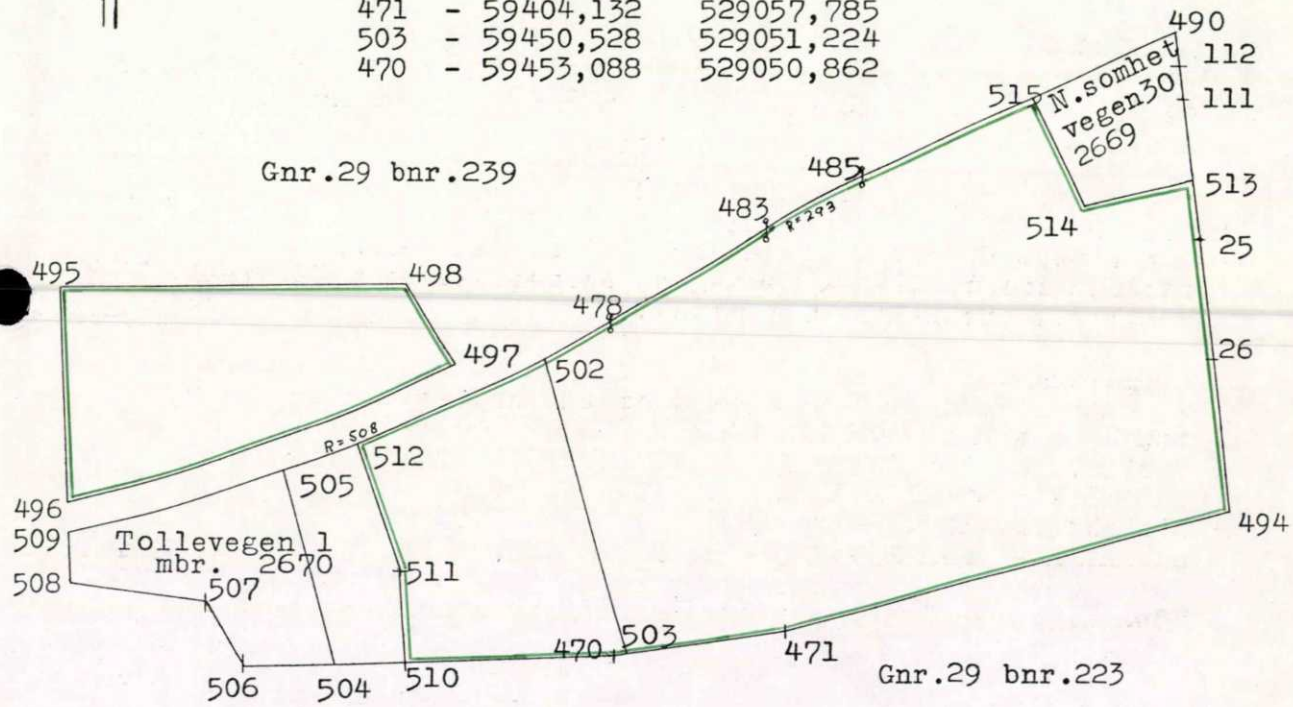
Jnr. B 1822

Over gnr.29 bnr.249 Målestokk 1:2000 Areal 29744,0 m²



Koordinater N. G. O.

		Y	X
509	-	59610,509	529083,781
505	-	59549,219	529101,633
512	-	59529,315	529109,291
502	-	59475,711	529134,974
478	-	59455,890	529146,533
483	-	59411,559	529173,746
485	-	59384,771	529188,327
515	-	59336,536	529211,414
490	-	59295,404	529231,102
112	-	59294,310	529223,970
111	-	59293,210	529214,730
513	-	59289,817	529188,151
25	-	59288,120	529173,140
26	-	59282,910	529134,040
494	-	59277,644	529093,663
471	-	59404,132	529057,785
503	-	59450,528	529051,224
470	-	59453,088	529050,862



510	-	59514,256	529047,759
504	-	59532,736	529046,821
506	-	59560,200	529045,428
507	-	59572,000	529063,800
508	-	59609,701	529068,089
496	-	59610,978	529092,902
495	-	59614,121	529153,975
498	-	59514,952	529156,453
497	-	59500,060	529132,372
511	-	59515,637	529074,869
514	-	59319,969	529180,595

MÅLEBREV

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

Avholdt
2.juli 1976

Rekvirert av
Molde Kommune

Parsell av
Gnr.29 bnr.249

Betegnet
Tollevegen 1

Hjemmelsinnehaver
Øvre Bergmo II borettslag

Innkalt til forretningen

Møtt ved forretningen

BESKRIVELSE

Parsellen utskilles i samsvar med stadfestet reguleringsplan.
Dens form og beliggenhet fremgår av målebrevskartet
i målestokk 1:1000.

Arealet er: 3748,3 m^2

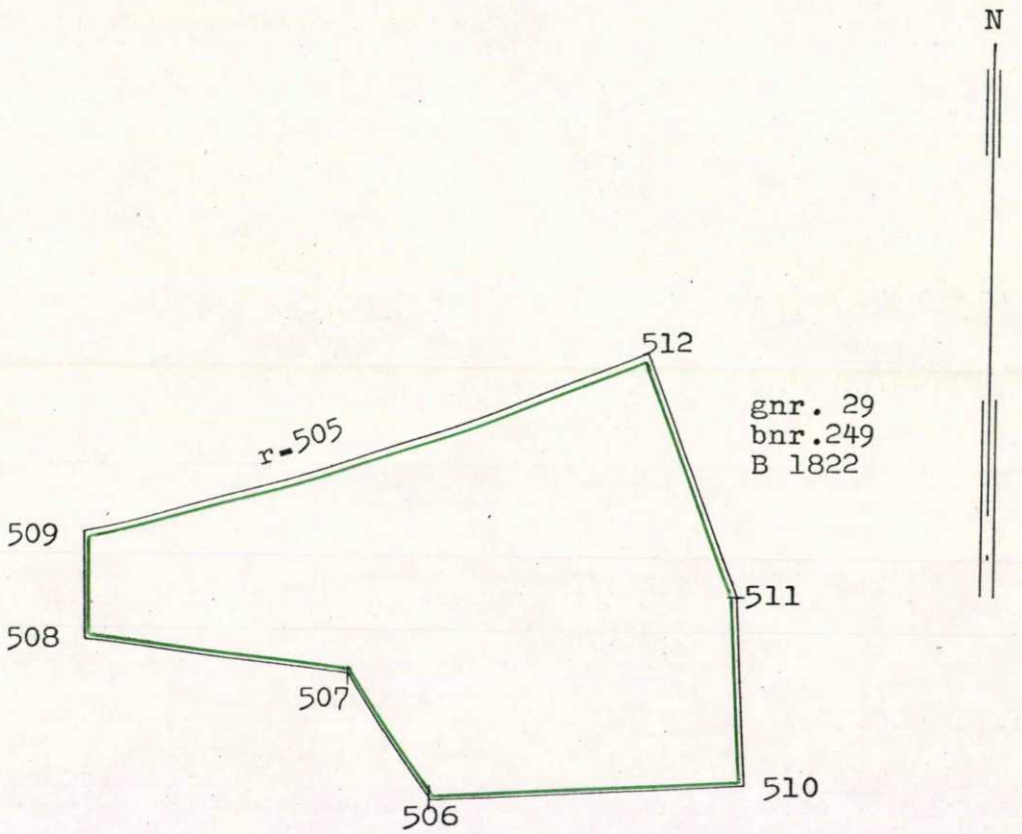
For Oppmålingssjefen i Molde.
2. Juli 1976.

DAHLTRYKK - MOLDE 300-1-75

KART

Jnr. 2670

Over Tollevegen 1 Målestokk 1:1000 Areal 3748,3 m^2

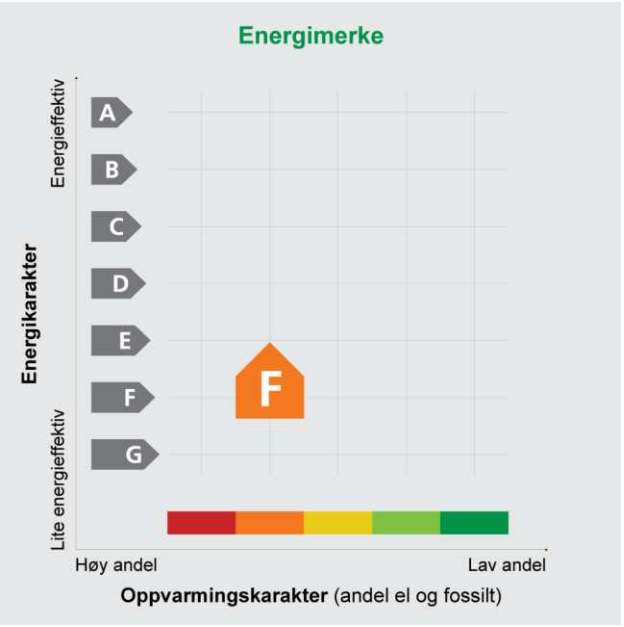


Koordinater N. G. O.

	Y	X
509 -	59610,509	529083,781
512 -	59529,315	529109,291
511 -	59515,637	529074,869
510 -	59514,256	529047,759
506 -	59560,200	529045,428
507 -	59572,000	529063,800
508 -	59609,701	529068,089

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørkevegen 11 b
Postnr	6419
Sted	Molde
Andels-/leilighetsnr.	18 /
Gnr.	29
Bnr.	249
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1102692
Dato	27.02.2020



Innmeldt av	Liv Unni Mortensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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:
Bjørkevegen 11 B, 6419 Molde
Gnr. 29, Bnr. 249, andelsnr. 18 i ØVRE BERGMO 2 BORETTSLAG, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260063

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.hollingen@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.
