



PRIVATMEGLEREN

SOLLIVEGEN 101 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Sollivegen 101 A , 6414 MOLDE

📖 MOLDE kommune

gnr. 24, bnr. 1209

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 19243-26090

Eiendomsverdi ref nr: DY5023

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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



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 fuktøk.

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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](#)

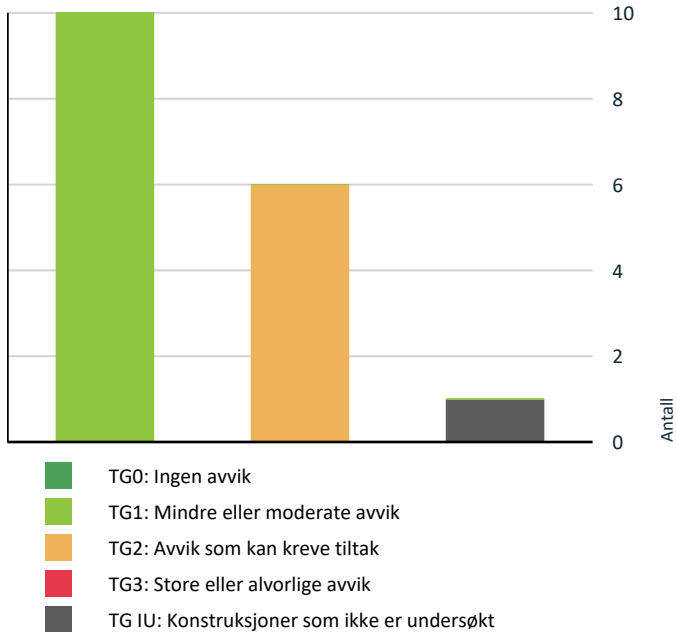
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger sett. Ingen endringer i boligen i forhold til tegnet og godkjent løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KREVE TILTAK

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannrør/hovedrør inn.** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > 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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
---------	-----------

1976

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda foran stue mot sør. Betongdekke med epoxy. Rekkverk av aluminium og glatte plater. Inntrekk der veranda over tjener som takoverbygg.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Kun innvendig bolig undersøkt og vurdert i denne rapporten.

Følgende kan opplyses om bygningsmasse:

Blokkbebyggelse over 9 plan + underetasjer. Bygningens hovedkonstruksjon er oppført i plasstøpt armert betong, med betong etasjeskiller. Skillevegger mellom boenhetene ser ut til å være henholdsvis av leca og bindingsverk.

Utvendig rehabilitering med skifte av dører og vinduer i 2008.

Felles trappehus med plasstøpt med epoxy belegg.

Heis fra 1 etg med stopp i annenhver etasje.

Bygningen har åpent areal med søyler under 1 etg. og garasjeanlegg i kjeller etg.

Fasader mot syd og nord er isolert bindingsverk som utvendig er kledd med glatte fiberarmerte fasadeplater.

Takkonstruksjon antas å være oppført trestak.

Trevindu og balkongdør av furu med fabrikkmalt overflate innvendig og "vedlikeholdsfrie" aluminiums beslag utvendig.

Etasjeskillere er plasstøpt betong.

Hovedinngangsdør til felles trapperom i underetg er lakkert aluminiumsdør med to-lags isolerglass. Det er dørtelefon med portåpner til døren

Entredør til boenheten er original dør fra byggeår uten brann og lydklassifisering !

Balkongdører nord og syd er isolerte tredør av furu med to-lags isolerglass. Fabrikkmalt innvendig og vedlikeholdsfri aluminiumsbeslag utvendig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Vinylbelegg på bad.

Vegger: Malte glatte flater. Våtromsplater i bd.

Himling: Malt mur

Overflater oppusset i boligen i 2023/24, men nye gulvflater, og på vegger er det malt tapetfornyere. Bad overflate oppusset samtidig.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Målt helning i stue og største soverom. Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik i soverom der det er 14 mm avvik tvers over rommet der gulv stiger mot vest, og dette avviket er i hovedsak siste 1,5 m inn mot vegg vest. I stue er det 7-10 mm tvers over gulv fra nord mot sør og noe mindre fra øst mot vest.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører. En furu trefyllingsdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ble overflate oppusset med nytt våtromsbelegg på gulv og nye våtromsplater i 2022/24.
Original sluk og varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på lekter på vegger av mur. Malt glatt himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg. Nytt belegg i 2024.
Varmekabler fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler har oppnådd normal teknisk brukstid.

Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.

Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm. Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Det er 18 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. Kravet er 25 mm. Det er ikke tett løsning ved terskel.

Lokalt fall 80 cm rundt sluk, varierer mellom flatt gulv og 1:200/1:100. Dette skal være 1:50.

Utenfor lokalt område er det delvis flatt og delvis 1:200 fall. Der bør det være 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kabler fungerer normalt nå i følge eier, men ting kan plutselig oppstå med eldre tekniske anlegg.

Når det gjelde avvik på fallforhold så er det lite tiltak å anbefale. Med dusjvegger med slepelist mot gulv vil dette sannsynligvis fungere greit, men ett alternativ kan være å montere dusjkabinett hvis fallet i praksis viser seg å medfører at vann trekker utover gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Soil sluk. Vinylbelegg.

Sluke fra byggeår. Vinylbelegg fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har oppnådd opp mot normal teknisk brukstid, men det er ikke kjente og opplyste eller på annen måte sett eller avdekt forhold som indikerer feil eller skader på sluk på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

For å oppnå TG 0 eller 1, må sluk skiftes, men det er ikke kjente og opplyste eller synlig for hold som indikerer behov for dette på kortere sikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servantplate. Gulvmontert toalett, Dusjvegger/hjørne av glass, Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til felles mekanisk avtrekksanlegg og tilluftsspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger i bad av mur. Hulltaking derav ikke mulig å gjennomføre.

Det ble søkt med indikator på overflater i bad som fuktkontroll.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea innredning i glatt lys grøntone. Laminat benkeplate med kompoitt oppvaskkum. Integrerte stekeovn, platetopp, Opplegg for løst kjøleskap.

Det er montert waterguard.

Ny innredning og hvitevarer i 2023/2024 i følge eier

Det ble ikke lagt opp ny kurs for stekeovn i følge eier, og derav ikke utløst krav om komfyrvakt.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Stål ventilator hette over kokeson. Den er koblet slik at det kontinuerlige avsuget trekker via denne hetta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke forsert avtrekk over kokseone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å montere annen type ventilator løsning i denne boligen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannsopplegg av rør i rør med fordelerskap i bad. Stoppekran i bad.

Nytt opplegg i 2023/2024.

Faktura for arbeid med utskifting av vannrør er mottatt pr mail etter befaring. Anbefales lagt inn i boligmappa

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Vannrør/hovedrør inn.

Beskrivelse

Det er pex vann rør fra hovedstoppekran i kjøkkenbenk og videre inn. Kobber derfra og ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettemuffe på rørkobling i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tettemuffe.



Mangler tettemuffe på ende på vannrør ut fra stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedavløp i bygget, samt sluk i bad (og en i kjøkken) av støpjern fra byggeår.

Ellers stikkledninger og vannlås i bad og kjøkken av plast fra 2024.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles avsugsanlegg i blokka. Dette har avsug fra bad og kjøkken. Tilluft spalter i en del vinduer og som dør spalte under dør i bad.

Normal ventilasjon for alder og byggemåte.

Tilstandsrapport

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV bereder plassert i skyvedørgarderobe i gang. Denne står i ett metalltrau som har over løp til sluk i kjøkkengulv. Tank tilkoblet el. via stikkontakt.

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 bygnings sakkyndig 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.

I følge eier er det skiftet en stor del el, anlegg i boligen samt innhold i sikringsskap i tiden 2023/24 da boligen ble oppusset.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge eier er det skiftet en god del av el, anlegg i boligen samt innhold i sikringsskap i tiden 2023/24 da boligen ble oppusset. Samsvarserklæring foreligger for det som er skiftet, og denne bør legges inn i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler på anlegget

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover den enkle kontrollen som er angitt i NS 3600, og så lenge det ikke er kjente feil/mangler så har ikke takstmannen grunnlag for å gi noe anbefaling eller beskrive avvik, men dette må ikke forstås som noen garanti for at anlegget ikke har feil eller mangler.

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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk 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 er åpent/luftig, med en hele etasje under blokka. Det er av den grunn lite relevant forhold til radonspørsmål i praksis.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det kan gjerne utføres radon måling for å stadfeste nivåer.

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

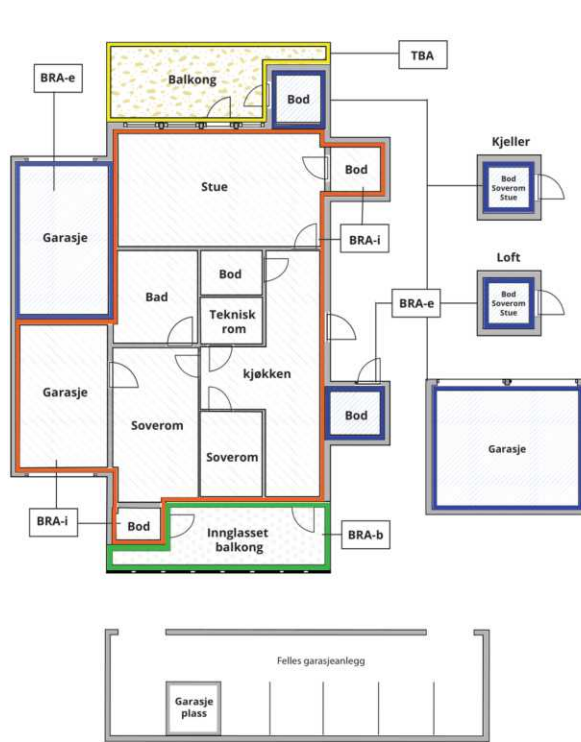
Hva er måleverdig areal?

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 bodene
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	88			88	12
Andre etasjer/utvendige boder		3		3	
SUM	88	3			12
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Andre etasjer/utvendige boder		Bod, bod 2	

Kommentar

Oppgitt areal gjelder bod i gang i etasjen over. Det er også en egen bod i garasjeanlegg på ca samme størrelse eller muligens ca 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger sett. Ingen endringer i boligen i forhold til tegnet og godkjent løsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er oppusset innvendig med alle overflater, samt ny kjøkken innredning, og overflate oppusset bad med ny innredning. Også trykkvannsopplegg ble skiftet samtidig, og mye oppgradert el. anlegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Merethe Elin Ranvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	1209		0	25788.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sollivegen 101 A

Hjemmelshaver

Hatlelia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HATLELIA BORETTSLAG	948757885		Mobo	Ranvik Merethe Elin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Hatlelia borettslag. Gode bussforbindelser til sentrum. Moldemarkas turområder starter like utenfor ytterdøra

Adkomstvei

Offenlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål/blokkbebyggelse

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer og grøntområder

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 slitasje: 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 omsluttete 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.

- 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. 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/DY5023>

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260064
Adresse	Sollivegen 101 A		
Postnr.	6414	Sted	MOLDE
Selgers navn	Merethe Elin Ranvik		

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?

Juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Eid siden 2023, bodd i siden august 2024.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

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

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

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nytt belegg på gulv, utført av BMV. Lektet ut vegger og lagt våtromsplater utført av Snekkerteam. Lagt opp nye rør i rør av Hustad Rør, nytt elektrisk av iElektro.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer av utført arbeid og hva som er blitt gjort.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt nytt belegg på badegulv

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

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

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

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

Lagt opp nytt elektrisk og nye stikk kontakter og lampe i tak.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer

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

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Skiftet til rør i rør og med vannskap på bad. Lagt inn Aqua Gard.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Hustad Rør.

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 takteking/takrenner/beslag?

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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:

Skiftet alt som gjelder elektriske. Nye automatsikringer, nytt alt elektrisk inne i leiligheten

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

iElektro.

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

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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 insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:
M E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringssselskapet 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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende 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 næringsseiendom
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).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringssselskapet 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstignende 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

08.05.2026

Signert av

Merethe Elin Ranvik



Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/1209
Adresse: Sollivegen 101A
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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: 08.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	1209	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sollivegen 101A, 6414 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommuneplaner under arbeid
- ✔ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.10.2016		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf		
Delarealer	Delareal	25 788 m ²	
	KPHensynsonenavn	S_130	
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	
	Delareal	13 m ²	
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende	
	Delareal	25 775 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201316
Navn	Hatlelia Borettslag, parkering
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2013

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2381/2013.11.01.%20Vedtatte%20bestemmelser.pdf>

Delarealer	Delareal	857 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Delareal	270 m ²
	Formål	Fortau
	Delareal	62 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal	215 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal	13 m ²
	Formål	Kollektivholdeplass
	Delareal	279 m ²
	Formål	Kjøreveg
	Delareal	607 m ²
	Formål	Naturområde - grønnstruktur

Id	201801
Navn	Hatlelia barnehage
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.11.2018

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3044/2018.11.15.%20Planbestemmelser%2C%20vedtatt.pdf>

Delarealer	Delareal	183 m ²
	Formål	Fortau
	Delareal	466 m ²
	Formål	Parkering

Delareal 719 m²
RPHensynsonenavn H130
RPSikring Andre sikringssoner

Delareal 61 m²
Formål Kjøreveg

Delareal 9 m²
Formål Annen veggrunn - grøntareal

Delareal 80 m²
RPHensynsonenavn H140
RPSikring Frisikt

Delareal 3 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Id 0971

Navn Reg.endring for del av området Hatlelia.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 17.08.1972

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1977/reg.%20best.%200971.pdf>

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0772

Navn Gruppebebyggelse i Hatlelia.

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05.05.1972

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/765/0470__hatlelia_bestemmelser_1970-05-08.pdf



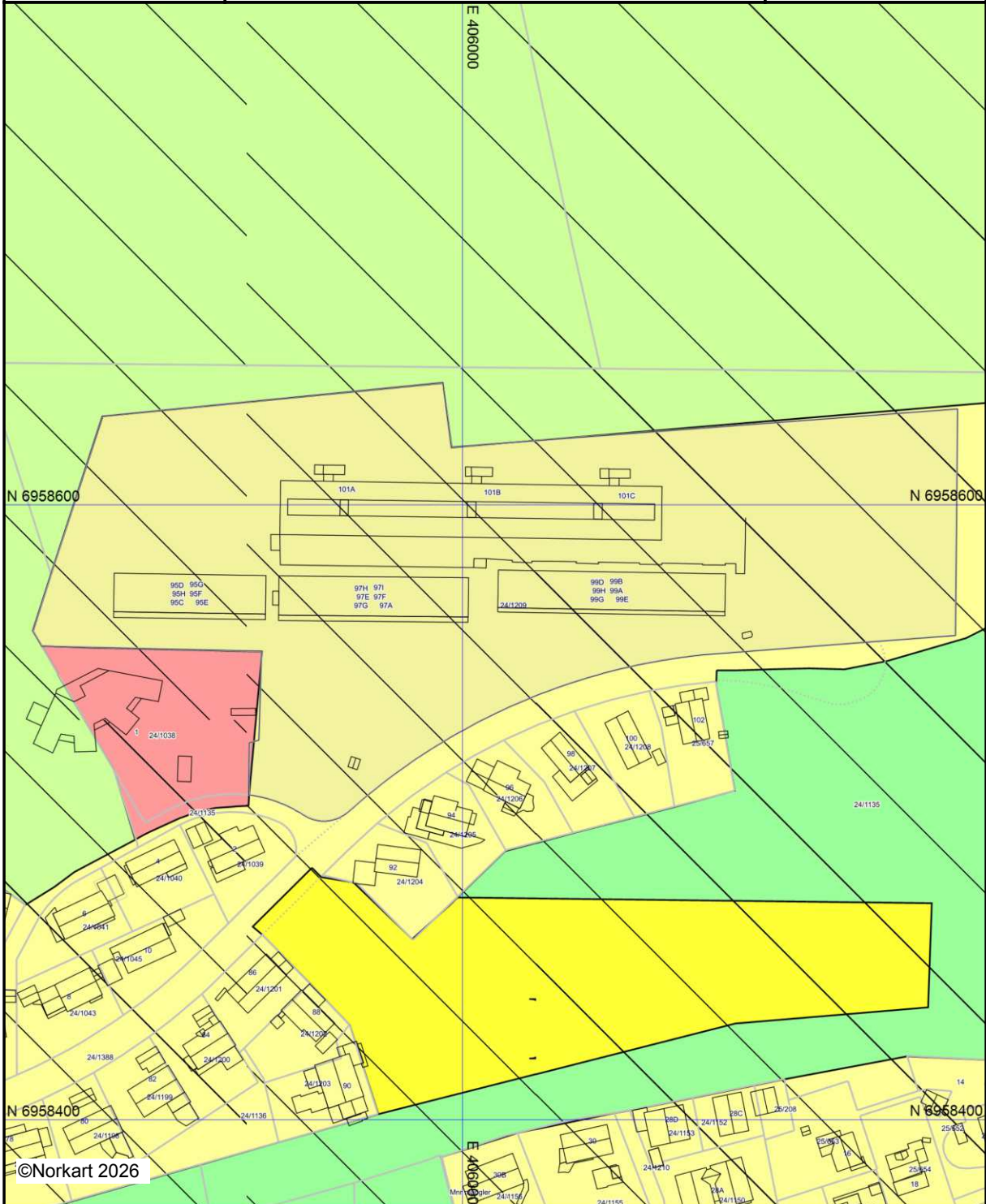
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/1209
Adresse: Sollivegen 101A
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000



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

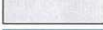

K201401

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


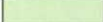
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

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

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

	Grønnstruktur - nåværende
	Grønnstruktur - fremtidig
	Frrområde - nåværende

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

	Landbruks-,natur- og friluftformål 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
- Båndlegginggrense

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

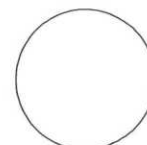
Konsulent	Molde kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	FKB	Målestokk	1:20000
Dato for basiskart	2016		
Koordinatsystem	UTM sone32/Euref89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

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 pendelbussnettverket 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 friluft- og 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 veg-eier. 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 trafiksikkerhet 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 grønstruktur. 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 tilknytning 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 m ² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m ² 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 m ² 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 m ² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥ 0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

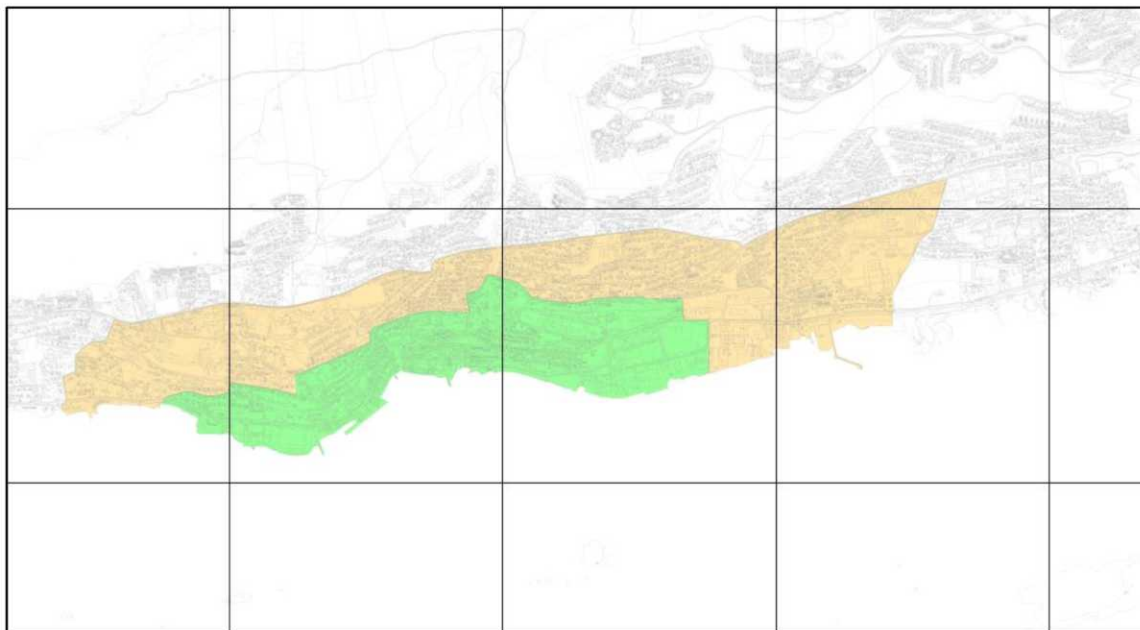
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m ² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m ² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m ² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m ² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	2,0	2,0	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,2	0,2	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m ² 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 m ² 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 \leq 60 m ²	0,5	1,0	1,5
	Boenhet \geq 60 m ²	1	1,5	2,0
Studentboliger	Boenhet \leq 30 m ²	-	0,2	0,2
	Boenhet \geq 30 m ²	-	0,5	0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet \leq 60 m ²	1	1	1
	Boenhet \geq 60 m ²	2	2	2
Studentboliger	Boenhet \leq 30 m ²	1	1	1
	Boenhet \geq 30 m ²	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 overordnede 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

- Moldemarka er avgrenset til områdene innenfor LNFR 1-4. Markagrensen følger formålsgrensene og skal håndheves restriktivt.
- Innenfor områdene LNFR 1-4 skal hensynet til friluftsliv, landskap, klima- og naturvern prioriteres. Alle tiltak skal søke å fremme disse hensynene.
- Vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet skal søkes bevart og skjøttet.
- 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.
- Tilbygg i en etasje til hytter kan tillates dersom hytta etter utbygging er mindre en $m^2\text{-BYA} = 40 m^2$. Det tillates et uthus per hytte når dette er mindre enn $10 m^2$.

Generelle retningslinjer for Moldemarka

- 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 mulige løseområder 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 begrensning inngrep. Høgst bør skje som uttak av enkeltrær eller gruppehogst.

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

§ 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 m², 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. Terrengtilpassningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 14.3 Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettformede 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 m²-BYA=40 m². For naust tilhørende gardsbruk er m²-BYA tilsvarende m²-BYA = 50 m². 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

- Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
- Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
- 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 μ T (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 μ T. 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 redigjøres 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. *Terrang brattere enn 1:3 kan etter vurdering unntaksvis tillates når det skal opparbeides akebakke med nødvendig tilleggsareal.*

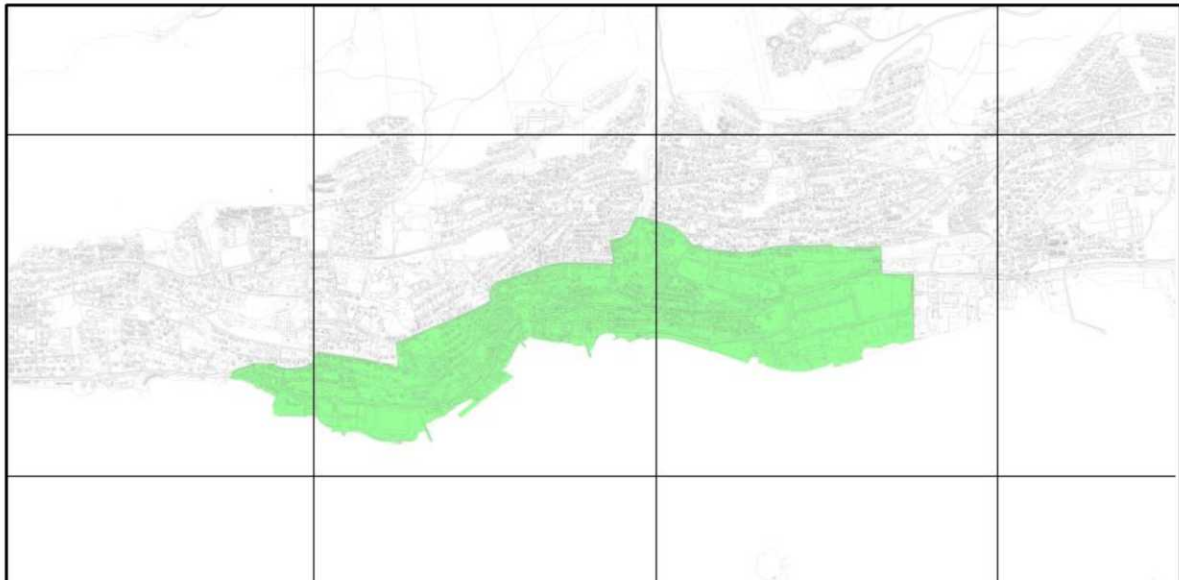
§ 19.2 Utforming av uterom

- 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, gate-tun 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 utnyttning 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 tomten, 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.

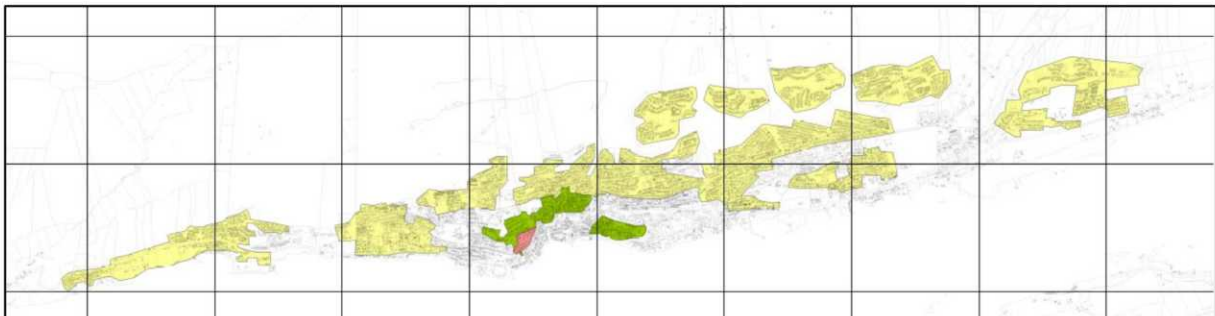
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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 godkjenning fra kulturminnemyndighetene jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder hele planområdet.

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.

I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere

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

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.
3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.



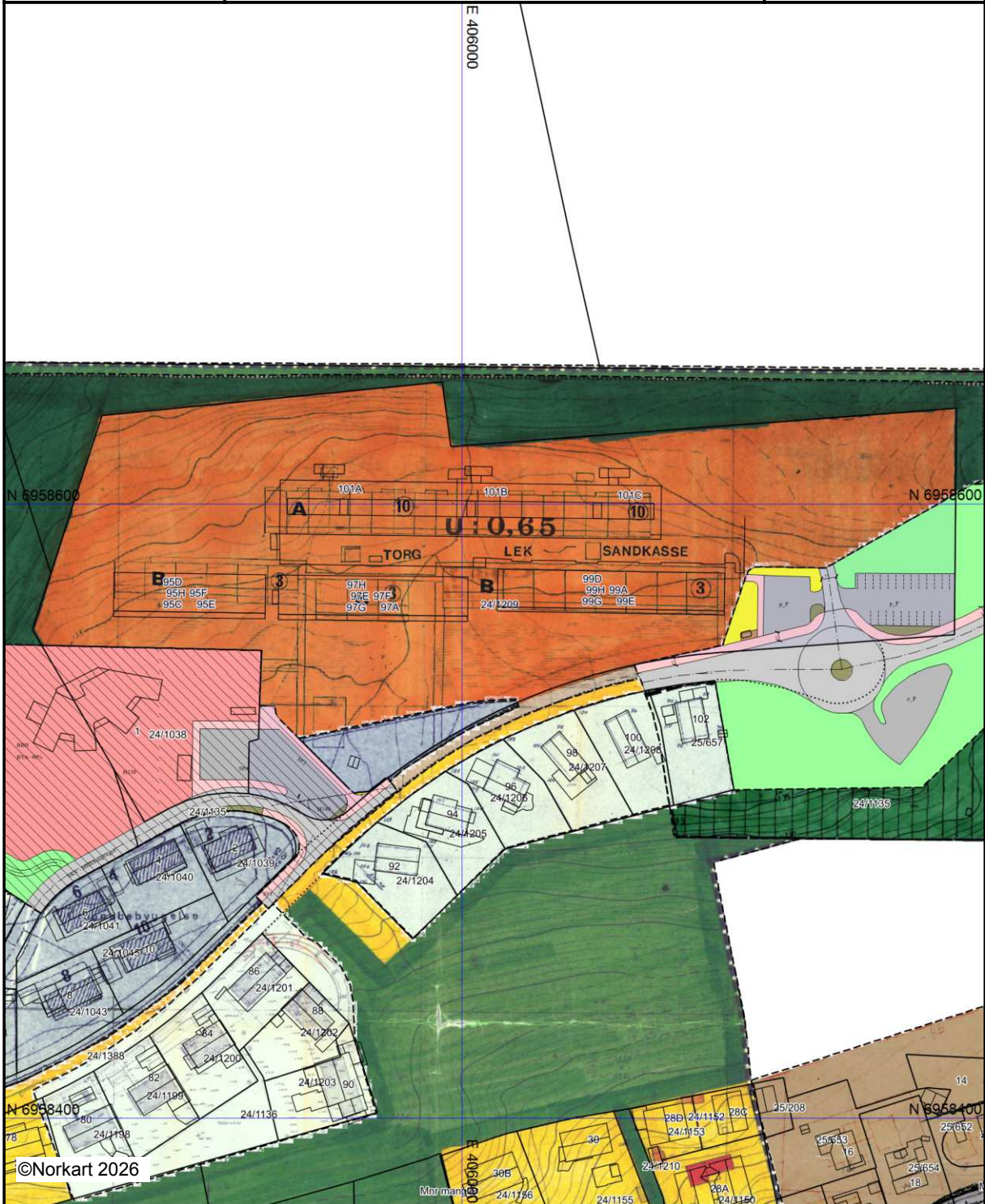
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/1209
Adresse: Sollivegen 101A
Utskriftsdato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2000





UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse, blokker
-  Barnehage



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering
-  Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde
-  Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

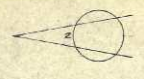
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Molde kommune
1345 21.7.72
PL

TEGNFORKLARING:

- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- FORRETNINGSBEBYGGELSE
- KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
- SMAHUS
- GARASJE UTHUS
- EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- INDUSTRIOMRÅDE
- LANDBRUKSOMRÅDE
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GÅNGETRAFIKK
- PARKERING
- TRAFIKKØY - MIDTDELER - GRØNTSTRIPE
- FRICOMRÅDE
- FAREOMRÅDE
- SPECIALOMRÅDER (FRILUTSOMRÅDE)
- SPECIALOMRÅDER
- FELLESAREAL
- TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERINGSRENSE
- GRENSE FOR REGLERINGSENDRING

REGULERINGSENDRING
FOR DEL AV OMRÅDET
HATLELIA



REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

MOLDE DEN 20 AUGUST 1971

- SAKSBEHANDLING:
1. BYGNINGSRÅD 20.8.71 SAK NR. 45/71
 2. BYGNINGSRÅD 17.9.71 SAK NR. 135/71
 3. BYSTYRE 26.1.72 SAK NR. 98/71 (2. GANGS SAMMUNDING)
 4. BEBYGGELSESPLAN MED ETASSETALL LAGT INN 30. juni 1972. R. 2
- Skattekontor 17. August 1972. R. 2

Nr. _____ Dato _____ Sign. _____

MALESTOKK: 1:1000

REGULERINGSPLAN nr. 1/60

TEGNING nr. 0402

Kartblad KOM. 0402

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSENDRING
FOR DEL AV OMRÅDET HATLELIA, MOLDE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense.

§ 2

Område for konsentrert boligbebyggelse.

- A. Områdene for konsentrert bebyggelse tillates utbygget med utnyttelsesgrad max. 0,65.
- B. Bygningsrådet kan kreve eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for hele kvartalet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
- C. Før bygningsrådet behandler den enkelte byggemelding, kan det kreve at det for hvert av områdene for konsentrert bebyggelse utarbeides nøyaktig kotert situasjonsplan som viser beplantninger, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningsmurer, vegger etc.
- D. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.
- E. Det skal innenfor hvert område avsettes plass til 1,5 parkeringsplass pr. leilighet, hvorav én skal være i garasje eller carport.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 3

I boligstrøk kan bygningsrådet tillate fellesgarasjer og småverksteder samt kiosker, utsalgsboder o.l. dersom disse ikke medfører ulemper for de omboende eller trafikken.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 4

Plassering av transformatoranlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplanting og kantstein. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets høyde, konstruksjon og farge godkjennes av bygningsrådet. Forstøtningsmur mot gate eller i grenselinje skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

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

§ 8

Bestående skog i området skal bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

§ 9

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsen i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Molde til anvendelse.

§ 10

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

Stadfestet den 17/8 1972

MILJØVERKDEPARTEMENTET

4.1	Kjøreveger med fortau og sidearealer. Dette gjelder eksisterende kommunal veg Sollivegen og deler av tilkomstvegene til Sollia Borettslag, Farstadbakken Borettslag og Hatlelia Borettslag.
4.2	Kollektivholdeplass. Det er satt av plass for leskur ved tilrettelagt holdeplass. Leskur skal plasseres og utformes i samsvar med kommunal vedtatt plan for kollektivholdeplasser
4.3	Parkeringsplasser. Parkeringsplasser benevnt som p_P er private parkeringsplasser og skal opparbeides i samsvar med planen. o_P er etablert offentlig parkeringsplass.
§ 5	GRØNTSTRUKTUR
5.1	Naturområde, friluftsområde Dette gjelder del av etablert friluftsområde. Områdets terreng og vegetasjon skal dempe fjernvirkningen av bebyggelsen og kan nyttes til allmennheten til friluftsliv. Eksisterende skiløyper/stier opprettholdes. Grunneier kan drive normal skjøtsel av skogen som fjerning av vindfall og tynningshogst. Snauhogst tillates ikke (plannr. 0298 §.04 om Friluftsområde).

Molde, 30.10.2013

arealplansjef



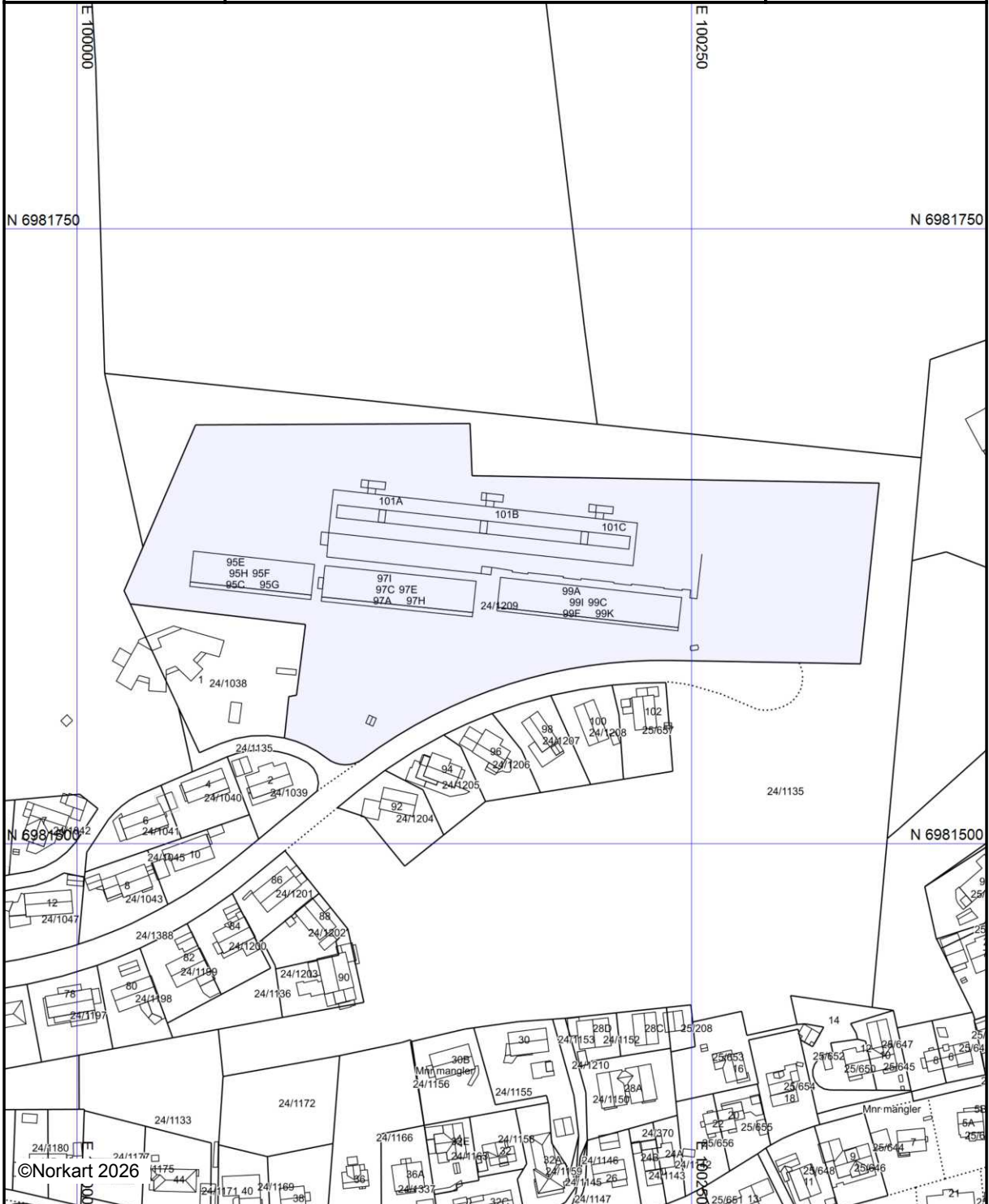
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 24/1209
Adresse: Sollivegen 101A
Dato: 08.05.2026
Målestokk: 1:2500



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.



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB - IV/AF INNFLYTTINGSTILLATELSE for 54 leiligheter.

Byggherre: Haklelia borettslag.....

Eiendom: Sollivegen 101 g.nr..... b.nr.....

Arbidssted: Sollivegen 101, oppgang A (T 1).....

Ansvarshavende: Byggmester Johan Leren.....

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

De tilbakostående arbeider skal være utført innen utgangen av 1976.....
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.....

Kloakkledning: Ja.....

renovasjon: Ja.....

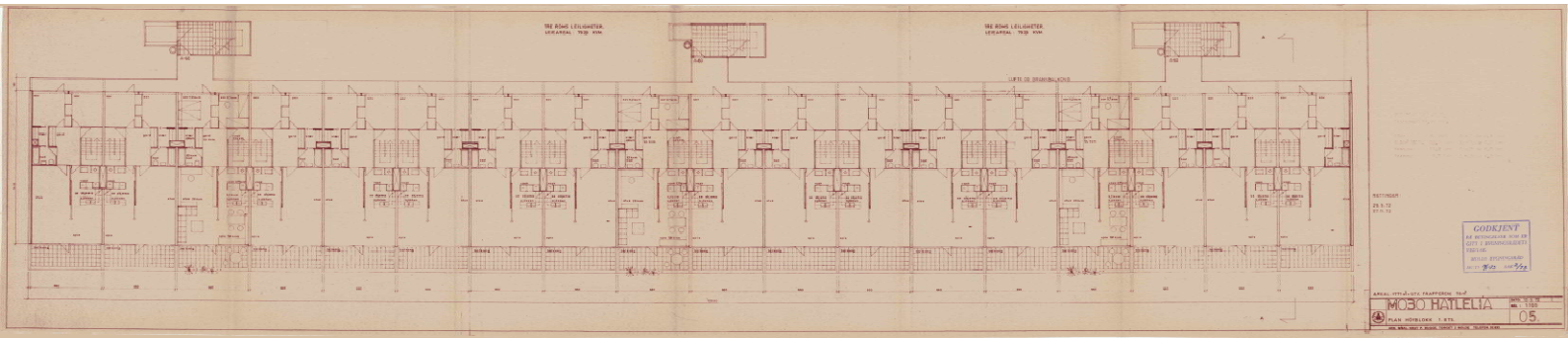
(Pipeattest må innleveres for) utgår på grunn av elektrisk oppvarming.

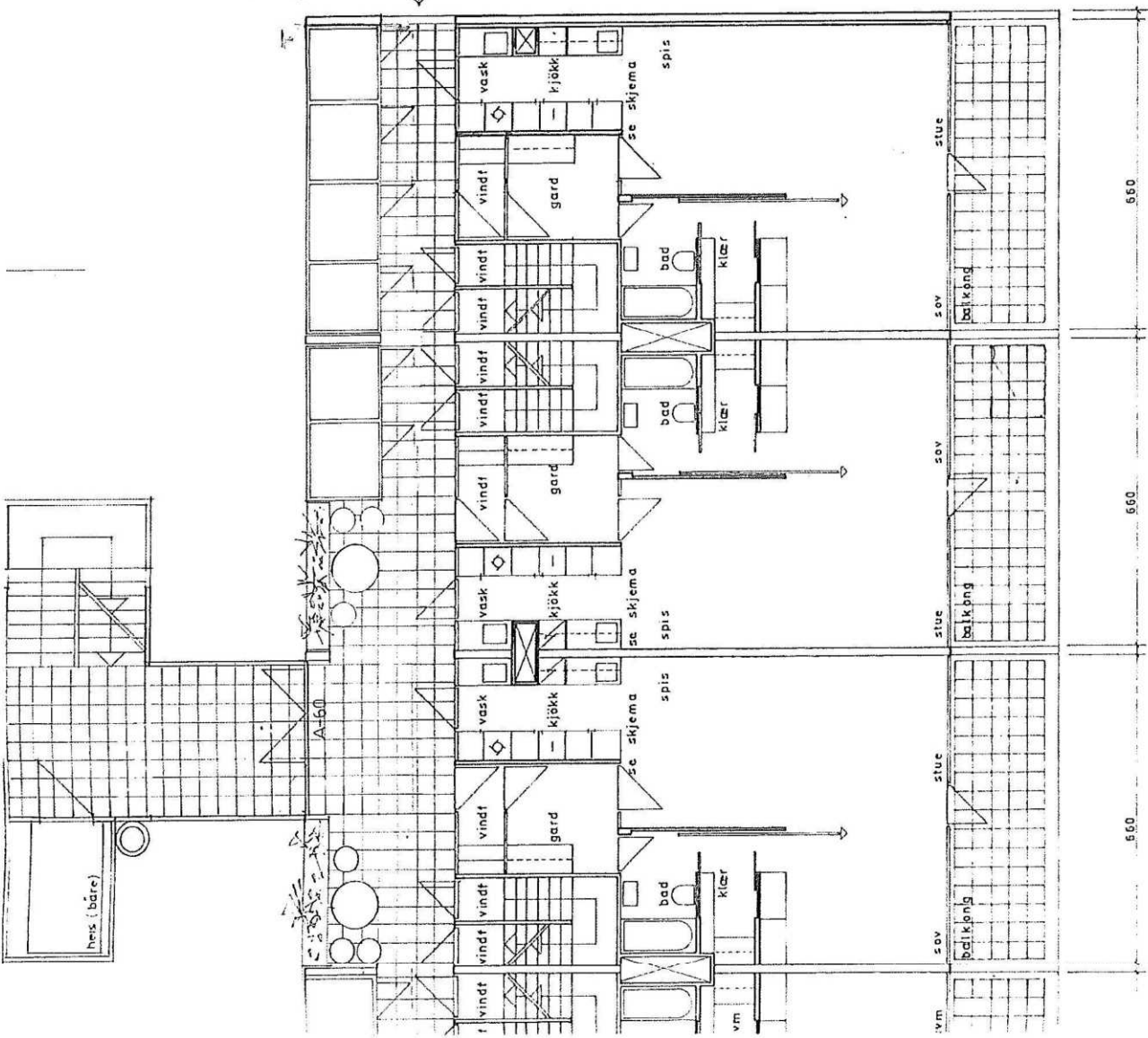
innflytting kan skje den: Straks.....

Molde, den 17. desember 1975.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Bedre ventilasjon av klesboder i 2 - romsleiligheter.
2. Reparasjon av skadet balkongrekkverk.
3. Oppføring av boder o.l. på torgplanet.
4. Fullføring av garasje og tilfluktsrom. (NB. Pålegg fra sivilforsvaret på det tilfluktsrommet må etterkommes).
5. Fullføring av fasadebehandling (kfr. brev fra sivilingeniør Thomassen vedr. gavlvegg).
6. Fullføring av asfaltering og terrengbehandling.
7. Det bør være etasjennummermerking i trappeoppgang.






DÖRRER I SÄGATER B-30

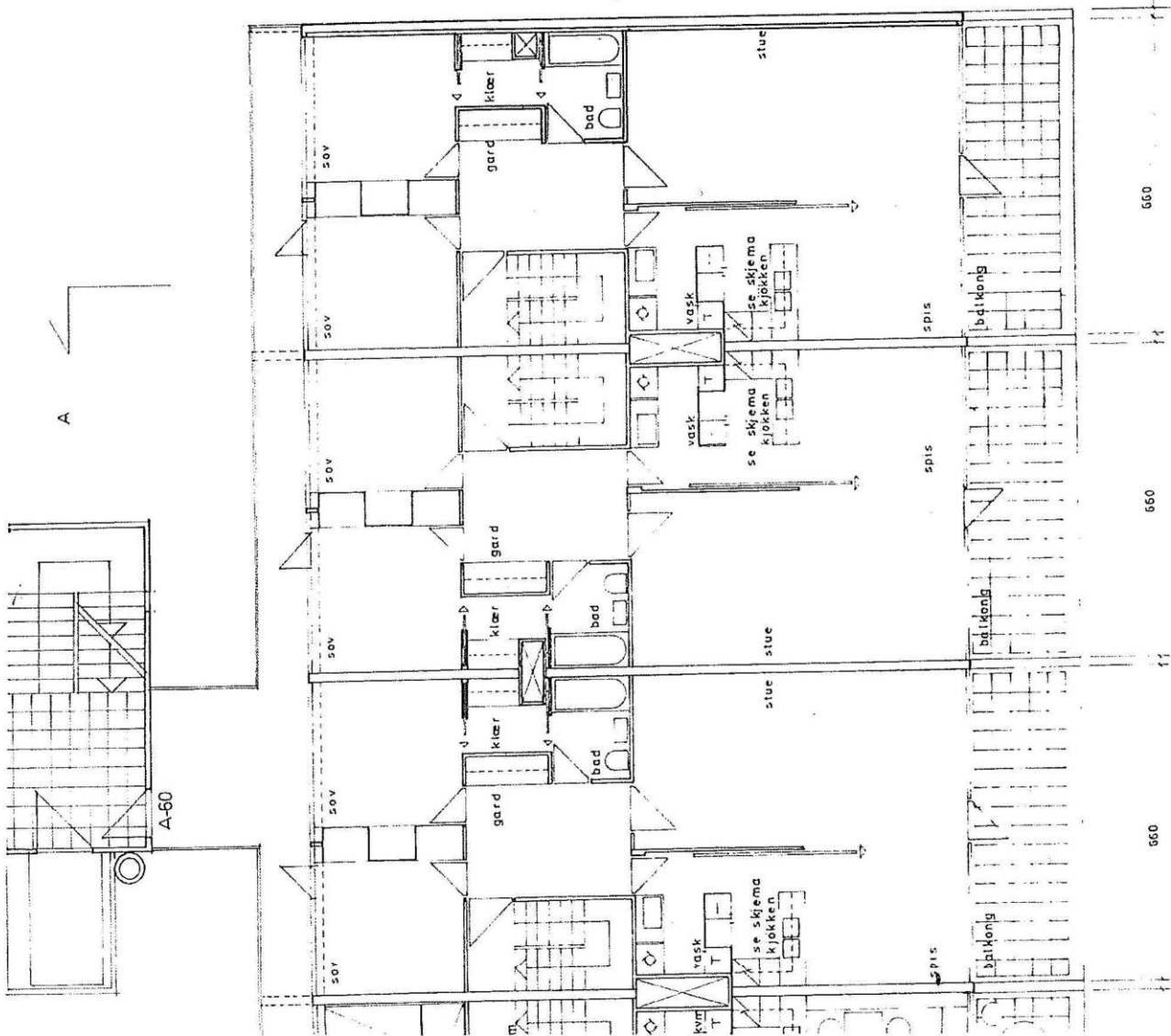
RETTINGER:
29.5.72
27.11.72

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 19/73 SAK 3/73

AREAL: 1365 m² • BODER 123 m² • UTV. TRAPPEROM 78 m²

	MO30 HATLELLA	DATO: 12.5.72
		MAL: 1:100
PLAN HÖYBLOKK 2. ETS.		06

A



RETTINGER :

29.5.72
27.11.72

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 19/1-73 SAK 3/73

AREAL: 1771 m² + UTV. TRAPPEROM 78 m²

DATE: 12.5.72
MAL: 1:100

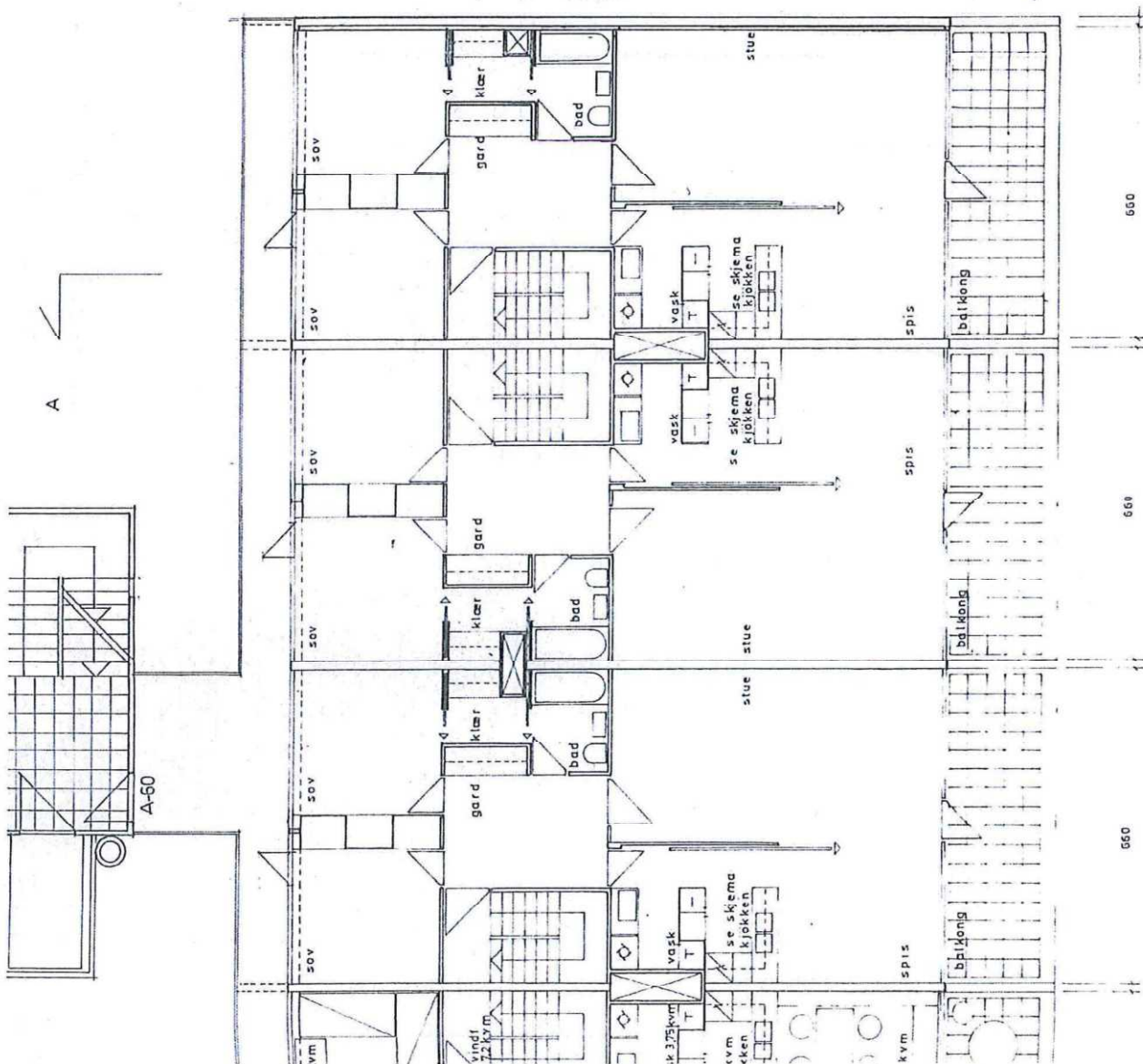
MO30 HATELLIA



PLAN HÖYBLOKK 3. ETS

07

ARK. MNAL-KNUT P. BUGGE, TORGET 2 MOLDE TELEFON 52 853



RETNINGER:

29.5.72
27.11.72

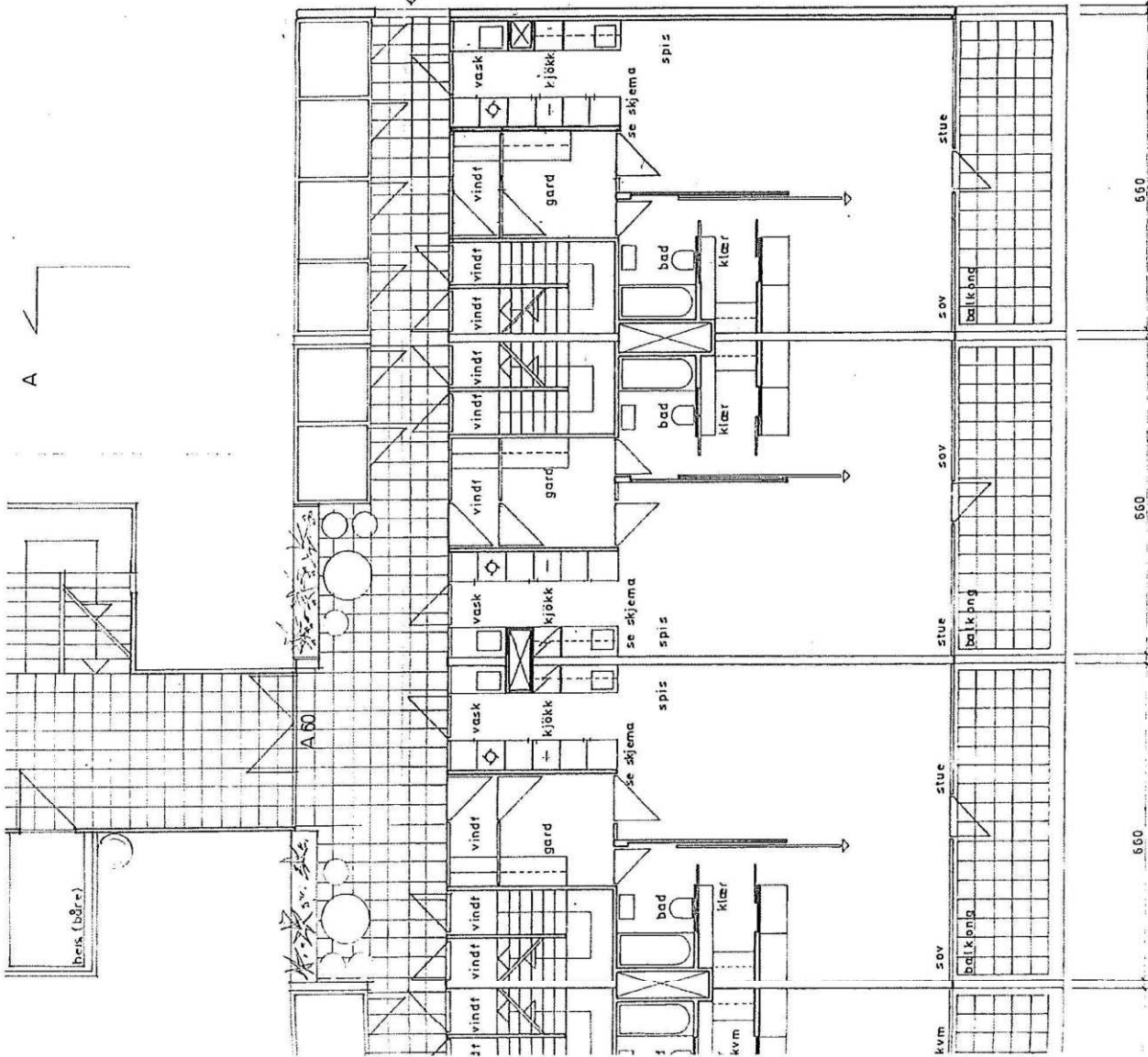
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 19/1-73 SAK 3/73

AREAL: 1771 m². UTV. TRAPPEROM 78 m²

MOSO HATLELIA	DATE: 12.5.72
	SCALE: 1:100
PLAN HÖYBLOKK 4. ETS.	08.



ARK. MNAL-KNUT P. BUGGE, TORGET 2 MOLDE TELEFON 52 833




DØRER MOT GÅGATE - B-30

RETTINGER:

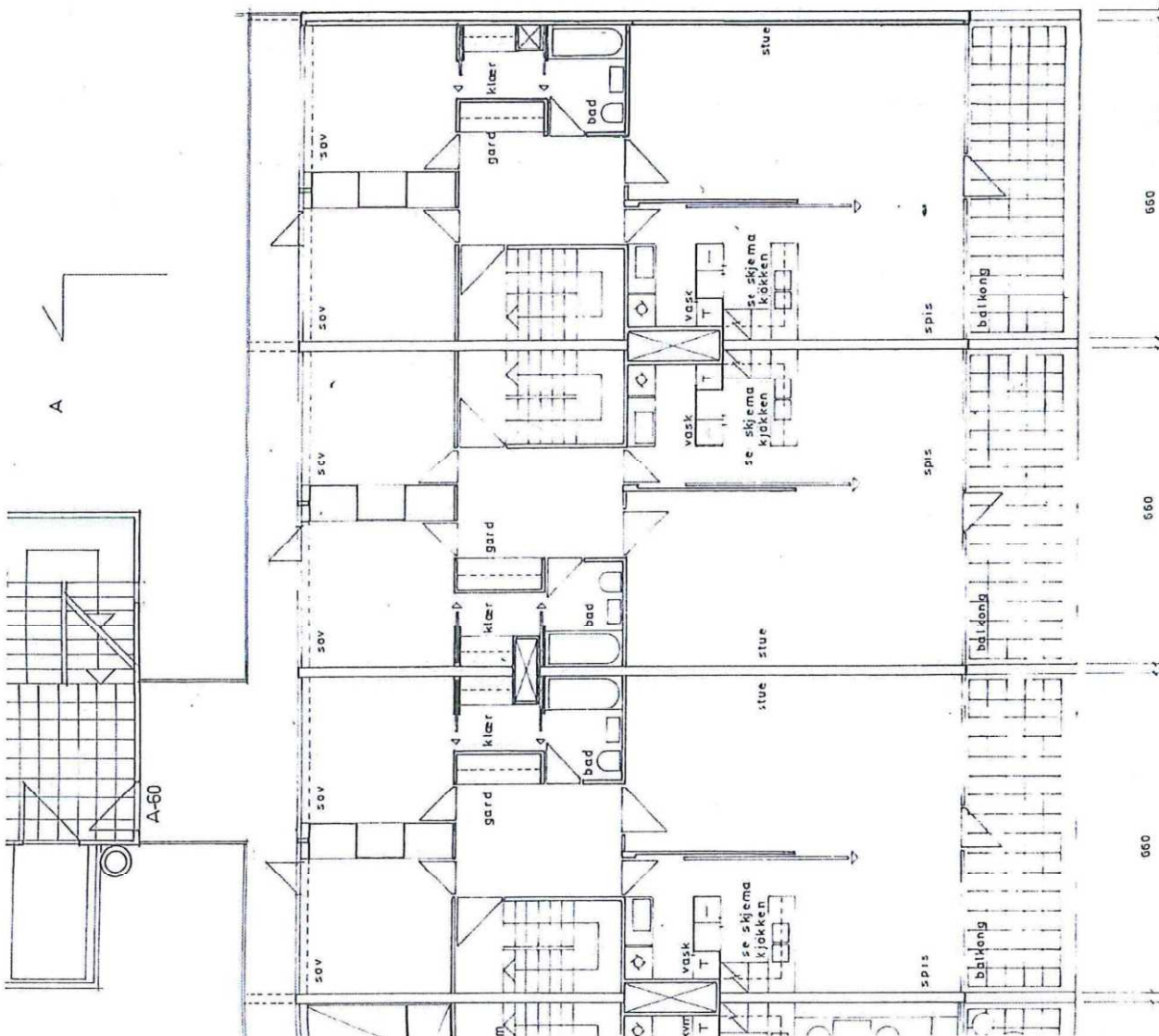
29.5.72
27.11.72

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRADETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 17/75 SAK 2773

AREAL: 1365 m² + BODER 123 m² + UTV. TRAPPEROM 78 m²

	MO30 HATLELIA	DATE: 12.5.72
	PLAN HÖYBLOKK 5. ETS.	MAL: 1:100
		09

ARK. MNAL-KNUT P. BUGGE, TORGET 2 MOLDE TELEFON 52 833



RETTINGER:
29.5.72
27.11.72

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 19/1-73 SAK 3/73

AREAL: 1771 m² + UTV. TRAPPEROM 78 m²

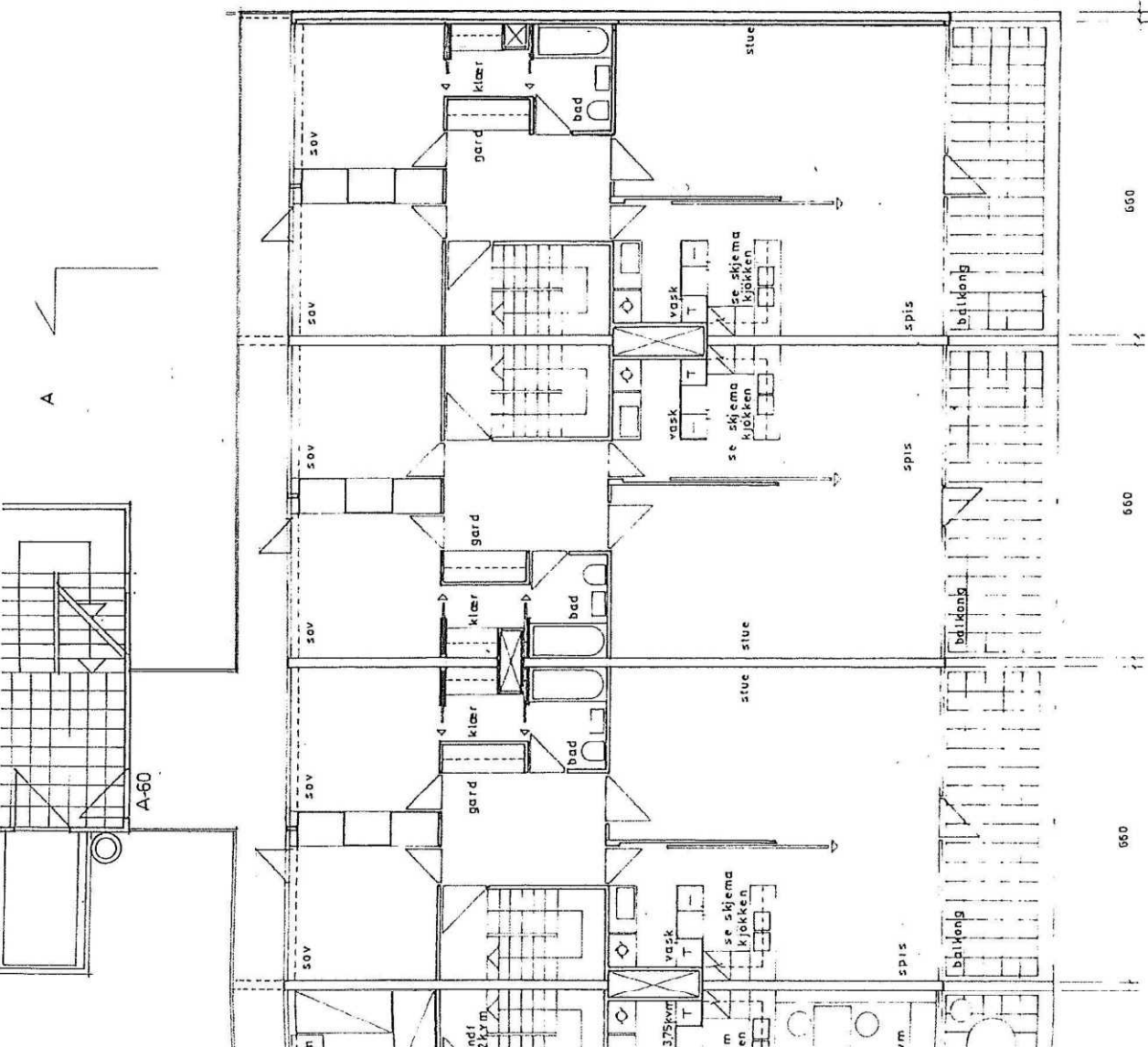
MO30 HATTELIA DATO: 12.5.72
MAL: 1:100



PLAN HÖVELOKK 6. ETS

10

ARK. MNAL-KNUT P. BUGGE, TORGET 2 MOLDE TELEFON 52 833



RETTINGER:
 29.5.72
 27.11.72

GODKJENT
 PÅ BETINGELSE SOM F.P.
 GITT I BYGNINGSRADETS
 VEDTAK.
 MOLDE BYGNINGSRÅD
 MØTE 11-73 SAK 2/73

AREAL: 1771 m² + UTV. TRAPPEROM 78 m²

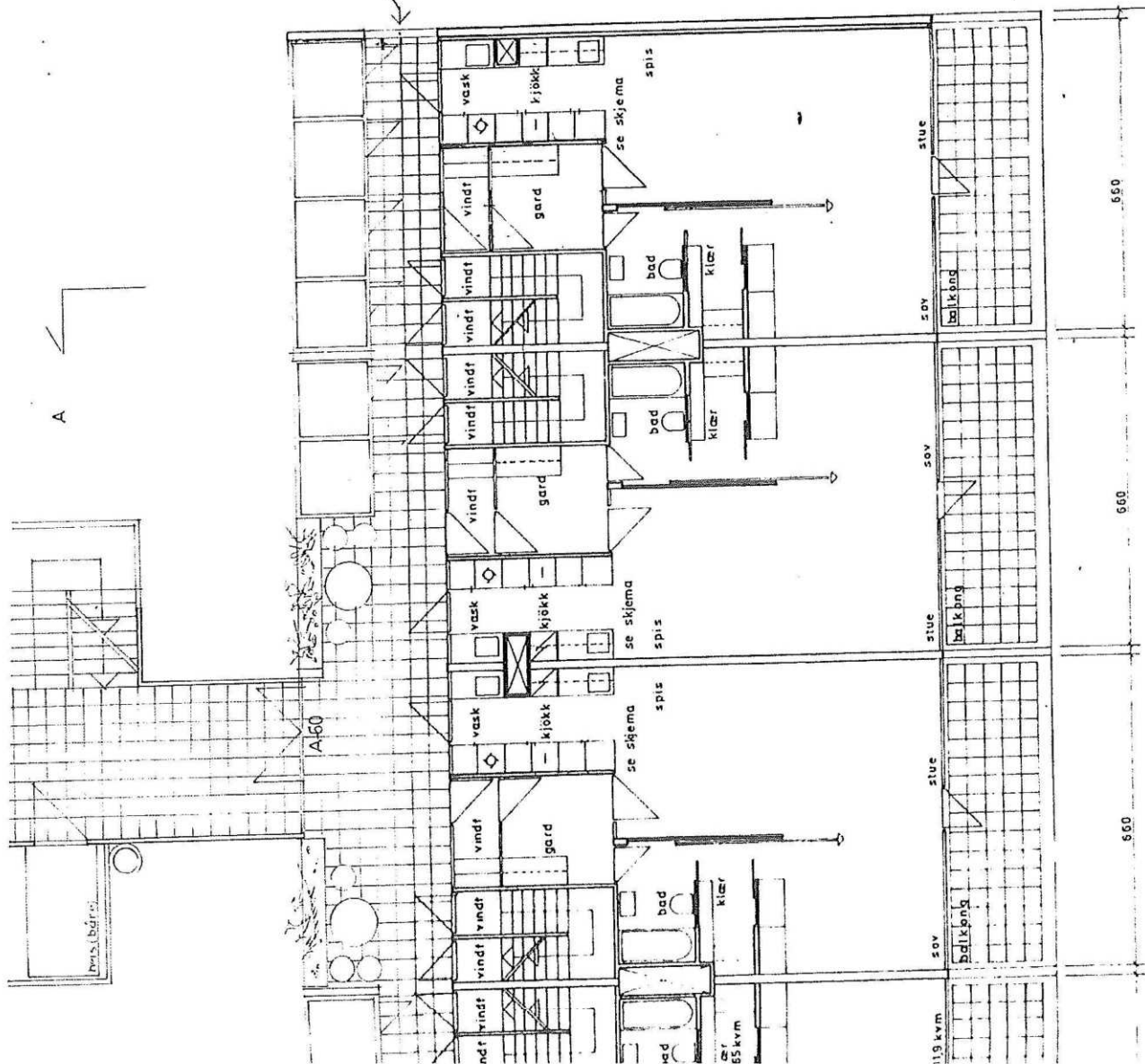
MOBO HATELIEA

DATE: 12.5.72
 MAL: 1:100

11

PLAN HØYBLOKK 7. ETS.

ARK. MNAL-KNUT P. BUGGE, TORGET 2 MOLDE TELEFON 52 833



DØRER I GÅGATE B-30

RETTINGER:

29.5.72
27.11.72

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 19/1-73 SAK 2/73

AREAL: 1365 m² BODER 123 m² • UTV. TRAPPEROM 78 m²

DATE: 12 5 72

SCALE: 1:100

MO30 HATLELIA

12

PLAN HÖYBLOKK 8. ETS.



ARK. MNAL-KNUT P. BUGE. TORGET 2, MOLDE TELEFON 52 833

RETTINGER :
 29. 5. 72
 27. 11. 72

GODKJENT
 PÅ BETINGELSE ER
 GITT I BYGNINGSRÅDETS
 VEDEK.
 MOLDE BYGNINGSRÅD
 DATO 19/73 SAK 3/73

AREAL: 1771m² • UTV. TRAPPEROM 78m²

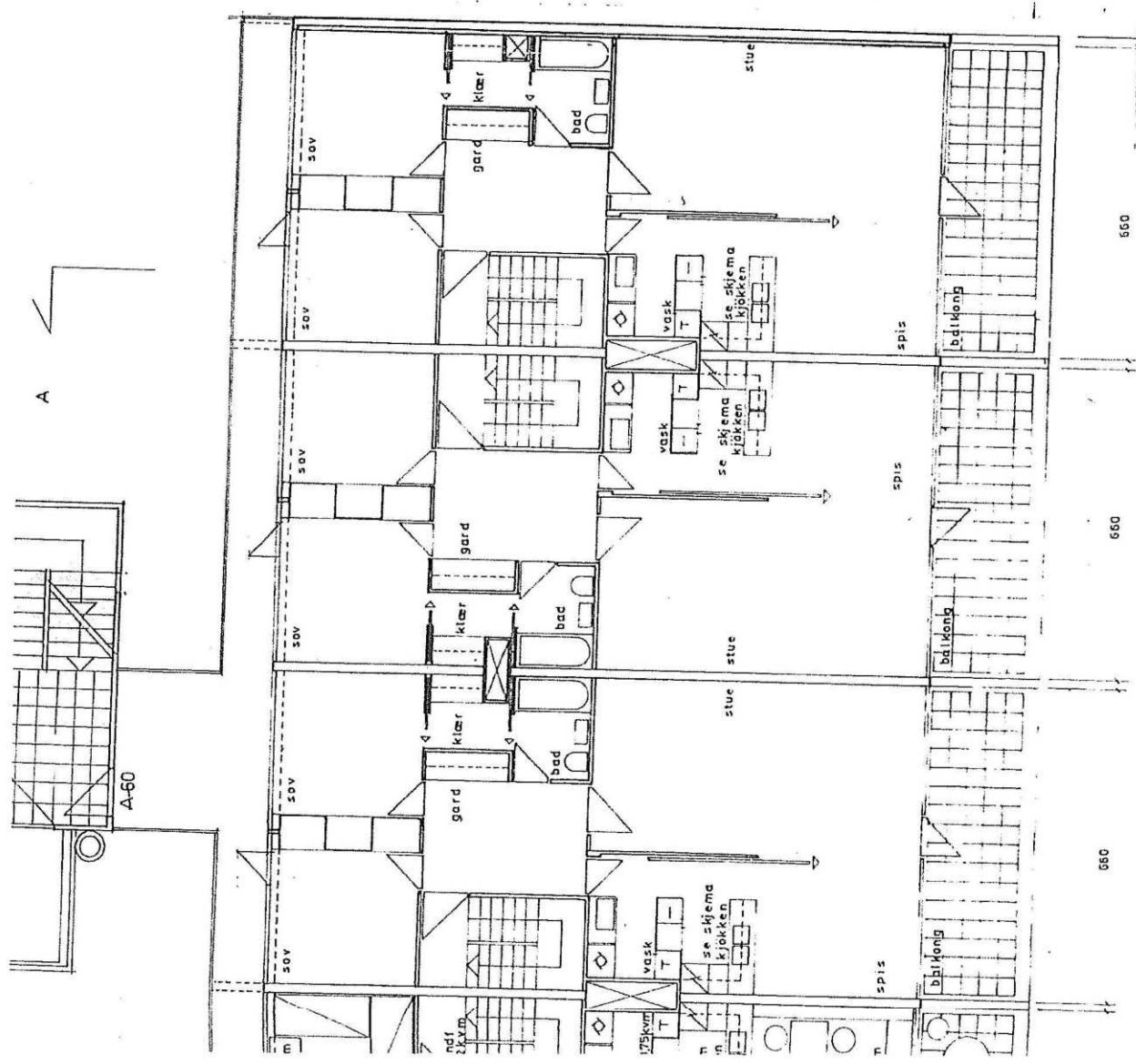
MO30 HATTELIA

DATE: 12. 5. 72
 MAL : 1:100

PLAN HÖYBLOKK 9. ETS

13

ARK. MNAL-KNUT P. BUGGE, TORGET 2 MOLDE TELEFON 52 833





Skatteetaten

Dato
08.05.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Organisasjonsnr 948 757 885 Andelsnr 3

Eiendommens adresse:

Sollivegen 101A, 6414 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 485 676
Som sekundærbolig: kr 1 942 704

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Molde kommune

Dato: 08.05.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	24	Bnr:	1209	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sollivegen 101A, 6414 MOLDE						

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

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

23 - Hatlelia Borettslag

Budsjett Hatlelia Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	15 567 400	15 567 400
Kabel TV avgift	1 351 300	1 165 000
Andre driftsinntekter	40 000	34 000
Sum inntekt	16 958 700	16 766 400
Kostnader		
Personalkostnader	784 800	726 900
Styrehonorar	306 000	300 000
Avskrivninger	126 313	127 200
Energi og strøm	550 000	550 000
Vedlikehold	1 000 000	2 500 000
Revisjonshonorar	18 600	17 200
Forretningsførerhonorar	514 900	495 900
Andre forvaltningstjenester	30 000	30 000
Kabel-TV	1 351 300	1 165 000
Kontigent boligbyggelag	62 100	62 100
Forsikringer	893 900	855 700
Kommunale avgifter	3 729 100	3 729 100
Snøbrøyting	170 000	180 000
Andre driftskostnader	409 500	386 500
Sum kostnader	9 946 513	11 125 600
Driftsresultat	7 012 187	5 640 800
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	90 000	80 000
Rentekostnad	2 759 900	2 408 700
Resultat finans	-2 669 900	-2 328 700
Årsresultat	4 342 287	3 312 100

BUDSJETT 2026 - HATLELIA BORETTSLAG

Arsresultat

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

Budsjettert årsresultat:	Beløp
Årsresultat	4 342 287
Avskrivning ITV-anlegg/ladestasjoner/traktor/robotklipper	126 313
Avdrag Husbanken	2 774 300
Avdrag DNB	665 000
Endring i disponible midler	1 029 300

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
111	1	15	1 919	565	705	3 189	1 991	493	705	3 189	0
121	2	54	2 653	782	974	4 409	2 752	682	974	4 409	0
131	3	6	3 796	1 118	1 394	6 309	3 939	976	1 394	6 309	0
136	3	12	4 236	1 248	1 555	7 040	4 395	1 089	1 555	7 040	0
137	3	90	4 236	1 248	1 555	7 040	4 395	1 089	1 555	7 040	0
146	4	30	5 125	1 510	1 881	8 516	5 317	1 318	1 881	8 516	0
		207	9 368 200	2 759 900	3 439 300	15 567 400	9 719 400	2 408 700	3 439 300	15 567 400	0

I tillegg kommer:

		Budsjett 2026	Budsjett 2025
Kabel-TV per enhet	207	544	469
		1 351 296	1 164 996

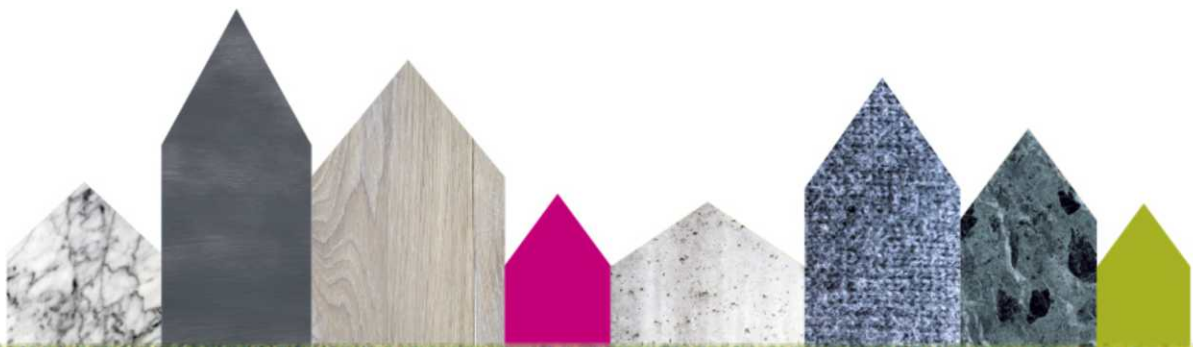
BUDSJETT 2026 - HATLELIA BORETTSLAG

GENERALFORSAMLING

Hatlelia Borettslag

Onsdag 29.04.2026 kl 20:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:

Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:

Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

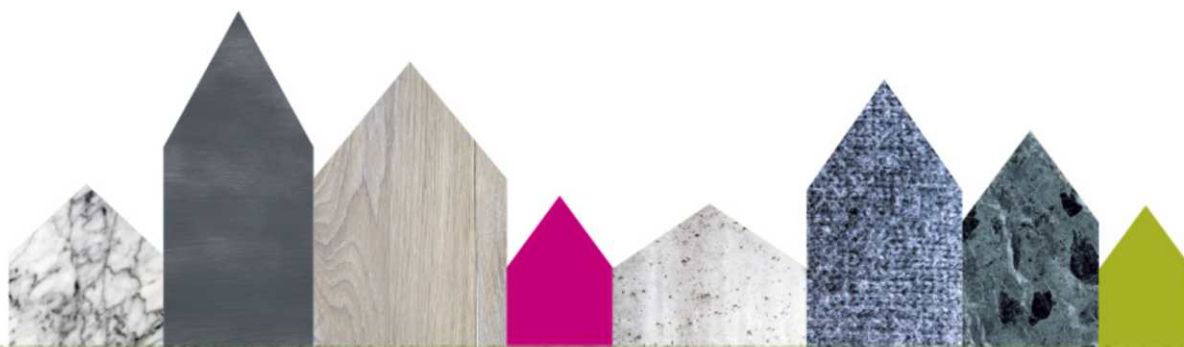
Velg “opprett ny bruker”
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:

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

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

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





TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

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

Vi gir styret:

- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

Våre tjenester

- Prosjekt- og byggeledelse (rehabilitering og nybygg)
- Tilstandskontroller og vedlikeholdsplanlegging
- Tilbuds- og anbudsinnhenting
- SHA-rådgivning og skadeforebygging
- Oppfølging av forsikrings saker 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.

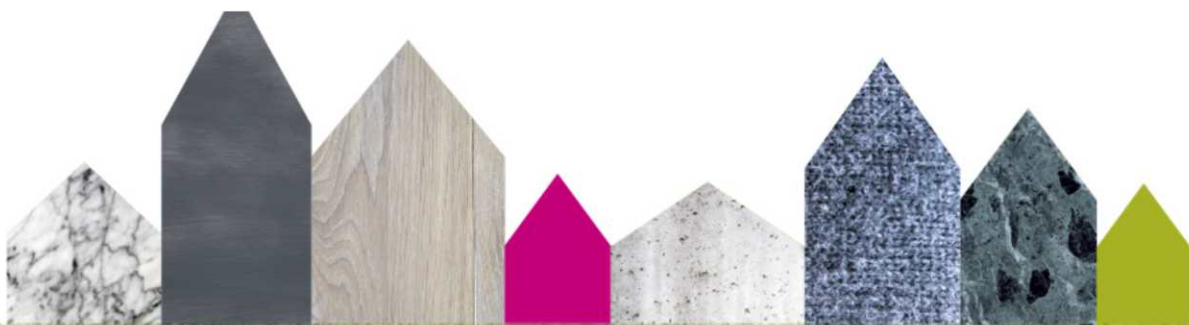
Våre tjenester inkluderer:

- 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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hatlelia Borettslag

Tid: Onsdag 29.04.2026, kl 20:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.4 Valg av møtesekretær**
- 1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
- 1.6 Valg av tellekorps**

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Nytt punkt om kameraovervåking i husordensreglene

Vi har hatt kameraovervåking i parkeringskjelleren i flere år, og det ønsker styret at vi skal fortsette med. Men vi trenger å forankre det i husordensreglene. Dette fordi Datatilsynet nå til dags krever det, med henvisning til Personvern og Demokrati. Det skal være avklart at tiltaket har sterk tilslutning.

Forslag til vedtak: Følgende nytt punkt tas inn i husordensreglene: Borettslaget benytter kameraovervåking i parkeringskjelleren. Styret utarbeider retningslinjer for bruk og innsyn, altså hvem som skal ha tilgang og når. Retningslinjene gjøres kjent for alle beboere.

5. Godtgjørelse til styret og miljøutvalget

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 14.05.2025-29.04.2026:

Styret innstiller på de samme satsene som i fjor med justering for konsumprisindeksen (KPI) som steg med 3,6 prosent fra januar 2025 til januar 2026.

Satsene som foreslås blir altså slik:

- Styreleder: kr 124.320,- (i fjor kr 120.000,-)
- Nestleder: kr 15.540,- (i fjor kr 15.000,-)
- Sekretær: kr 31.080,- (i fjor kr 30.000,-)
- HMS-koordinator: kr 20.720,- (i fjor kr 20.000,-)
- Møtegodtgjørelse til møtende styre- og varamedlemmer: kr 932,- pr. møte (i fjor kr 900,-)
- Miljøutvalgets leder: kr 12.432,- (i fjor kr 12.000,-)
- Miljøutvalget: kr 37.296,- der miljøutvalgets leder fordeler summen på alle medlemmene inkludert leder (i fjor kr 36.000,-)
- Valgkomiteen: kr 1.036,- pr møtende medlem (i fjor kr 1.000,-)

6. Valg

Valgkomiteens innstilling omfatter både valg til styret og valg til miljøutvalget. Imidlertid har styret i sak nr. 20260039 vedtatt å avvikle miljøutvalget og at det ikke skal velges medlemmer til ny periode. Derfor er det bare innstillingen på valg til styret som blir aktuell. Valg av medlemmer til miljøutvalget utgår og er derfor fjernet fra valgkomiteens innstilling.

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Ole Øen Nesje og Eli Merete Hoel

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

1. Tove Mette Orten Lie
2. Øivind Opdal
3. Per Gammelsæter
4. Irene Anderssen

6.3 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Generalforsamlingen har de siste 10 årene valgt styret med vara som delegater til MOBOs generalforsamling. Styrets innstilling er å velge styret med vara i år også.

6.4 Valg av 4 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomitéen for 1 år

Styrets innstilling:

- Iris Sæther
- Arne Inderhaug
- Morten Kvam
- Signe Elisabet Karlsen
- Vara: Fred Arild Larsson

Saksdokumenter følger vedlagt.

Hatlelia Borettslag

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Aril Oterhals
Styremedlem, Eva Olise Andersen
Styremedlem, Egil Halvor Torvik
Styremedlem, Tone Elisabeth Furuli
Styremedlem, Jan Arvid Gjeldnes
Varamedlem, Per Gammelsæter
Varamedlem, Eli Merete Hoel
Varamedlem, Øivind Opdal
Varamedlem, Tove Mette Orten Lie

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. SP0003259309. 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

Hatlelia Borettslag består av 207 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948757885.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 10 styremøter, hvor 109 protokollerte saker har vært behandlet.

Innkommne saker er kontinuerlig fulgt opp, bl.a. godkjenning av bruksoverlating og overdragelser. Beboerne er løpende holdt orientert om små og store hendelser, gjennom tekstmeldinger, informasjonsskriv og på hjemmesiden (hatlelia.borettslag.net).

I løpet av året som har gått har styret nøye fulgt utbedringene av bygg og anlegg som har pågått:

- Det er tilrettelagt for parkering av MC i egen bod på torgplanet, for å unngå parkering på fellesareal og for å sikre trygg oppbevaring. Aktuelle beboere kan kontakte vaktmestertjenesten for leieavtale.
- Trappa mot øst, fra torgplanet og ned mot busstoppet er utbedret med nye heller. Feil i varmekabler under trappa og i grunnen mellom 97 og 99 er også utbedret.
- Det ble i høst gjennomført kontroll av alle kjøkken- og badersvifter i leilighetene og et tyvetalls andelseiere har fått pålegg om å skifte til godkjent type (ikke-motorisert). Frist for utskifting er 1. mai. Disse arbeidene blir fulgt opp.
- Det har blitt påvist jordfeil i en noen leiligheter, som oftest i eldre varmekabler på bad. De aktuelle andelseierne har fått pålegg om å utbedre. Disse arbeidene blir fulgt opp.
- Det er montert WIFI-anlegg i parkeringsgarasjen, som nye elbil-ladere som monteres etter hvert skal bruke. Disse er av typen DEFA Power S og får direkte trådløs tilgang til CloudCharge/DEFA. Borettslaget har også inngått ny avtale med MIFO og fått bedre storkunde-pris på levering og montering av nye ladestasjoner.
- Ny heis i B-oppgangen er ferdig montert og i drift. Styret brukte teknisk ekspertise fra MOBO til prosjektledelse og koordinering mellom de mange ulike fagene som deltok. Finansiering skjer med låneopptaket som ble gjort i forbindelse med betongrehabiliteringen på terrassehusene og er forlenget innkalkulert i de gjeldende felleskostnadene.
- Styret vedtok i 2025 Retningslinjer for hageparseller foran terrassehusene. Effektuering av dette skjer denne våren.

Etter flere år med stor aktivitet, generell dyrtid i samfunnet og fortsatt høyt rentenivå har det vært nødvendig med fortsatt streng kostnadskontroll. I budsjettarbeidene for 2025 kuttet styret kostnader flere plasser og har videreført dette også for 2026. Det ble ingen økning av felleskostnadsbeløpet ved inngangen til 2026, dog ble prisen på TV/Internett økt litt. Styret ser pt. ingen grunn til at felleskostnadsbeløpet skal øke ytterligere innværende år, men mener at det minst bør følge den generelle prisøkningen i samfunnet i årene som kommer.

Styret har fulgt den daglige driften i borettslaget. Styreleder har sammen med vaktmestrene stått for den daglige driften mellom styremøtene. Vaktmesterstillingene er på totalt 100 % og er besatt av Morten Kvam (50 %), Gunnar Bloch (25 %) og Fred Larsson (25 %). Det er Kongshaug Renhold som utfører renholdet av fellesarealene. Et årelangt samarbeid med Talseth Elektrotjenester avsluttes denne våren.

Styret takker Talseth for gode leveranser gjennom alle år. Styret takker også vaktmestrene og Miljøutvalget for godt samarbeid og vel utført arbeid gjennom året som er gått.

Mange av miljøutvalgets arbeidsoppgaver har imidlertid blitt ivaretatt av vaktmestertjenesten etterhvert og styret ser det ikke lenger formålstjenlig å videreføre utvalget. Styret har derfor vedtatt å avvike utvalget, med virkning fra 29. april. Styret vil heller finne alternative løsninger for å ivareta de arbeidsoppgavene som vaktmestertjenesten ikke håndterer.

Det ble ikke i forfjor og det ble ikke i fjor. Men i år skal vi se tilbake på de femti årene vi har lagt bak oss i Hatlelia borettslag og feire jubileet. Styret vil i nært samarbeid med en

arrangementskomite og vaktmestertjenesten planlegge en markering av dette til sommerfesten lørdag 20. juni. Det ser vi frem til - sett av datoen.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

Resultatregnskap 2025 Hatlelia Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		15 566 436	14 580 058	15 567 400	15 567 400
Kabel TV avgift		1 164 996	1 094 616	1 165 000	1 351 300
Andre driftsinntekter		77 046	33 776	34 000	40 000
Sum inntekter		16 808 478	15 708 450	16 766 400	16 958 700
Kostnader					
Personalkostnader	2	783 153	757 069	726 900	784 800
Styrehonorar		306 300	308 400	300 000	306 000
Energi og strøm		407 760	472 183	550 000	550 000
Vedlikehold	3	3 114 759	6 554 142	2 500 000	1 000 000
Avskrivninger	6, 7	144 342	133 924	127 200	126 313
Revisjonshonorar		18 169	17 140	17 200	18 600
Forretningsførerhonorar		495 798	476 259	495 900	514 900
Andre konsulenttjenester		13 638	48 675	30 000	30 000
Kabel-TV		1 220 886	1 100 743	1 165 000	1 351 300
Kontigent boligbyggelag		62 100	62 100	62 100	62 100
Forsikringer		854 814	652 635	855 700	893 900
Kommunale avgifter	4	3 454 638	3 442 983	3 729 100	3 729 100
Snøbrøyting		121 593	132 479	180 000	170 000
Andre driftskostnader	5	402 846	486 264	386 500	409 500
Sum kostnader		11 400 795	14 644 997	11 125 600	9 946 513
Driftsresultat		5 407 684	1 063 453	5 640 800	7 012 187
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		177 082	290 996	80 000	90 000
Rentekostnad	10	2 324 265	2 497 680	2 408 700	2 759 900
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-2 147 182	-2 206 684	-2 328 700	-2 669 900
Årsresultat	1	3 260 502	-1 143 231	3 312 100	4 342 287
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	3 260 502	-1 143 231	3 312 100	4 342 287
Sum overføringer og disponeringer		3 260 502	-1 143 231	3 312 100	4 342 287

Balanse pr. 31.12.25 Hatlelia Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	39 403 589	39 449 597
Andre driftsmidler	7	740 258	838 592
Sum anleggsmidler		40 143 847	40 288 189
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		38 568	18 650
Andre fordringer		643 360	535 458
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	3 183 212	4 339 907
Sum omløpsmidler		3 865 140	4 894 015
SUM EIENDELER		44 008 987	45 182 203

Balanse pr. 31.12.25 Hatlelia Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		20 700	20 700
Opptjent egenkapital		-28 889 222	-32 149 724
Sum egenkapital	9	-28 868 522	-32 129 024
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10, 11	65 082 827	68 522 147
Borettsinnskudd	12	7 405 800	7 405 800
Sum langsiktig gjeld		72 488 627	75 927 947
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 686	25 800
Leverandørgjeld		247 195	1 246 148
Skyldig til off. myndigheter		54 636	56 015
Annen kortsiktig gjeld		78 365	55 316
Sum kortsiktig gjeld		388 882	1 383 280
Sum gjeld		72 877 509	77 311 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 008 987	45 182 203

Molde 31.12.25

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

Ariil Oterhals
Styreleder

Egil Halvor Torvik
Styremedlem

Tone Elisabeth Furuli
Styremedlem

Eva Olise Andersen
Styremedlem

Jan Arvid Gjeldnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	3 510 735	2 944 305
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 260 502	-1 143 231
Avskrivninger	144 342	133 924
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-984 944
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-3 439 320	2 560 680
B. Årets endring disponible midler	-34 477	566 430
C. Disponible midler 31.12	3 476 258	3 510 735

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

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5100 Lønn fast tillegg	5 000	0
5101 Lønn - Overtid	768	4 574
5102 Lønn ansatte	564 273	545 490
5150 Opptjente feriepenger	68 405	66 008
5151 Avtalefestede feriepenger	9 960	9 251
5400 Arbeidsgiveravgift	123 699	121 134
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	11 049	10 612
Sum	783 153	757 069

Borettslaget har 3 ansatte i totalt ca 1 årsverk.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	372 911	1 159 003
6602 Vedlikehold vvs	56 070	10 131
6603 Vedlikehold elektro	171 213	155 764
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	45 120	67 852
6605 Vedlikehold heis	2 340 405	2 488 504
6607 Vedlikehold garasjer	40 155	4 430
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	19 862	10 876
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000
6640 Periodisk vedlikehold	59 024	2 647 583
Sum	3 114 759	6 554 142

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter	2 242 753	2 258 372
7761 Eiendomsskatt	1 211 885	1 184 611
Sum	3 454 638	3 442 983

Note 5 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6305 Driftskostnader til El-bil	8 820	8 085
6360 Renhold, sanitærartikler	261 786	335 322
6400 Leie maskiner	1 496	11 201
6440 Leie av container, transportmidler	24 236	24 506
6500 Verktøy og redskaper	12 739	13 959
6550 Driftsmaterialer	2 947	3 481
6552 HMS-system	10 965	10 710
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	3 784	8 304
6800 Kontorrekvisita	1 526	654
6825 Kopiering	3 746	0
6890 Andre kontorkostnader	257	0
6905 Mobiltelefon	8 157	9 374
6910 Kostnader internett	5 910	7 894
6940 Porto	0	78
6990 Andre kostnader tele/alarm	25 543	24 730
7000 Drivstoff	4 770	6 484
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	2 383	1 646
7110 Bilgodtgjørelse trekkpliktig	954	648
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	315	2 611
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	757
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	8 566	2 335
7720 Generalforsamling	6 493	6 525
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	7 454	6 960
Sum	402 846	486 264

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Porttelefon oppgang B	Porttelefon oppgang A og C	ITV-anlegg	3 ladestasjoner	3 ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 276 169	89 244	265 105	123 594	82 646	85 595
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 276 169	89 244	265 105	123 594	82 646	85 595
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	89 244	265 105	61 796	82 646	19 972
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 276 169	0	0	61 797	0	65 623
Årets avskrivninger :	0	0	0	12 359	16 529	17 119
Anskaffelsesår :	1975	2016	2019	2020	2020	2024
Antatt levetid i år :		5	5	10	5	5

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Kvilebenk	Snøfres	Snøfres Ariens Deluxe	Traktor	Robotklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 625	19 990	26 990	830 350	68 999
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 625	19 990	26 990	830 350	68 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 625	19 990	26 990	138 392	20 700
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	691 958	48 299
Årets avskrivninger :	0	0	1 500	83 035	13 800
Anskaffelsesår :	2010	2012	2022	2024	2024
Antatt levetid i år :	5	3	3	10	5

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr. 28.066,- bundet til skyldig skattetrekk. Borettslaget innehar egen skattetrekkkonto.

Note 9 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital	Antall	Pr. andel	2025 Sum
Andeler i borettslaget	207	100	20 700
Spesifikasjon opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01			-32 149 724
+/- Årets resultat			3 260 502
Opptjent egenkapital pr. 31.12			-28 889 222
Sum egenkapital pr. 31.12			-28 868 522

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost.

Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reele verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:				Rehabilitering 2008-2009	Rehabilitering torgplan/garasjea	Rehabilitering terrassehusene/vr
Lånenummer:	14616093 2	146082656 3	146082656 2	146082656 4	31924	42639
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2000	1999	1998	2010	2018	2023
Rentesats:	4.304 %	4.304 %	4.304 %	1.286 %	4.84 %	4.83 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Fast rente til 01.04.26	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2030	30.06.2029	30.06.2028	30.06.2040	30.03.2046	31.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	5 880 000	8 200 000	9 800 000	52 857 000	16 625 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 149 900	1 203 345	1 122 296	30 916 356	14 130 250	20 000 000
Avdrag i perioden:	191 650	267 410	320 656	1 994 604	665 000	0
Lånesaldo 31.12:	958 250	935 935	801 640	28 921 752	13 465 250	20 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	18 948 734	10 140 250	18 400 000

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 72.488.627,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 39.403.589,-.

Note 11 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån nr 42639 i DNB er avdragsfritt ut 2028. Fra 2029 vil avdragene pr leilighet for dette lånet bli som følger:

Leilighetsgruppe	Antall rom	Andel avdrag per mnd
111	1	164
121	2	227
131	3	324
136	3	362
137	3	362
146	4	438
Avdrag per år		800 000

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	7 405 800
Sum	7 405 800

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Hatlelia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hatlelia Borettslag

Styreleder	Aril Oterhals (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Jan Arvid Gjeldnes (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Egil Halvor Torvik (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Tone Elisabeth Furuli (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Eva Olise Andersen (sign.)	06.03.2026

Til generalforsamlingen i Hatlelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 10. mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-10 09:46:03 UTC+01:00

Statsautorisert revisor

Else Berit Grønbech Hamar

 **bankID**

NO BankID - 24e37393-535a-4fb2-a493-04972af8fb44



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Årsberetning fra Miljøutvalget 2025/26

Leder Eli Merete Hoel

Nestleder Astrid Flo

Irene Anderssen, Elisabeth Hansen , Inger Marie Haaseth

1 Vara Torill Orvik

2 Vara Ingeborg Braute

3 Vara Martin Haugen

Vi i miljøutvalget har hatt 11 møter og har hatt dugnad ute på vår, sommer og høst. Vi pyntet med flagg til 17 mai. Vårdugnad var det bra oppmøte der vi plantet, luket, ryddet og klippte ned busker og ryddet på ballplassen, satt ut benker, bålpanner, plantet ett tre på plena nedom terrasseleilighetene. Kaffe og svele på møterommet etter dugnad.

Miljø utvalget ordnet en sommerfest for andre gang på ballplassen som ble veldig kjekt for de som møtte opp selv om det ble litt skuffende oppmøte. Så håper vi det vil komme flere nå 20. juni da det blir 50 års jubileum.

Miljøutvalget fikk en kantklipper som vi brukte til å klippe rundt rhododendron på plena, kant klipping skråning ved barnehagen, opp mot ballplassen. Det ble også luket planter og hjelp til å vanne. Pga. dårlig jord som vi tok fra ball plassen ville ikke plantene vokse og det var mye brunsnegler i pottene.

Høstdugnad var oppmøtet kjempe bra og mange nye som stilte opp. Benker og bålpanner ble tatt ned fra ballplassen, Potter ble satt ned i boden i garasjen , kostet, ryddet bort og gjorde alt klart til vinteren , plantet ned påskeliljeløker opp mot ballplassen. Kaffe og Svele på møterommet etter dugnad. Takker alle som stiller opp på dugnadene for fellesskapet.

Miljøutvalget har også hatt dugnad med å rake løv og ryddet opp mot ball plassen i høst.

Julegrantenning ble en suksess der vi hadde pyntet med ekte juletre med lys , pyntet gjerdet oppe ved garasjen med lyslenke, god jul og nisse på slede skilt under. Det ble servert julegløgg, pepperkake og det ble spilt julemusikk og julenissen kom. Takk til Geir Svinnset som spilte julemusikk og Harry Holt som stilte opp som julenisse

Vi har sett at bålpannene har blitt mer brukt og det er kjempe bra, vi satser på å skaffe nye bålpanner i år.

Til jul pyntet vi ved inngangene med julepynt og julestjerner i vinduet samt blomster i krukkene ved inngangene ved blokka .

Vi pyntet til påske og etter påske setter vi ut bøtter i søppelrommet som alle kan legge påskeliljer i .

Vi i miljøutvalget ønsker å lage det fint og koselig for oss som bor i borettslaget , men vi ser at ting har blitt fjernet /forsvinner . Vi håper at dette vil bli slutt på . Vi lagrer jule og påskepynt slik at vi kan bruke det neste år.

Strikke kafé er det bra oppmøte
Takk for at Turid og Elly Elde tar ansvar.

Det vil være vår dugnad etter generalforsamlingen

Takk Irene Anderssen for all kunsten du har laget ved ballplassen og de flotte plakatene du har tegnet til dugnad, strikking og julegran tenning .

Takk til Per Arnt Orset for at du passer på Rhododendron busken ved garasjen .

Vi takker Eli Merete Hoel , Elisabeth Hansen, Astrid Flo og Irene Andersen for et godt samarbeid og ønsker nye velkommen inn i miljø

Vi er allerede i gang med å planlegge neste sesong.

Leder
Eli Merete

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3

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

Eierseksjonsloven § 46

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:

- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfyllt

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hatlelia Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

33 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 27 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

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

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Knut Bjørnerem.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble enstemmig valgt: Morten Kvam og Geir Svinnet.

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. Nytt punkt om kameraovervåking i husordensreglene

Vi har hatt kameraovervåking i parkeringskjelleren i flere år, og det ønsker styret at vi skal fortsette med. Men vi trenger å forankre det i husordensreglene. Dette fordi Datatilsynet nå til dags krever det, med henvisning til Personvern og Demokrati. Det skal være avklart at tiltaket har sterk tilslutning.

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Følgende nytt punkt tas inn i husordensreglene: Borettslaget benytter kameraovervåking i parkeringskjelleren. Styret utarbeider retningslinjer for bruk og innsyn, altså hvem som skal ha tilgang og når. Retningslinjene gjøres kjent for alle beboere.

5. Godtgjørelse til styret og miljøutvalget

Styret innstiller på de samme satsene som i fjor med justering for konsumprisindeksen (KPI) som steg med 3,6 prosent fra januar 2025 til januar 2026.

Vedtak:

Foreslått godtgjørelse for periode 14.05.2025-29.04.2026 ble enstemmig vedtatt:

- Styreleder: kr 124.320,- (i fjor kr 120.000,-)
- Nestleder: kr 15.540,- (i fjor kr 15.000,-)
- Sekretær: kr 31.080,- (i fjor kr 30.000,-)
- HMS-koordinator: kr 20.720,- (i fjor kr 20.000,-)
- Møtegodtgjørelse til møtende styre- og varamedlemmer: kr 932,- pr. møte (i fjor kr 900,-)
- Miljøutvalgets leder: kr 12.432,- (i fjor kr 12.000,-)
- Miljøutvalget: kr 37.296,- der miljøutvalgets leder fordeler summen på alle medlemmene inkludert leder (i fjor kr 36.000,-)
- Valgkomiteen: kr 1.036,- pr møtende medlem (i fjor kr 1.000,-)

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:
Ole Øen Nesje og Eli Merete Hoel.

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

1. Tove Mette Orten Lie
2. Øivind Opdal
3. Per Gammelsæter
4. Irene Anderssen

6.3 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Generalforsamlingen har de siste 10 årene valgt styret med vara som delegater til MOBOs generalforsamling. Styrets innstilling er å velge styret med vara i år også.

Vedtak:

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

6.4 Valg av 4 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomitéen for 1 år

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

- Iris Sæther
- Arne Inderhaug
- Morten Kvam
- Signe Elisabet Karlsen
- Vara: Fred Arild Larsson

Valgkomiteens innstilling omfattet både valg til styret og til miljøutvalget. Styret har imidlertid vedtatt å avvike miljøutvalget, og det skal derfor ikke velges medlemmer for neste periode, jmfør styresak 20260039.

Møtet ble avsluttet kl 20.30.

Protokoll for Hatlelia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

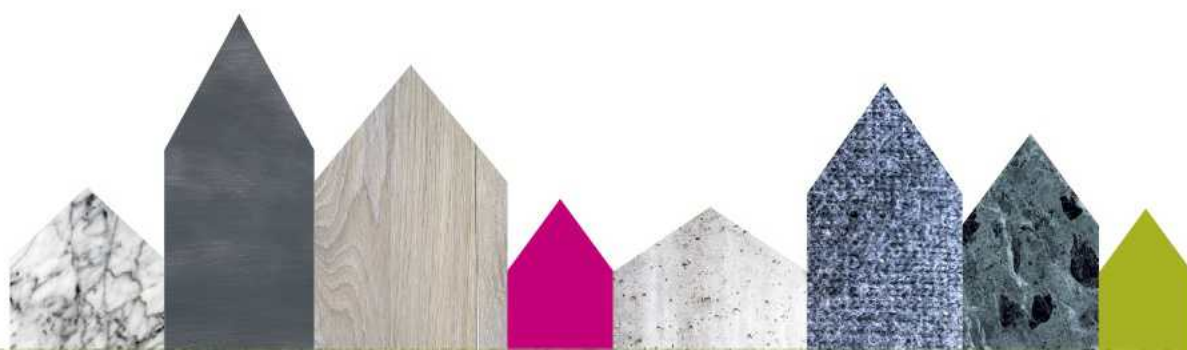
Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Knut Bjørnerem (sign.)	30.04.2026

GENERALFORSAMLING

Hatlelia Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl 20:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:

Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:

Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

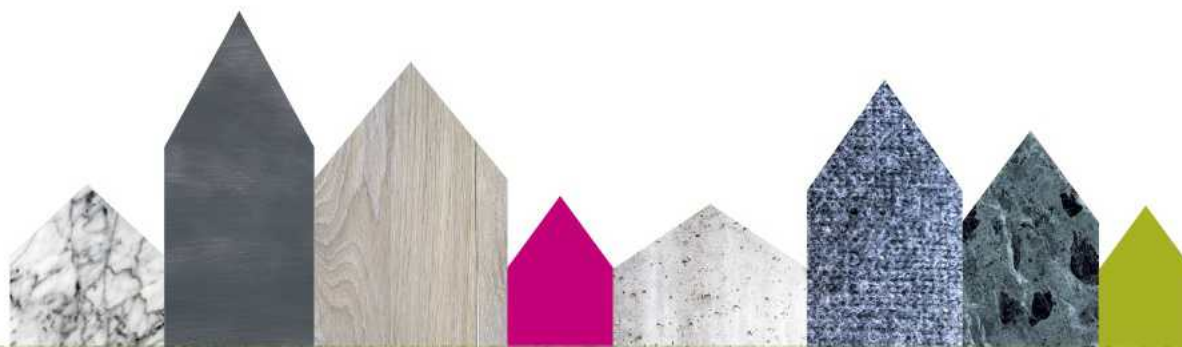
Velg “opprett ny bruker”
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hatlelia Borettslag

Tid: Tirsdag 13.05.2025, kl 20:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.4 Valg av møtesekretær**
- 1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
- 1.6 Valg av tellekorps**

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker fra styret

- 4.1 Endring i husordensreglene punkt 2 - 4. avsnitt**
Se vedlegg.
- 4.2 Endring i husordensreglene punkt 2 - 1. avsnitt**
Se vedlegg.

5. Godtgjørelse til styret og miljøutvalget

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 15.05.2024-13.05.2025:

- Styreleder: kr 120.000,-
- Nestleder: kr 15.000,-
- Sekretær: kr 30.000,-
- HMS-koordinator: kr 20.000,-
- Møtegodtgjørelse til møtende styre- og varamedlemmer: kr 900,- pr. møte
- Miljøutvalgets leder: kr 12.000,-
- Miljøutvalget: kr 36.000,- miljøutvalgets leder fordeler summen på alle medlemmene inkludert leder
- Valgkomiteen: kr 1000,- pr møtende medlem

6. Valg

Se vedlegg fra valgkomiteen.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

6.5 Valg av 2 medlemmer for 2 år og 3 varamedlemmer for 1 år til miljøutvalget

6.6 Valg av 12 beboertillitsvalgte for 2 år

6.7 Valg av 4 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomité for 1 år

Styrets innstilling til valgkomiteen er gjenvalg på alle:

- Inger Marie Haaseth - leder
- Irene Anderssen
- Morten Kvam
- Arne Inderhaug
- Fred Arild Larsson - varamedlem

Saksdokumenter følger vedlagt.

Hatlelia Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Aril Oterhals
Styremedlem, Eva Olise Andersen
Styremedlem, Tone Elisabeth Furuli
Styremedlem, Egil Halvor Torvik
Styremedlem, Jan Arvid Gjeldnes
Varamedlem, Tove Mette Orten Lie
Varamedlem, Per Gammelsæter
Varamedlem, Jøran Magne Selnak
Varamedlem, Øivind Opdal

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. SP0003259309.

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

Hatlelia Borettslag består av 207 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948757885.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 13 styremøter, hvor XX protokollerte saker har vært behandlet.

Innkomne saker er kontinuerlig fulgt opp, bl.a. godkjenning av bruksoverlating og overdragelser. Beboerne er løpende holdt orientert om små og store hendelser, gjennom tekstmeldinger, informasjonsskriv og på hjemmesiden (hatlelia.borettslag.net).

I løpet av året som har gått har styret nøye fulgt utbedringene av bygg og anlegg som har pågått:

- Tre nye felles ladestasjoner for elbillading er kommet på plass på plassen nedenfor garasjeporten. Slik at borettslaget nå har seks slike tilgjengelig, i tillegg til de enkelte beboere har på sine plasser i garasjen.
- Nødvendige brannsikringsarbeider i svalkorridorene i hver heisetasje ble slutført på nyåret 2025. Bodveggene ble pusset på siden ut mot gangen og godkjente brannrør ble montert
- Ny heis i C-oppgangen er ferdig montert og i drift. Arbeidene med ny heis i B-oppgangen er påstartet. Styret bruker teknisk ekspertise fra MOBO til prosjektledelse og koordinering mellom de mange ulike fagene som skal delta. Finansiering skjer med låneopptaket som ble gjort i forbindelse med betongrehabiliteringen på terrassehusene og er allerede innkalkulert i de gjeldende felleskostnadene.

Styret har fulgt den generelle driftsstatusen i borettslaget nøye. Styreleder har sammen med vaktmestrene stått for den daglige driften mellom styremøtene. Vaktmesterstillingen er på 100 % og er besatt av Morten Kvam (50 %), Gunnar Bloch (25 %) og Fred Larsson (25 %). Fra årsskiftet tok Kongshaug Renhold over renholdet av fellesarealene.

Etter flere år med stor aktivitet, generell dyrtid i samfunnet og ingen nedgang i rentenivået har det vært nødvendig med streng kostnadskontroll. I budsjettarbeidene for 2025 kuttet styret kostnader flere plasser. En økning av felleskostnadsbeløpet ble likevel nødvendig fra årsskiftet som var.

Styret takker vaktmestrene og Miljøutvalget for godt samarbeid og vel utført jobb gjennom året som er gått.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

Resultatregnskap 2024 Hatlelia Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		14 580 058	13 738 872	14 620 700	15 567 400
Kabel TV avgift		1 094 616	1 314 036	1 239 500	1 165 000
Andre driftsinntekter		33 776	34 812	33 000	34 000
Sum inntekter		15 708 450	15 087 720	15 893 200	16 766 400
Kostnader					
Personalkostnader	2	757 069	812 857	783 000	726 900
Styrehonorar		308 400	293 200	293 000	300 000
Energi og strøm		472 183	617 794	490 000	550 000
Vedlikehold	3	6 554 142	15 497 931	8 500 000	2 500 000
Avskrivninger	6, 7	133 924	90 906	68 800	127 200
Revisjonshonorar		17 140	15 570	16 000	17 200
Forretningsførerhonorar		476 259	457 617	474 700	495 900
Andre konsulenttjenester		48 675	116 185	30 000	30 000
Kabel-TV		1 100 743	1 277 460	1 239 500	1 165 000
Kontigent boligbyggelag		62 100	62 100	62 100	62 100
Forsikringer		652 635	564 429	649 100	855 700
Kommunale avgifter	4	3 442 983	3 153 327	3 426 000	3 729 100
Snøbrøyting		132 479	191 692	180 000	180 000
Andre driftskostnader	5	486 264	589 785	535 000	386 500
Sum kostnader		14 644 997	23 740 853	16 747 200	11 125 600
Driftsresultat		1 063 453	-8 653 134	-854 000	5 640 800
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		290 996	214 646	80 000	80 000
Rentekostnad	10	2 497 680	1 690 384	2 855 500	2 408 700
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-2 206 684	-1 475 738	-2 775 500	-2 328 700
Årsresultat	1	-1 143 231	-10 128 872	-3 629 500	3 312 100
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	-1 143 231	-10 128 872	-3 629 500	3 312 100
Sum overføringer og disponeringer		-1 143 231	-10 128 872	-3 629 500	3 312 100

Balanse pr. 31.12.24 Hatlelia Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	39 449 597	39 426 673
Andre driftsmidler	7	838 592	10 496
Sum anleggsmidler		40 288 189	39 437 169
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 650	47 121
Andre fordringer		535 458	790 102
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	4 339 907	2 509 522
Sum omløpsmidler		4 894 015	3 346 745
SUM EIENDELER		45 182 203	42 783 914

Balanse pr. 31.12.24 Hatlelia Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		20 700	20 700
Opptjent egenkapital		-32 149 724	-31 006 493
Sum egenkapital	9	-32 129 024	-30 985 793
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10, 11	68 522 147	65 961 467
Borettsinnskudd	12	7 405 800	7 405 800
Sum langsiktig gjeld		75 927 947	73 367 267
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		25 800	25 850
Leverandørgjeld		1 246 148	233 953
Skyldig til off. myndigheter		56 015	59 276
Annen kortsiktig gjeld		55 316	83 361
Sum kortsiktig gjeld		1 383 280	402 440
Sum gjeld		77 311 227	73 769 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 182 203	42 783 914

Molde 31.12.24

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

Aril Oterhals
Styreleder

Egil Halvor Torvik
Styremedlem

Tone Elisabeth Furuli
Styremedlem

Eva Olise Andersen
Styremedlem

Jan Arvid Gjeldnes
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	2 944 305	2 421 591
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 143 231	-10 128 872
Avskrivninger	133 924	90 906
Kjøp / salg anleggsmidler	-984 944	0
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	2 560 680	10 560 680
B. Årets endring disponible midler	566 430	522 714
C. Disponible midler 31.12	3 510 735	2 944 305

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
5101 Lønn - Overtid	4 574	8 152
5102 Lønn ansatte	545 490	583 907
5150 Opptjente feriepenger	66 008	71 047
5151 Avtalefestede feriepenger	9 251	12 314
5400 Arbeidsgiveravgift	121 134	124 972
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 612	11 754
5900 Gaver ansatte	0	711
Sum	757 069	812 857

Borettslaget har 3 ansatte i totalt ca 1 årsverk.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 159 003	487 801
6602 Vedlikehold vvs	10 131	906 952
6603 Vedlikehold elektro	155 764	243 035
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	67 852	1 447 530
6605 Vedlikehold heis	2 488 504	602 635
6607 Vedlikehold garasjer	4 430	1 875
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	10 876	7 621
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	26 000
6640 Periodisk vedlikehold	2 647 583	11 774 482
Sum	6 554 142	15 497 931

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	2 258 372	2 102 611
7761 Eiendomsskatt	1 184 611	1 050 716
Sum	3 442 983	3 153 327

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	8 085	5 900
6360 Renhold, sanitærartikler	335 322	334 295
6400 Leie maskiner	11 201	0
6440 Leie av container, transportmidler	24 506	31 654
6500 Verktøy og redskaper	13 959	5 669
6540 Inventar	0	8 495
6550 Driftsmaterialer	3 481	29 036
6552 HMS-system	10 710	10 245
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	8 304	30 768
6800 Kontorrekvisita	654	3 568
6825 Kopiering	0	745
6890 Andre kontorkostnader	0	31 875
6905 Mobiltelefon	9 374	14 807
6910 Kostnader internett	7 894	16 632
6940 Porto	78	715
6990 Andre kostnader tele/post	24 730	23 713
7000 Drivstoff	6 484	1 410
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	1 646	3 844
7110 Bilgodtgjørelse trekkpliktig	648	1 069
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	2 611	460
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	757	11 510
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	2 335	1 279
7720 Generalforsamling	6 525	14 079
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	0	1 975
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	6 960	6 046
Sum	486 264	589 785

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Porttelefon oppgang B	Porttelefon oppgang A og C	ITV-anlegg	3 ladestasjoner	3 ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 276 169	89 244	265 105	123 594	82 646	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	85 595
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 276 169	89 244	265 105	123 594	82 646	85 595
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	89 244	265 105	49 437	66 116	2 853
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 276 169	0	0	74 157	16 529	82 741
Årets avskrivninger :	0	0	30 929	12 359	16 529	2 853
Anskaffelsesår :	1975	2016	2019	2020	2020	2024
Antatt levetid i år :		5	5	10	5	5

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Kvilebenk	Snøfres	Snøfres Ariens Deluxe	Traktor	Robotklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 625	19 990	26 990	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	830 350	68 999
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 625	19 990	26 990	830 350	68 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 625	19 990	25 490	55 357	6 900
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 500	774 993	62 099
Årets avskrivninger :	0	0	8 997	55 357	6 900
Anskaffelsesår :	2010	2012	2022	2024	2024
Antatt levetid i år :	5	3	3	10	5

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr. 30.985,- bundet til skyldig skattetrekk. Borettslaget innehar egen skattetrekkkonto.

Note 9 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital

	Antall	Pr. andel	2024 Sum
Andeler i borettslaget	207	100	20 700

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	-31 006 493
+/- Årets resultat	-1 143 231
Opptjent egenkapital pr. 31.12	-32 149 724
Sum egenkapital pr. 31.12	-32 129 024

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost.

Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reele verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:				Rehabilitering 2008-2009	Rehabilitering torgplan/garasjea	Rehabilitering terrassehusene/vt
Lånenummer:	14616093 2	146082656 3	146082656 2	146082656 4	31924	42639
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2000	1999	1998	2010	2018	2023
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.705 %	1.286 %	5.45 %	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Fast rente til 01.04.26	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2030	30.06.2029	30.06.2028	30.06.2040	30.03.2046	31.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	5 880 000	8 200 000	9 800 000	52 857 000	16 625 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 341 550	1 470 755	1 442 952	32 910 960	14 795 250	14 000 000
Avdrag i perioden:	191 650	267 410	320 656	1 994 604	665 000	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	6 000 000
Lånesaldo 31.12:	1 149 900	1 203 345	1 122 296	30 916 356	14 130 250	20 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	191 650	0	0	20 943 338	10 805 250	19 200 000

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 75.927.947,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 39.449.597.-.

Note 11 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån nr 42639 i DNB er avdragsfritt ut 2028. Fra 2029 vil avdragene pr leilighet for dette lånet bli som følger:

Leilighetsgruppe	Antall rom	Andel avdrag per mnd
111	1	164
121	2	227
131	3	324
136	3	362
137	3	362
146	4	438
Avdrag per år		800 000

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	7 405 800
Sum	7 405 800

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Hatlelia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hatlelia Borettslag

Styreleder	Aril Oterhals (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Eva Olise Andersen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Jan Arvid Gjeldnes (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Egil Halvor Torvik (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Tone Elisabeth Furuli (sign.)	25.03.2025



Til generalforsamlingen i Hatlelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hatlelia 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 rettviseende 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 rettviseende 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.

Offices in:

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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Molde, 25. mars 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

SAK 4.1

Fra: styret-hatlelia@borettslag.net <styret-hatlelia@borettslag.net>

Sendt: søndag 13. april 2025 13:06

Til: Oddveig Anita Valle <oddveig.anita.valle@mobo.no>

Kopi: Aril Oterhals <ariloterhals@gmail.com>

Emne: Innmeldt sak til GF

Hei, Oddveig

Ref. styremøtesak 20250031 vedr. innmeldte saker til GF i 2025.

Forslag fra styret om endring av Husordensregler

Punkt 2, fjerde avsnitt endres

fra "I høyblokka er det ikke tillatt å montere motoriserte ventilasjonsvifter på kjøkkenet (ventilatorer)"

til "I høyblokka er det ikke tillatt å montere motoriserte ventilasjonsvifter/ventilatorer på kjøkken, bad, bod eller vaskerom. Allerede slike monterte vifter skal demonteres".

Begrunnelse: Motoriserte ventilasjonsvifter i leiligheter forstyrrer ventilasjonsanlegget i hele oppgangen og kan føre til dårligere avtrekk i enkelte naboileiligheter samt at matos og annet som de motoriserte viftene trekker ut blåses inn i naboileiligheter.

--

Med vennlig hilsen
Jan Arvid Gjeldnes
sekretær i styret
Hatlelia borettslag

SAK 4.2

Fra: styret-hatlelia@borettslag.net <styret-hatlelia@borettslag.net>

Sendt: søndag 13. april 2025 13:16

Til: Oddveig Anita Valle <oddveig.anita.valle@mobo.no>

Kopi: Aril Oterhals <ariloterhals@gmail.com>

Emne: Innmeldt sak til GF - 2

Hei, Oddveig

Ref. styremøtesak 20250031 vedr. innmeldte saker til GF i 2025.

Forslag fra styret om endring av Husordensregler

Punkt 2, første avsnitt endres

fra "Inngangspartier, ganger, trapper og luftebalkonger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, sykler, sportsutstyr, møbler o.l. må ikke plasseres på ovennevnte steder, da dette er rømningsveier. Dispensasjon fra denne regel gis bare av styret."

til "Inngangspartier, ganger, trapper og luftebalkonger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, sykler, sportsutstyr, møbler o.l. må ikke plasseres på ovennevnte steder, da dette er rømningsveier. I heisetasjene i høyblokka er det ikke tillatt å legge dørmatte utenfor leilighetsdørene i felleskorridor. Dispensasjon fra denne regel gis bare av styret."

Begrunnelse: Dørmatter utenfor leilighetsdørene i felleskorridor i heisetasjene skaper en sklifare og er en brannfare i tilfelle brann. Ikke minst ligger disse i veien når gulvflatene skal vaskes av fellestjenesten.

--

Med vennlig hilsen
Jan Arvid Gjeldnes
sekretær i styret
Hatlelia borettslag

Valg 2025 – Hatlelia borettslag

Rolle	Navn	Status
STYRET		
Styreleder for 2 år	Aril Oterhals	Gjenvalg
Styremedlem for 2 år	Tone Elisabeth Furuli	Gjenvalg
Styremedlem for 2 år	Jan Arvid Gjeldnes	Gjenvalg
1. varamedlem for 1 år	Tove Mette Orten Lie	Gjenvalg
2. varamedlem for 1 år	Øivind Opdal	Gjenvalg
3. varamedlem for 1 år	Eli Merete Hoel	NY
4. varamedlem for 1 år	Per Gammelseter	Gjenvalg
MILJØUTVALGET		
Utvalgsmedlem for 2 år	Irene Anderssen	Gjenvalg
Utvalgsmedlem for 2 år	Inger Marie Haaseth	NY
1. varamedlem for 1 år	Torill Orvik	NY
2. varamedlem for 1 år	Ingeborg Braute	Gjenvalg
3. varamedlem for 1 år	Martin Louis Hauger	Gjenvalg
BEBOERTILLITSVALGTE for 2 år		
TERRASSEHUSENE		
Sollivegen 95	Sissel Schøning	NY
Sollivegen 97	Øivind Opdal	NY
Sollivegen 99	Inger Marie Haaseth	Gjenvalg
A-BLOKKA		
1.-3. etg.	Andre Steinsholt	Gjenvalg
4.-6. etg.	Merete Halstensen	NY
7.-9. etg.	Jøran M. Selnak	Gjenvalg
B-BLOKKA		
1.-3. etg.	Tor Johannessen	NY
4.-6. etg.	Janne Mari Bertheussen	Gjenvalg
7.-9. etg.	Jorun Tennøy	Gjenvalg
C-BLOKKA		
1.-3. etg.	Geir Egil Svinnset	NY
4.-6. etg.	Kim Andre Hustad	Gjenvalg
7.-9. etg.	Irene Anderssen	NY

ÅRSMELDINGEN 2024/25

Leder Eli Merete Hoel
Nestleder Astrid Flo
Irene Anderssen, Elisabeth Hansen , Torill Orvik
1 Vara Jan Petter Blankholm
2 Vara Ingeborg Braute
3 Vara Martin Haugen

Vi i miljøutvalget har hatt 11 møter og har hatt dugnad ute på vår, sommer og høst

Det har blitt fjernet mye trær og ryddet oppe ved ballplassen som har gjort det mer åpent og med bedre utsikt.

Miljø utvalget ordnet en sommerfest på ball plassen som ble veldig kjekt for de som møtte opp selv om det ble litt skuffende oppmøte så håper vi det vil komme flere i år.

Miljøutvalget fikk en kantklipper som vi brukte i sommer med å klippe kanter opp mot ball plassen og nede på plena mot barnehagen
Det ble også luket planter og hjelpt til å vanne

Høstdugnad var oppmøtet kjempe bra og mange nye som stilte opp .
Benker og bålpanner ble tatt ned fra ballplassen, Potter ble satt ned i boden i garasjen , kostet, ryddet bort og gjorde alt klart til vinteren , plantet ned påskeliljeløker opp mot ballplassen
Kaffe og Svele på møterommet etter dugnad
Takker alle som stiller opp på dugnadene for fellesskapet.

Miljøutvalget har også hatt dugnad med å rake løv og ryddet opp mot ball plassen i høst

Julegrantenning ble en suksess der vi hadde pyntet med ekte juletre med lys , pyntet gjerdet oppe ved garasjen med lyslenke, god jul og nisse på slede skilt under. Det ble servert julelogg, pepperkake og det ble spilt julemusikk og julenissen kom.
Takk til Geir Svinnset som spilte julemusikk og Harry Holt som stilte opp som julenisse

Vi har sett at bålpannene har blitt mer brukt og det er kjempe bra og vi satser på mer sosialt dette året .

Til jul pyntet vi ved inngangene med julepynt samt blomster i krukkene ved inngangene ved blokka .
Vi har også kjøpt inn julestjerner som skal henge i inngangen hver jul
Det vil bli pyntet til påske og vi setter ut bøtter i søppelrommet som alle kan legge påskeliljer i .

Vi i miljøutvalget ønsker å lage det fint og koselig for oss som bor i borettslaget , men vi ser at ting har blitt fjernet /forsvinner . Vi håper at dette vil bli slutt på . Vi lagrer jule og påskepynt slik at vi kan bruke det neste år.

Strikkekafé er det bra oppmøte
Takk for at Turid og Elly Elde tar ansvar for strikkekafé

Det vil være vår dugnad 23 april hvis været er bra , hvis ikke blir det utsatt til etter generalforsamlingen

Det vil bli pyntet til 17 mai med flagg

Takk Irene Anderssen for all kunsten du har laget ved ballplassen og de flotte plakatene du har tegnet til dugnad, strikking og julegran tenning .

Takk til Per Arnt Orset for at du passer på Rhododendron busken ved garasjen .

Takker også Jan Petter Blankholm for et godt samarbeid og ønsker nye velkommen inn i miljø

Vi er allerede i gang med å planlegge neste sesong.

Leder
Eli Merete

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3

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

Eierseksjonsloven § 46

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:

- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfyllt

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hatlelia Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Oddveig Anita Valle

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

26 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 24 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: Jan Arvid Gjeldnes

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble enstemmig valgt: Eli Merete Hoel, Marit Elisabeth Hoem og Geir Egil Svinnset

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 fra styret

4.1 Endring i husordensreglene punkt 2 - 4. avsnitt

Vedtak:

Følgende endring i husordensreglene ble enstemmig vedtatt:

Husordensreglene punkt 2 - 4. avsnitt endres til følgende: I høyblokka er det ikke tillatt å montere motoriserte ventilasjonsvifter/ventilatorer på kjøkken, bad, bod eller vaskerom. allerede slike monterte vifter skal demonteres.

4.2 Endring i husordensreglene punkt 2 - 1. avsnitt

Vedtak:

Følgende endring i husordensreglene ble enstemmig vedtatt:

Husordensreglene punkt 2 - 1. avsnitt endres til følgende: Inngangspartier, ganger, trapper og luftebalkonger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, sykler, sportsutstyr, møbler o.l. må ikke plasseres på ovennevnte steder, da dette er rømningsveier. I heisetasjene i høyblokka er det ikke tillatt å legge dørmatte utenfor leilighetsdørene i felleskorridor. Dispensasjon fra denne regel gis bare av styret.

5. Godtgjørelse til styret og miljøutvalget

Vedtak:

Følgende godtgjørelser ble enstemmig vedtatt:

- Styreleder: kr 120.000,- (uendret)
- Nestleder: kr 15.000,- (i fjor kr 20.000,-)
- Sekretær: kr 30.000,- (uendret)
- HMS-koordinator: kr 20.000,- (i fjor kr 15.000,-)
- Møtegodtgjørelse til møtende styre- og varamedlemmer: kr 900,- pr. møte (uendret)
- Miljøutvalgets leder: kr 12.000,- (uendret)
- Miljøutvalget: kr 36.000,- miljøutvalgets leder fordeler summen på alle medlemmene inkludert leder
- Valgkomiteen: kr 1000,- pr møtende medlem (uendret)

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Aril Oterhals

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig gjenvalgt:

- Tone Elisabeth Furuli
- Jan Arvid Gjeldnes

6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

1. Tove Mette Orten Lie (gjenvalgt)
2. Øivind Opdal (gjenvalgt)
3. Eli Merete Hoel
4. Per Gammelsæter (gjenvalgt)

6.4 Valg av 5 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Styret med styrets varamedlemmer som vara.

6.5 Valg av 2 medlemmer for 2 år og 3 varamedlemmer for 1 år til miljøutvalget

Vedtak:

Som utvalgsmedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:

- Irene Anderssen (gjenvalgt)
- Inger Marie Haaseth

Som varautvalgsmedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

1. Torill Orvik
2. Ingeborg Marta Braute (gjenvalgt)
3. Martin Louis Hauger (gjenvalgt)

6.6 Valg av 12 beboertillitsvalgte for 2 år

Vedtak:

Som beboertillitsvalgte for 2 år ble enstemmig valgt:

- **Terrassehusene**
 - Sollivegen 95: Sissel Schøning
 - Sollivegen 97: Øivind Opdal
 - Sollivegen 99: Inger Marie Haaseth (gjenvolgt)

- **A-blokka**
 - 1-3 etg: Andre Steinsholt (gjenvolgt)
 - 4-6 etg: Merete Halstensen
 - 7-9 etg: Jøran Magne Selnak (gjenvolgt)

- **B-blokka**
 - 1-3 etg: Tor Johannessen
 - 4-6 etg: Janne Mari Bertheussen (gjenvolgt)
 - 7-9 etg: Jorun Berit Nakken Tennøy (gjenvolgt)

- **C-blokka**
 - 1-3 etg: Geir Egil Svinnet
 - 4-6 etg: Kim Andre Hustad (gjenvolgt)
 - 7-9 etg: Irene Anderssen

6.7 Valg av 4 medlemmer og 1 varamedlem til valgkomité for 1 år

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig gjenvolgt:

- Inger Marie Haaseth - leder
- Irene Anderssen
- Morten Kvam
- Arne Inderhaug
- Fred Arild Larsson - varamedlem

Protokoll for Hatlelia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	16.05.2025
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Jan Arvid Gjeldnes (sign.)	15.05.2025

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Hatlelia 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 Hatlelia 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. Hatlelia 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.

Hatlelia 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 Continuation), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 24 stemmer

Blankt: 2 stemmer

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 26 stemmer.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

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

For: 23 stemmer

Blankt: 2 stemmer

Ikke avgitt: 1 stemme

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 24 stemmer

Blankt: 1 stemme

Ikke avgitt: 1 stemme

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Aril Oterhals

For: 24 stemmer

Blankt: 1 stemme

Ikke avgitt: 1 stemme

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

Forslag til vedtak ble vedtatt med 25 stemmer for, og 1 stemme som ikke ble avgitt.

Vedtak:

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

Hatlelia 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 Hatlelia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	11.12.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	11.12.2025
Protokollvitne	Aril Oterhals (sign.)	10.12.2025

Vedtekter

for **Hatlelia** borettslag org nr 948 757 885

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.juli 1973, endret 16/4-80, 28-7-81, 5/5-82, 6/5-86,3/5-94, 27/4-04, 23/4-08 og sist endret 04/05-21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hatlelia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Ved overdragelse av andel knyttet til hybelleilighet (ettromsleilighet) i terrasseblokkene har slektninger i rett opp- eller nedstigende linje til andelseier i 4-romsleilighet over eller ved siden av, forkjøpsrett foran ansiennitet forøvrig.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 tvangsfullbyrdslovens 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 panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Hvert kjønn skal være representert med minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
HATLELIA BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamling 13.05.2025.

En viktig forutsetning for trivsel i borettslaget er at alle som bor her bidrar til dette. Nødvendig ro og orden må ivaretas, og de alminnelige hviletidene skal respekteres.

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt, og at pålegg fra styret eller tillitsvalgte etterfølges.

Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal også tjene til å sikre borettsshaverne ro og hygge i hjemmet.

§ 2

Inngangspartier, ganger, trapper og luftebalkonger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, sykler, sportsutstyr, møbler o.l. må ikke plasseres på ovennevnte steder, da dette er rømningsveier. I heisetasjen i høyblokka er det ikke tillatt å legge dørmatte utenfor leilighetsdørene i felleskorridor. Dispensasjon fra denne regel gis bare av styret.

Tøy må ikke ristes fra balkong eller vindu. Diskret plassering av et mindre tørkestativ kan tillates på balkong. Sengeklær kan luftes gjennom soveromsvinduet og eventuelt fra luftebalkong.

Skilter, antenner o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke. Småflagg/"båtflagg" kan settes opp på balkong.

I høyblokka er det ikke tillatt å montere motoriserte ventilasjonsvifter/ventilatorer på kjøkken, bad, bod eller vaskerom. Allerede slike monterte vifter skal demonteres. Den enkelte andelshaver har ansvar for å bruke trinnlyddempende underlag ved legging av laminat- og/eller parkettgulv.

Montéring av varmepumpe for leilighetene i borettslaget er tillatt. Det stilles krav om at slik montéring gjøres i hht. gjeldende forskrifter, samt at dette gjøres av autorisert/godkjent personell. For å unngå mulig støyproblematikk fra varmepumpens utedel stilles det krav om at denne må vedlikeholdes i nødvendig grad.

§ 3

Det skal i alminnelighet herske ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 07.00. Boring, hamring og annet støyende arbeid i forbindelse med oppussing o.l. må avsluttes senest kl 20.00. Støyende arbeid bør unngås i helger og høytider.

Ytterdørene til torgplan og garasjeplan holdes låst mellom kl. 15.00 og 07.30. De samme dørene skal holdes stengt i helgene.

Radio, TV, stereo o.l. må dempes så ikke øvrige boretthavere forstyrres. Musikk- og/eller sangundervisning tillates bare etter samtykke fra blokkens boretthavere og må godkjennes av styret.

Lek og unødig opphold i gangene er ikke tillatt. Rullebrettkjøring skal foregå på andre plasser enn torgplanet og bak terrassehusene. Fotball skal sparkes på fotballplassen.

Det må innhentes skriftlig tillatelse for å holde hund i leilighetene. Søknad sendes på borettslagets eget skjema, og kontrakt må inngås med borettslaget. Hund må ikke skaffes før søknad er innvilget. Tillatelse gis bare for én hund pr. leilighet. Ved mislighold vil styret inndra tillatelsen.

Søkere i rekke-/terrassehusene må innhente skriftlig samtykke fra naboer i felles inngang. I høyblokka gjelder dette for alle naboer på samme gateplan og i samme oppgang.

Søknader om hundehold hvor godkjenning fra nabo(er) mangler styrebehandles i hht. bestemmelsene i Borettslagsloven's § 5-11. Dette medfører at styret må vurdere nærmere om det foreligger gode grunner for hundeholdet opp mot eventuelle ulemper dette vil medføre for den eller de som ikke har gitt sin godkjenning for hundeholdet. Vanligvis vil dokumentasjonskrav gjøres gjeldende i forbindelse med avklaring av dette forholdet.

Det er tillatt å holde innekatt. Katteeier må melde fra om kattehold til styret.

Styret utarbeider regler for husdyrhold.

§ 4

Trappevask utføres etter avtale mellom to borettshavere som deler gang. Hver borettsøver vasker fra sin etasje og ned eller opp til neste etasje, f.eks. annenhver gang. De som bor i 2., 5. og 8. etasje i høyblokka er fritatt for trappevask. Hovedtrappehusene og gågatene ligger under vaskebyråenes ansvarsområde.

§ 5

Alt avfall skal sorteres etter forskriftene og bringes til søppelrom hvor det legges i anviste avfallscontainere. Papiravfall kastes i egne containere som - for høyblokka - p.t. er plassert ved fotelementene ”under ” høyblokka.

§ 6

Bilene skal bare parkeres på oppmerkede og nummererte plasser eller på garasjeplassen som tilhører leiligheten. Øvrige biler skal parkeres på gjesteparkeringsplass eller utenfor borettslagets område.

Når snøbrøyting foregår om vinteren, må parkerte biler muligens midlertidig flyttes fra sine faste parkeringsplasser.

§ 7

Framleie må godkjennes av styret. Andelseier har det fulle ansvar for mulige skader eller ulemper som framleie eventuelt kan påføre laget eller de andre borettsøverne. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsvalgte i henhold til borettslagets vedtekter må følges uansett husordensregler. Mulig tvist i forbindelse med husordenen eller forståelse av denne, avgjøres med bindende virkning av borettslagets styre.

§ 8

Generalforsamlingen velger tre tillitsvalgte for hver oppgang i høyblokka og én for hvert terrassehus. Disse velges for ett år av gangen. Ved ny- innflytting i borettslaget skal de tillitsvalgte ta kontakt med den/de nyinnflyttede snarest, presentere seg og informere om forhold som gjelder borettslaget.

Mulige klager og andre henvendelser fra borettslavere kan fremmes til tillitsvalgte. Tillitsvalgte på sin side har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Styret utarbeider retningslinjer for de tillitsvalgte.

§ 9

Snøskuffer, hageredskaper, verktøy m.v. som er kjøpt inn for borettslagets regning, skal normalt befinne seg i vaktmesterens varetekt. Verktøy og redskap kan imidlertid lånes hos vaktmesteren. Låntageren har da ansvaret for det lånte utstyret, som etter bruk må bringes tilbake til anvist plass. Verktøy og redskaper skal ikke lånes ut til barn uten at de er sammen med voksne.

§ 10

Husk at alle andelseierne er medeiere i eiendommen og at det således må være i alles interesse at alt som eiendommen omfatter, må vernes om og at orden og godt naboskap til enhver tid er til stede.

Husordensreglene for borettslaget ble vedtatt på generalforsamlingen 4. april 1979.

Endringer/presiseringer er foretatt; 3.10.1986, 20.10.1986, 26.04.1989, 3.05.1993, 6.03.2000, 7.10.2003, 9.03.2004, 23.04.2013, 20.4.2017, 02.05.2022, 14.05.2024 og sist endret 13.05.25

HATLELIA BORETTSLAG

Hatlelia borettslag

RETNINGSLINJER FOR HUSDYRHOLD

HUND

1. Søknad om å få ha hund må sendes styret på borettslagets eget skjema. Kontrakt med borettslaget må inngås.

Hund må ikke anskaffes før søknaden er innvilget.

2. Tillatelsen gis bare for **én hund pr leilighet**.
3. Det må innhentes **skriftlig samtykke fra naboer** for å få søknaden innvilget.

Følgende regler gjelder: Søker i terrassen må ha samtykke fra naboer i felles inngang. I blokka må det innhentes samtykke fra alle naboer på samme gateplan og i samme oppgang. (17 stk.)

4. Den som er hundeeier er pålagt bestemte plikter. Hun/han må lufte hunden på steder som ikke er til sjenanse for borettslagets medlemmer. "Etterlatenskaper" skal fjernes på forsvarlig måte.

Bjeffing i tide og utide må unngås. Den som bor i blokka og skal ut og lufte hunden, bør bruke heisen minst mulig. Mange er plaget av allergi.

Båndtvangbestemmelsene skal overholdes.

5. Den som ikke overholder de regler som gjelder spesielt for hundehold, kan risikere å få tillatelsen inndratt.

KATT

6. Det er tillatt å holde innekatt. Det er ikke tillatt å holde mer enn **én innekatt pr. leilighet**.
7. Det skal meldes fra **skriftlig** til styret om innekatt.
8. Du er pliktig å melde fra til dine nærmeste naboer at du har innekatt, eller at du har tenkt å skaffe slik.
9. Dersom katten må luftes ute, skal den holdes i bånd.
10. Den som ikke overholder de regler som gjelder spesielt for kattehold, kan risikere å få tillatelsen inndratt.

UNDERSKRIFTSLISTE FOR HUNDEHOLD

1. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

2. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

3. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

4. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

5. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

6. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

7. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

8. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

9. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

10. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

11. LEIL: _____ NAVN: _____
SIGN.: _____

HATLELIA BORETTSLAG

12. LEIL: _____ NAVN:
_____ SIGN.: _____

13. LEIL: _____ NAVN:
_____ SIGN.: _____

14. LEIL: _____ NAVN:
_____ SIGN.: _____

15. LEIL: _____ NAVN:
_____ SIGN.: _____

16. LEIL: _____ NAVN:
_____ SIGN.: _____

17. LEIL: _____ NAVN:
_____ SIGN.: _____

Hatlelia borettslag

VARSEL OM KATTEHOLD

KATTEHOLDERS NAVN: _____

ADRESSE: _____

HØYBLOKKA: **Etasje:** _____ **Leilighetsnr.:** _____

TERRASSEHUSENE: Nr.: _____

Jeg/vi varsler herved styret i Hatlelia borettslag om at det holdes katt i min/vår leilighet.

Katten's rase (hvis kjent) og farge(r) er:

Jeg/vi er innforstått med at jeg/vi som katteeier(e) er pålagt bestemte plikter, og at jeg/vi vil rette meg/oss etter borettslagets retningslinjer når det gjelder husdyrhold.

Dersom de pålagte pliktene for kattehold - fra retningslinjene for husdyrhold i borettslaget - ikke overholdes, vil dette kunne medføre en reaksjon fra styret i borettslaget.

Molde, _____

Underskrift, varsler om kattehold:

Varslet bekreftes mottatt, Molde _____

For styret i Hatlelia borettslag

Styreleder

Hatlelia borettslag

S Ø K N A D O M H U N D E H O L D

SØKERS NAVN: _____

ADRESSE: _____

HØYBLOKKA: **Etasje:** _____ **Leilighetsnr.:** _____

TERRASSEHUSENE: **Nr.:** _____

Jeg/vi søker herved styret i Hatlelia borettslag om å få holde hund i min/vår leilighet.

Hunden er av typen: _____

Jeg/vi er innforstått med at jeg/vi som hundeeier(e) er pålagt bestemte plikter, og at jeg/vi vil rette meg/oss etter borettslagets retningslinjer når det gjelder husdyrhold.

Dersom jeg/vi ikke overholder de plikter som er pålagt meg/oss som hundeeier(e), vil styret kunne inndra tillatelsen min/vår.

Molde, _____

Søkers underskrift: _____

Vedlegg: Liste over underskrifter fra naboer

Søknaden er innvilget/avslått. Molde, _____

For styret i Hatlelia borettslag

styreleder

HATLELIA BORETTSLAG

3. INNGLASERING AV VERANDAENE I TERASSEBLOKKENE.

Forslaget ble opplest og vedtatt med 17 stemmer FOR.
Resten avholdt fra å stemme.

FØLGENDE BLE VEDTATT:

- A. Borettshavere i terrasseblokkene gis tillatelse til å innglasere hele eller deler av verandaene sine.
- B. Innglasseringen skal utføres i henhold til offentlige påbud og retningslinjer. Borettslagets styre skal i samarbeid med MOBO ha godkjent planene på forhånd samt godkjenne utført arbeid.
- C. Den enkelte borettsshaver må selv dekke alle kostnader med innglasseringen. Han/hun må også dekke sin forholdsmessige andel av ekstra utgifter som borettslaget har hatt og vil få i form av konsulentbistand, offentlige gebyrer, økte offentlige avgifter og skatter samt økt forsikring.

Oppgjørsformen skal godkjennes av styre og MOBO.
- D. Borettsinnehaveren vil ha ansvaret for det ytre vedlikehold av "glassveggen".

4. INNGLASSERING AV VERANDAENE I HØYBLOKKA

Forslaget ble opplest og noe endret.
Følgende ble vedtatt med med: 15 stemmer FOR
4 stemmer MOT
Resten avholdt fra å stemme.

FØLGENDE BLE VEDTATT:

- A.1 Borettsinnehavere i høyblokka gis tillatelse til å innglassere verandaen sin eller endre rekkverket.
- 2. Borettsinnehavere i høyblokka gis tillatelse til å skifte ut de eksisterende verandaplatene med glassplater.
- B. Innglasseringen og endring av rekkverk skal utføres i henhold til offentlige påbud og retningslinjer. Borettslagets styre skal i samarbeid med MOBO ha godkjent planene på forhånd samt utført arbeid.
- C. Den enkelte borettsshaver må selv dekke alle kostnader med innglasseringen. Han/hun må også dekke sin forholdsmessige andel av ekstra utgifter som borettslaget har hatt og vil få i form av konsulentbistand, offentlige gebyrer, økte offentlige avgifter og skatter samt økt forsikring.

Oppgjørsformen skal godkjennes av styre og MOBO.
- D. Borettsinnehaveren vil ha ansvaret for det ytre vedlikehold av "glassveggen".



Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-23-0197 (Kristin Toft)
Vår referanse: 3248321/22001723
Bestilling: C3 2023-08-02 (6) 56

Dato
02.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2171	60	22.3.1974	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	24	1135	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dagbok nr. 2171 dbf.
Romsdal Sorenskrivarembete

22 MAR. 1974

MÅLEBREV
nr. 2387
Molde Kommune



MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § 57
KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Avholdt
28. februar 1974 på
Oppmålingssjefens kontor
Parsell av
Sollivogen 0100
G.nr.24 B.nr.2
Betegnet
Sollivegen 101

Rekvirert av
Molde kommune

Hjemmelsinnehaver
Molde kommune

Innkalt til forretningen

Møtt ved forretningen

BESKRIVELSE

Utskillelsen er i samsvar med stadfestet reguleringsplan.
Parselens form og beligenhet fremgår av målebrevskartet
i målestokk 1:2000.

Arealoppgave:

Utskilt fra Sollivegen 0100, merket 136,135,114,111,47,46,21,38,39,41,42,43,44:	28147,5 m ²
Utskilt fra G.nr.24 B.nr.2 merket 39,40,41:	378,3 "
	<u>28525,8 m²</u>

Oppmålingssjefen i Molde

12. mars 1974

Vincent Klouche

Leif O. Hansen

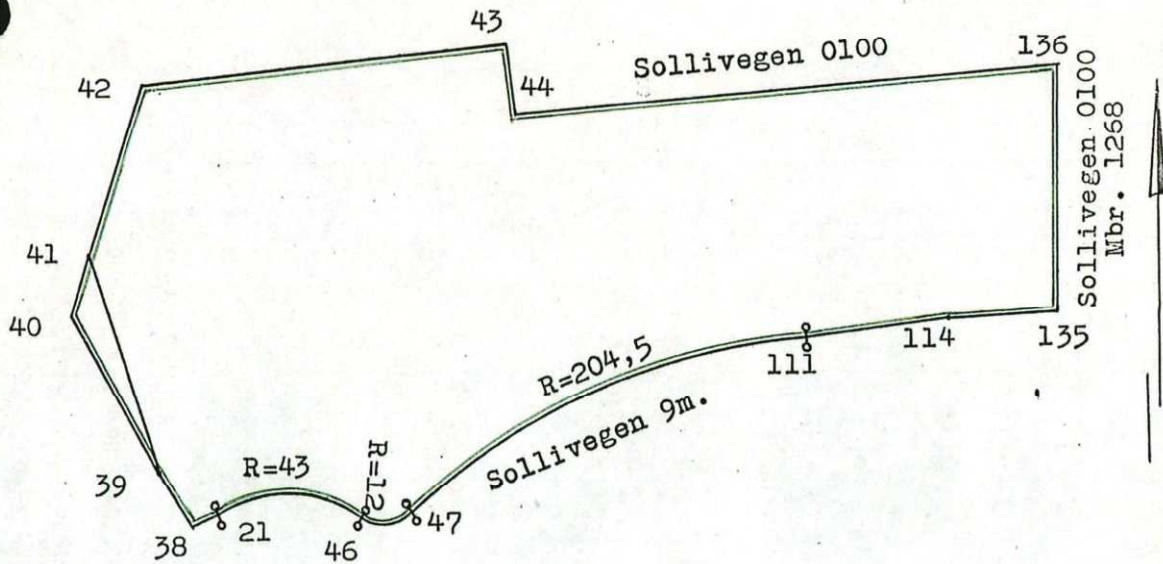
KART

J.nr. 2387

Over Sollivegen 101

Målestokk 1:2000

Areal 28525,8 m²



Nr.	Y	X
21	÷62682,947	529165,155
38	÷62690,800	529160,759
39	÷62701,164	529178,100
40	÷62728,000	529223,000
41	÷62722,193	529241,478
42	÷62706,000	529293,000
43	÷62595,000	529305,000
44	÷62592,000	529284,000
46	÷62638,937	529163,782
47	÷62624,389	529165,026
111	÷62503,914	529217,681
114	÷62460,626	529221,363
135	÷62427,000	529224,223
136	÷62427,000	529298,000



Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-23-0197 (Kristin Toft)
Vår referanse: 3248322/22001728
Bestilling: C3 2023-08-02 (6) 54

Dato
02.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5659	60	28.6.1978	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	24	1038	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

DAGBOKFØRT
28.JUN78 05659
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

MÅLEBREV
nr. 2872
Molde Kommune



MÅLEBREV

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

Avholdt
25. mai 1978

Rekvirert av
Molde Boligbyggelag A/L

Parsell av
Sollivegen 101

Betegnet
Hatlehaugvegen 1

Hjemmelsinnehaver
Molde Boligbyggelag A/L
Innkalt til forretningen

Møtt ved forretningen

BESKRIVELSE

Fradelingen er godkjent av bygningsrådet i sak 742/77.

Parsellens form og beliggenhet fremgår av målebrevskartet i målestokk 1:500.

Arealet er: 2747,0 m²

Oppmålingssjefen i Molde,
26. mai 1978

KART

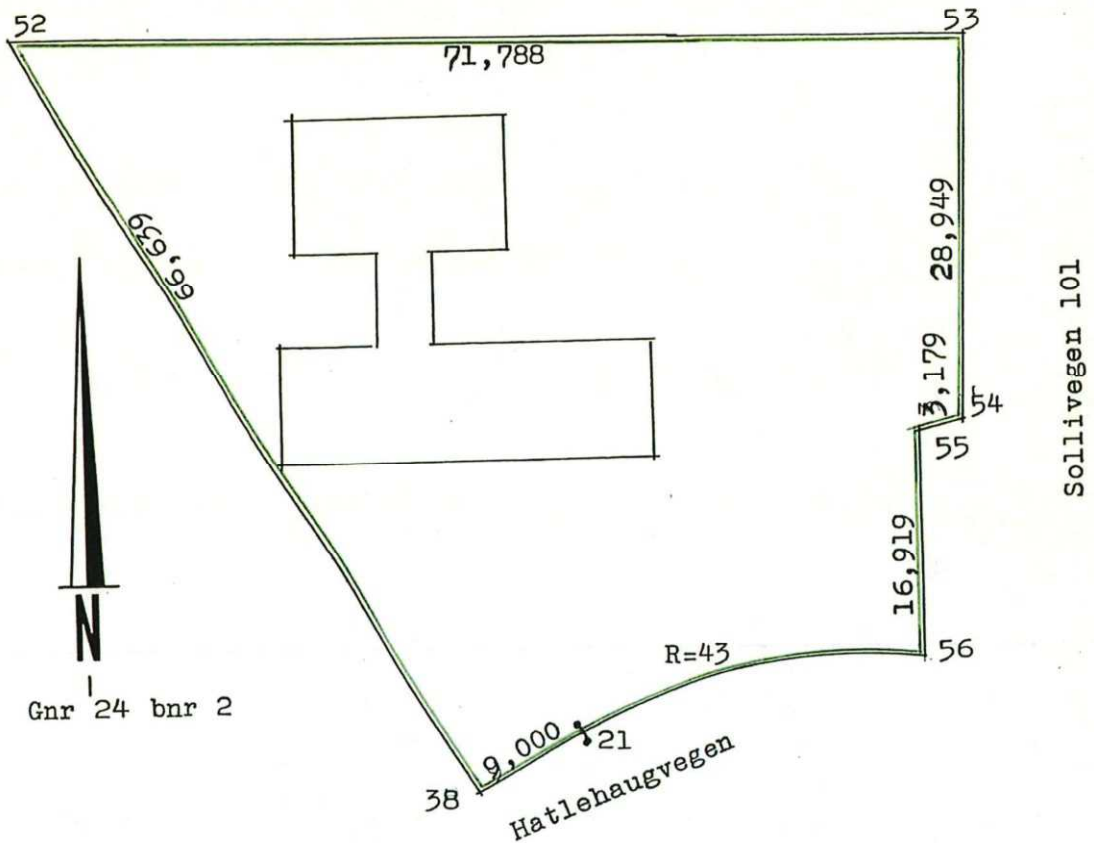
J nr 2872

Over Hatlehaugvegen 1

Målestokk 1:500

Areal 2747,0 m²

Sollivegen 101
 mbr 2387



Koordinater N. G. O.

	Y	X
52	- 62724,988	529217,960
53	- 62653,207	529216,979
54	- 62653,903	529188,038
55	- 62656,960	529187,166
56	- 62657,002	529170,247
21	- 62682,947	529165,155
38	- 62690,800	529160,759



PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-23-0197 (Kristin Toft)
Vår referanse: 3248320/22001718
Bestilling: C3 2023-08-02 (6) 53

Dato
02.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2413	60	29.3.1974	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	24	1209	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dagbok nr. 2413 dbf. 29 MAR. 1974
Romsdal Sørenskrivarambete

Stm. kr. 4.000 kassert her idag

S K J Ø T E

Molde kommune v/ordføreren skjeter og overdrar herved til Hatlelia borettslag byggetomten Sollivegen 101 i Molde for en kjøpesum stor

kr. 399.361,20

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeid på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.
2. Det tas forbehold om rett til fri ferdsel over det interne gangvegssystem på tomten fra Hatlehaugvegen og Sollivegen til og fra Molde-marka (frieområdene) på nordsiden av den overskjøtede parsell.

Molde, den 22. mars 1974.

MOLDE KOMMUNE

Wilhelm Wilkens
ordfører



Adresse

Sollivegen 101A, 6414 MOLDE

Dato for energimerking

12.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-294953

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

10093171

Gårdsnummer

24

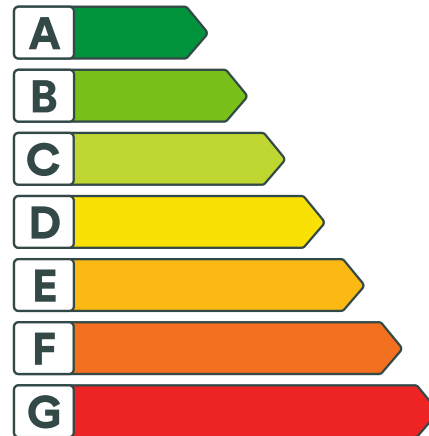
Bruksnummer

1209

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0103


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

88,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

202,54 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

205,47 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 438 kWh



Sollivegen 101A, 6414 MOLDE



Detaljering

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



Sollivegen 101A, 6414 MOLDE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Sollivegen 101 A, 6414 Molde
Gnr. 24, Bnr. 1209, andelsnr. 3 i Hatlelia Borettslag, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260064

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 OVENNEVANTE 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-