PRIVATMEGLEREN

HERAMB-AAMOTS VEG 31 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter borettslaget

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Heramb-Aamots veg 31 A, 6414 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 24, bnr. 361

Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 31.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26094 **Eiendomsverdi ref nr:** ZD6755

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme
Uavhengig Takstingeniør
nilshenrik@malme.no
908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstmannen utarbeidet tilstandsrapport på denne boligen i 2023. En god del opplysninger fra den gang eier er nå inntatt som opplysninger om div i denne rapporten. Boligen ble oppusset i tiden 2017-2019, med skifte av kjøkkeninnredning og oppgradering bad i 2019.

Det anbefales å fremskaffe alt av dokumentasjon til eventuell ny eier på arbeid på el. anlegg, VVS anlegg/arbeid og på arbeid i bad/membran etc. For eventuelle fremtidige tilstandsrapporter så kan mangel på dette slå vesentlig ut vedr TG.

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

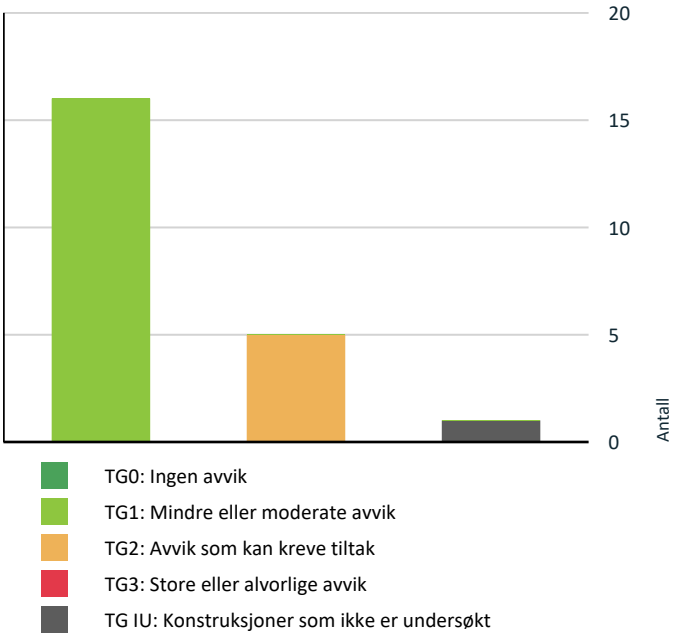
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er innhentet tegninger via megler fra kommunen som viser samsvar mellom dagens bruk og byggemeldt løsning.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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/kjøk

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger i kjøkkenbenk Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1982

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer og ytterdører skiftet i borettslaget i 2017/2018.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdører av tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer og ytterdører skiftet i borettslaget i 2017/2018.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Veranda foran stue mot vest. Tredekke av terrassebord og rekkverk av tre . I prospekt fra 2020 var det opplyst at terrasse var "ny" i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Betongtrapp til hovedinngang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Terrassert rekkehusbebyggelse av tre med 1 etg i isolert bindingsverk og underetasje med delvis plasstøpt betong og delvis isolert bindingsverk. Takkonstruksjon av tre med saltak og asfalttakshingel tekking. Yttervegger av tre er isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel og innvendig platekledd.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv:
Laminat på stue, kjøkken, soverom og gang. Flis på bad. Kappet litt kort laminat langs vegg vest i stue der det er liten glipe mellom list og laminatgulv. 2

Vegger:
Våtromsplater på bad, ellers malte plater og malt mur.

Tak: Malte plater

Boligen ble oppusset innvendig i 2017.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Betongdekke som etasjeskiller

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

Målt planhet i soverom og stue. Størst avvik i stue der det er ca 22 mm avvik fra vegg sør til hjørne nord/øst i stue til sør/vest/kjøkken
Ellers kuler og svanker av mindre format enn dette.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Elementpipe. Montert vedovn i stue. Sotluke i stue.
Det er ingen kjent og opplyste mangler eller avvik med pipe eller ildsted. Her innhenter megler inn rapport fra siste kontroll og denne må legges til grunn for faktisk tilstand.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte dører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad oppusset i 2019 i følge TSR fra 2020.
I følge tidligere selgere sin egenerklæring fra 2020 er det opplyst at bad ble renovert av Molde VVS og Holm elektro. I stikkord skriver han gulvstøp, membran, fliser gulv, bindingsverk 48X98 på østvegg, ny isolasjon, fibo trespo baderomsplater, alt elektrisk inkl varmekabler, og rørleggerarbeid.

Videre ble det opplyst at det PCI lastogum membran med mansjetter for overgang gulv/vegg, hjørner, rørgjennomføringer og sluk. Montering av slukforhøyer på eksisterende sluk av type rehab.
Videre står det at det foreligger dokumentajson på våtromsarbeider, men dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

I følge erklæring datert 20.12.2019 fra Røberg Bygg As er bad utført i henhold til våtroms normen. Arbeid utført av Eskil Straume og prosjektert og kontrollert av Freddy Røberg som er faglig leder for våtrom i Røberg bygg.

Som følge av div registrerte avvik kan det nevnes at badet ikke er bygd i henhold til våtroms normen på noen områder selv om dette er skrevet i dokumentasjon. Se avvik/TG2 for vegger og gulv vedr dette.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg og Malt glatt gipsplate i himling.

Fuktsjekk med protimeter på utsatte steder som rundt blandebatteri. Ingen utslag som indikerte fukt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dren fra trau under vv bereder har avløp inn mot gulv i dusjsone. Bør jevnlig kontrolleres vedr tetthet mot veg da dette kan være et potensielt lekkasjepunkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåke og sørge for gode elastiske fuger der det er avvik/hull i vegg i våtsone

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Varmekabler. Terskel ved dør er flislagt opp til 25 mm.

Det er fall i gulv over krav både lokalt og utenfor lokalt område. Det er jevnt fall fra dørterskel og til sluk. Lokalt fall i tråd med kravet(1:50) og det er langt over kravet på høyde på tett gulv over sluk.

Det er antydning til hul lyd i noen flis like innenfor terskel, men de er ikke synlig løse flis.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Sluk fra byggeår. Slukforhøyer på sluk fra 2019

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Det er avvik:

Sluk fra 1982. Derav TG 2 grunnet alder.

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran, men det er beskrevet i tidligere eiers egenerklæring i detalj hvordan bad er renovert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen synlig forhold som tilsier behov for tiltak. Det anbefales å forsøk å innhente dokumentasjon på membran fra 2019

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende hvit servantplate. Speilskap og lys over servant. Dette nytt i 2019.
Veggdusj med dusjvegg av glass. Vegghengt wc med innbygd sisterne av type TECE. I følge tilstandsrapport utført av Endre Eikrem i Salmax limited i 2020 opplyste den gang eier - som utførte oppussing av bad - at det er "sealingbag" sisterne med integrert avrenning(pose) som sikkerhet ved eventuell vannlekkasje, og derfor er det ikke montert dren fra sisternekasse.
Det foreligger ingen dokumentasjon på dette utover denne opplysningen.

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte montert på kanal i himling med avkast over tak.
Tilluftspalte i dør

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Våtsone i bad med røropplegg er i vegg av mur mot naboleilighet. Den andre veggen er mot kjøkken, der det er montert vv bereder i den sonen hvor det vill ha vært mest hensiktsmessig å borre. Ved siden av denne er det smalt skap med skuffesesksjon som er for trang å kunne jobbe i for hulltaking. Ved siden av den er det innbygd kjøleskap.
Det vurderes derfor å ikke være mulig å bore i dette området.
Å hullbore i andre områder der det ikke er direkte vannpåkjenning på vegger eller røropplegg har ingen hensikt for å sjekke fukt i vegger som følge av bruk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med benker og skap med hvite glatte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt kompositt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator av stål med avkast ut til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledning inn via kjøkkenbenk. Stoppekran i kjøkkenbenk.
Innvendig trykkvannsopplegg er rør i rør. Fordelerskap i bad.
Under utarbeidelse av tilstandsrapport i 2023 ble det fremlagt lister over materiell, timer og det er fremlagt faktura på arbeidet. I fordelerskap er det egenkontrollskjema for skap med tilhørende utstyr. Det er derfor fremlagt dokumentasjon som anses som tilstrekkelig på VVS arbeider utfort i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Vannledninger i kjøkkenbenk

Beskrivelse

Rør i rør i kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noen foringer(programmet kaller dette tettemuffer) som tetting mellom pex og varerør i kjøkkenbenk på rør som kommer fra bad som glir ut og er ikke egnet som tetting mellom pex og varerør.
Som åpent anlegg som her i kjøkken har det i utganspunktet ingen hensikt å montere rør i rør og det er heller ikke krav. Slik dette er montert uten veggskap med fordelerstokker er kun deler av anlegget montert

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte tettemuffer til type som ikke glir ut av stilling fra mellomrom mellom rørene.

Tilstandsrapport



Delvis manglende tetting mellom pex og varerør og at tetting glir ut av røret



Delvis manglende tetting mellom pex og varerør og at tetting glir ut av røret

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun stikkledninger fra avløp i kjøkkenbenk og servantskap samt sluk i bad som er synlig. Dette er av plast.
Sluk antatt fra byggeår. Ellers antakelig skiftet vannlås/stikkledninger og satt på ny slukforhøyer i 2019.
Basert på disse opplysningene og fremlagt dokumentasjon fra utførende rørlegger i 2023 som vist til under pkt for vannledninger velges det TG 1 på dette pkt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er el. avtrekksvifte i bad. I kjøkken er det ventilator. Begge periodiske. I vinduer i stue, kjøkken og soverom er det spalter.
I bod er det en veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen her generelt lavt luftskifte, da det ikke er mekanisk avtrekk eller naturlig avtrekk over tak når vifte i bad og kjøkken ikke er i bruk. Det legges derav til grunn at det er lavt luftskifte vurdert mot dagens normalkrav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av ventilasjon må vurderes ut fra opplevd behov.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV bereder innbygd og derav ikke sett. Den er på antatt 60 l(vurdert å bakgrunn av størrelse. VV bereder i kjøkkenbenk. Denne står i metalltrau står det i en tidligere tilstandsrapport. Videre står det at det er avløp til gulv i dusjsone i bad. Dette avløpet er synlig.
Ellers også ukjent alder på bereder. Det er en ledning fra tank som er lagt i rør og koblet til fast punkt i en stikkontakt. Det tolkes som at tank har fast el. tilkobling

NB ! Det er vanskelig å sette TG når man ikke ser el. tilkobling, men hvis tank er tilkoblet el. med stikkontakt - så vil dette gi TG 2 på vv bereder !

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmekilder

Beskrivelse

Det er varmekabler i gulv i stue og bad. Vedovn i stue.

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal boliginnstallasjon. Jordfeil automater i fordelerskap.
Installasjon i bad og renovering av innhold i fordelerskap utført i 2019 av Holm elektro. Samsvarserklæring datert 04.05.2020 på dette ble i 2023 tilsendt takstmannen etter befaring den gang

El. tilsyn i 2022 i følge tidligere salgsdokumentasjon. Det ble da gitt noen pålegg og avvik lukket. Mifo utførte retting etter kontroll.
Dette ble i 2023 også fremlagt samsvarserklæring på dette, og den er datert 15.07.2022

Samsvarserklæringer bør fremlegges og følge boligen.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Installasjon i bad og renovering av innhold i fordelerskap utført i 2019 av Holm elektro. Samsvarserklæring datert 04.05.2020 på dette ble i 2023 tilsendt takstmannen etter befaring den gang

   El. tilsyn i 2022 i følge tidligere salgsdokumentasjon. Det ble da gitt noen pålegg og avvik lukket. Mifo utførte retting etter kontroll. Dette ble i 2023 også fremlagt samsvarserklæring på dette, og den er datert 15.07.2022

   Samsvarserklæringer bør fremlegges og følge boligen. Mangel på samsvars erklæringer ved eventuelle fremtidige salg kan medfør dårligere TG eller anmerking.

4. 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?
   Ja El. tilsyn i 2022 i følge tidligere salgsdokumentasjon. Det ble da gitt noen pålegg og avvik lukket. Mifo utførte retting etter kontroll.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Generell kommentar

Samsvars erklæringer forutsettes fremlagt overfor interessenter og ny eier. I motsatt fall bør det gjennomføres en utvidet el. kontroll før salg

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er 90 cm

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles anlegg



Anvendelse
Garasjeplass

Byggeår
1982

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Kommentar
Antatt oppført da bygningsmassen for øvrig ble oppført

Beskrivelse
Garasje oppført med betong grunnkonstruksjoner. Enkelt bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Saltak av tre som er tekket med asfalt takshingel. Vippeport av tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

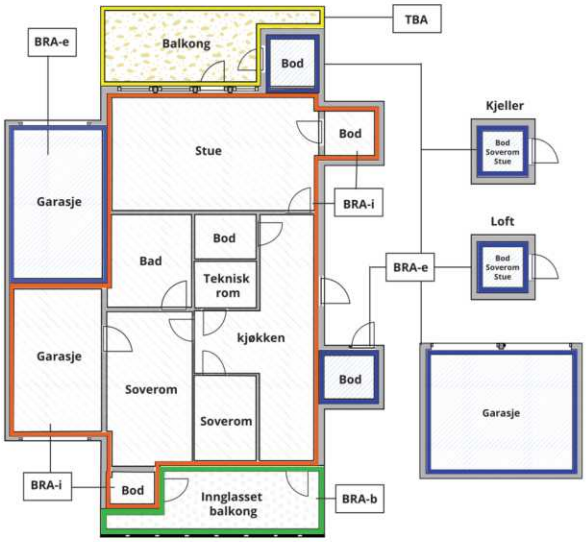
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62			62	15
Andre etasjer/utvendig bod		6		6	
SUM	**62**	**6**			**15**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang, bad/wc, soverom, stue, kjøkken, bod		
Andre etasjer/utvendig bod		Bod	

Kommentar

Oppgitt areal i bod er bod på ca 6 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er innhentet tegninger via megler fra kommunen som viser samsvar mellom dagens bruk og byggemeldt løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasjeplass i felles anlegg

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Garasjeplass		

Kommentar

Garasjeplassen er oppgitt til 18 m2 i en tidligere tilstandsrapport. Det vara snø/is foran port som derav ikke kunne åpnes og areal er ikke kontrollmålt av takstmannen

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Lars-Petter Aarø Fosseide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	361	0	0	26098.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heramb-Aamots veg 31

Hjemmelshaver
Kringsjå Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848757322		Mobo	Erle Gudbrandsen, Lars-Petter Aarø Fosseide

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
42

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde på Kringsjå drøye 2 km nord for Molde sentrum. Området består av eneboliger og konsentrert bebyggelse. Eiendommen ligger i grense mot moldemarka i nord.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Felles tomteområde

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eieropplysninger	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæring	31.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZD6755

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260073
Addresse	Heramb-Aamots veg 31 A		
Postnr.	6414	Sted	MOLDE
Selgers navn	Lars-Petter Aarø Fosseide		
Selgers navn	Erle Gudbrandsen		

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?

Mai 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden juni 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP0003236348

Våtrom

Initialer selger:
L A
E G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Modernisering av bad

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

Modernisering av bad

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

☐ Nei ☑ Ja

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:

Elektriker Holm elektro, Røberg bygg og molde vvs har utført arbeidet. Har dokumentasjon i papirform som beskriver utført arbeid

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Holm Elektro, Røberg Bygg og Molde VVS har dokumentert arbeid som vi har i papirform, som beskriver utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulvmembran, ev. primer

Initialer selger:
L A
E G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv arbeidet som er utført:

Ev. primer for Gulv membran

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Holm Elektro har montert elektrisk gulvvarme

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

Holm elektro har installert elektrisk gulvvarme

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

☐ Nei ☑ Ja

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:

Dokumentasjon i papirform

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Holm elektro har montert elektrisk gulvvarme, har dokumentasjon i papirform

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rør i rør system, fodelerskap.

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:

Papirform fra Molde VVs. Jobb som er utført er beskrevet ovenfor

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevt gulv i henhold til takstmannens påpekning

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Installasjon bad og kjøkken rehabilitering sikringsskap

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

Rehab sikringsskap og indtallasjon bad og kjøkken

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Installasjon bad kjøkken og rehab

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:

Papirform som beskriver øvrig arbeid

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrassebord verNda

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mulig: maling av fasade samt utbygging av el lader (men det er lite sannsynlig)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles lader var vurdert, men kostnad ble for stor. Utredes videre

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.05.2026

Signert av *Lars-Petter Aarø Fosseide*

Signert av *Erle Gudbrandsen*

Initialer selger:
L A
E G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/361
Adresse: Heramb-Aamots veg 31A
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	361	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heramb-Aamots veg 31A, 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
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 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** 26 099 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 26 099 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	2277
Navn	Vesentlig reguleringsendring, Kringsjå Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.01.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/897/1774_bestemmelser_1976-01-07.pdf

Id	1774
Navn	Glomstua - Bekkevoll - Kringsjå
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.01.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/897/1774_bestemmelser_1976-01-07.pdf

Id	2578
Navn	Vesentlig reg.endr. Storlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1100/2578_bestemmelser.pdf

Id	1585
Navn	Mindre vesentlig endring for Peter Solemdals veg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1044/1585_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/897/1774_bestemmelser_1976-01-07.pdf

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	E39 Julbøen - Molde

Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.05.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4275/202114_Reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	8 262 m^2
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	o_SVT
	Delareal	2 623 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	o_SKV
	Delareal	10 885 m^2
	RPHensynsonenavn	H190
	RPSikring	Andre sikringssoner

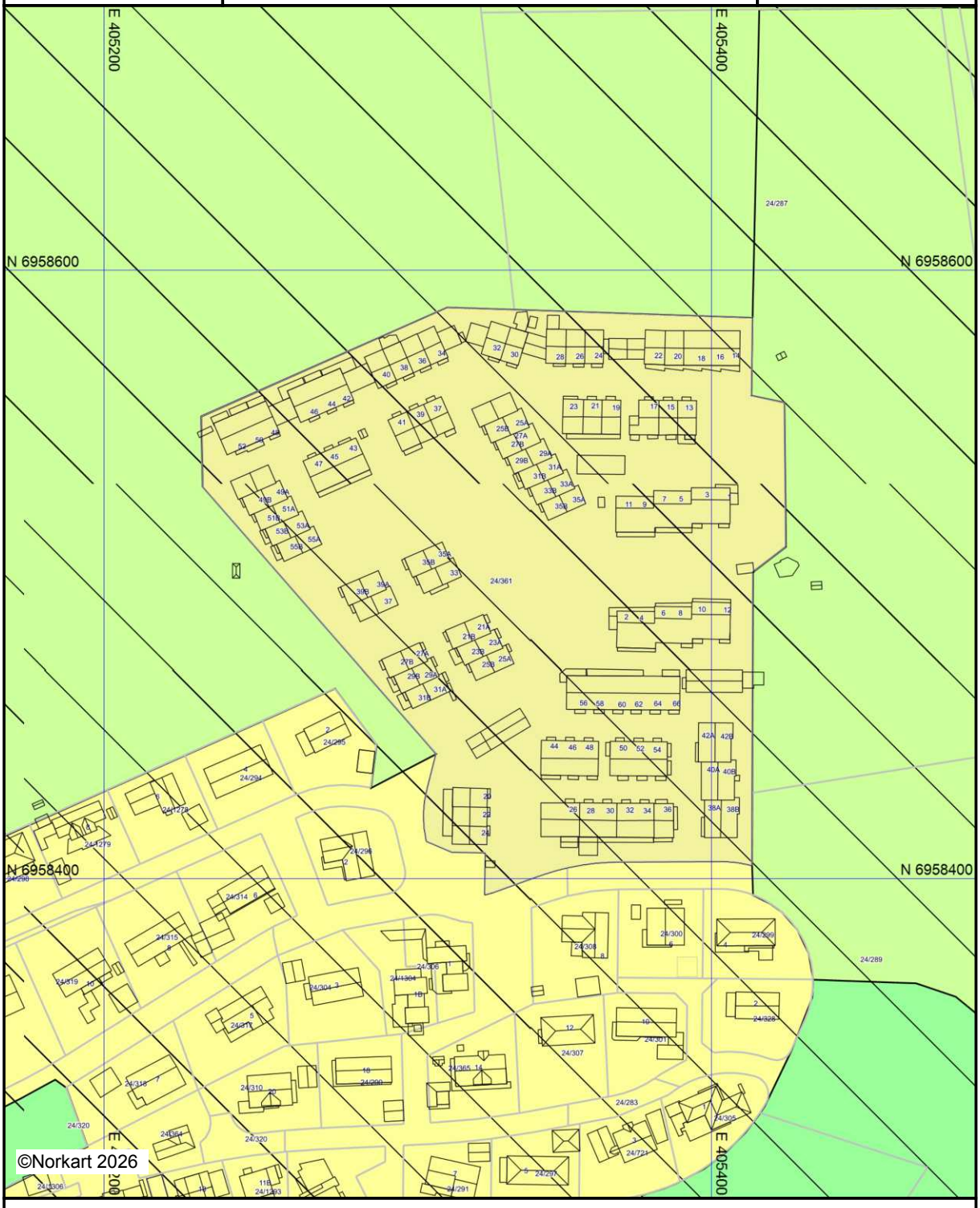
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/361
Adresse: Heramb-Aamots veg 31A
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

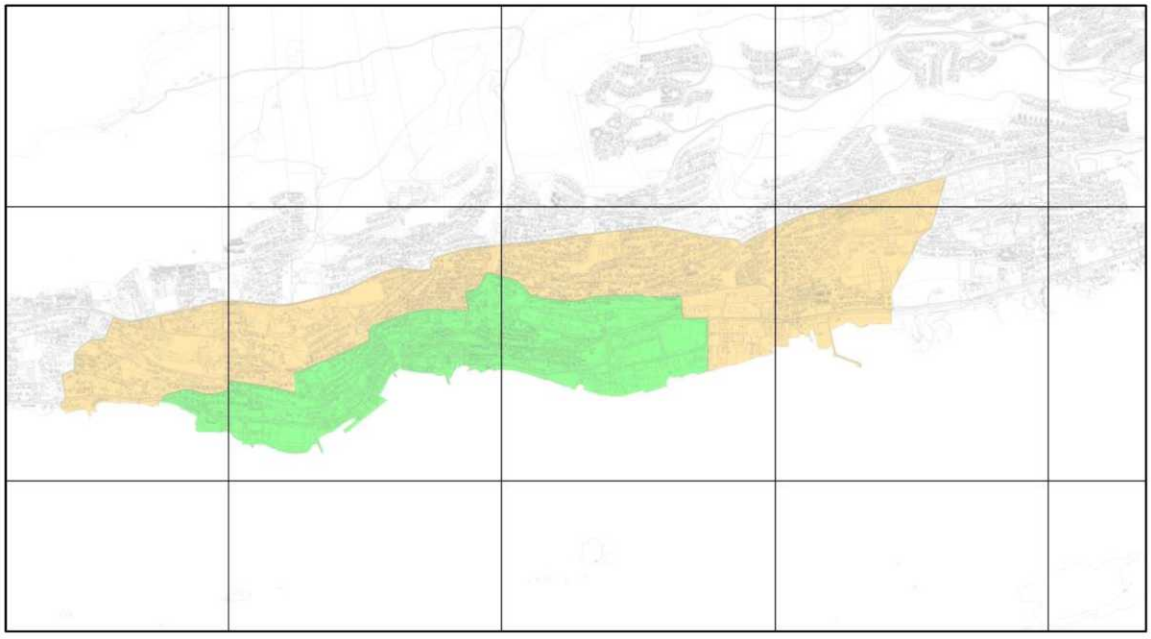
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

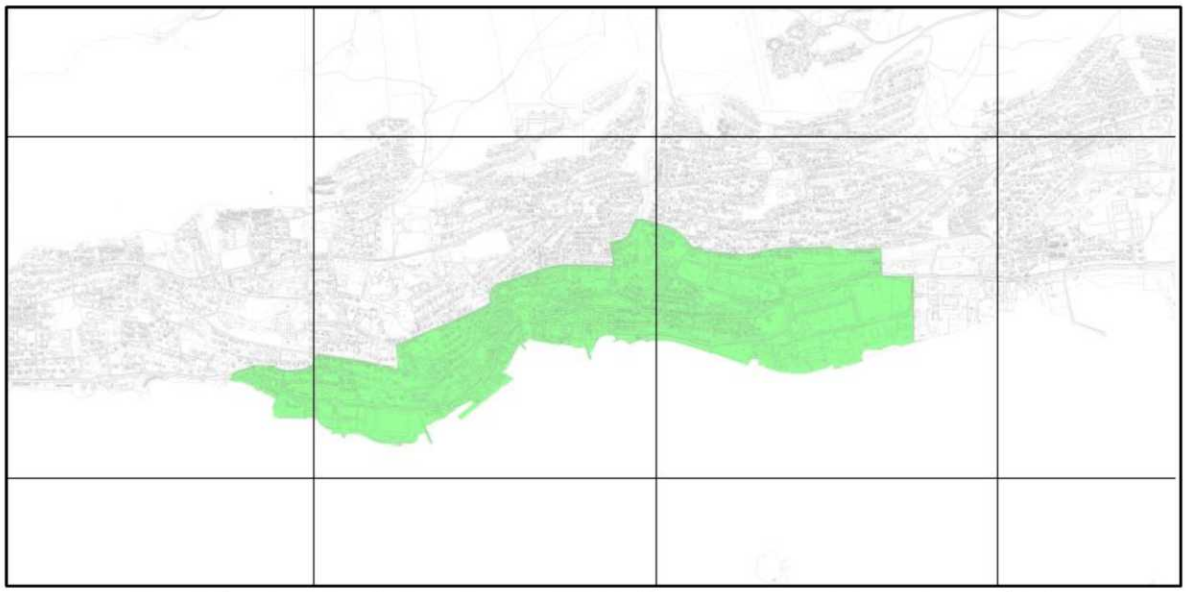
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

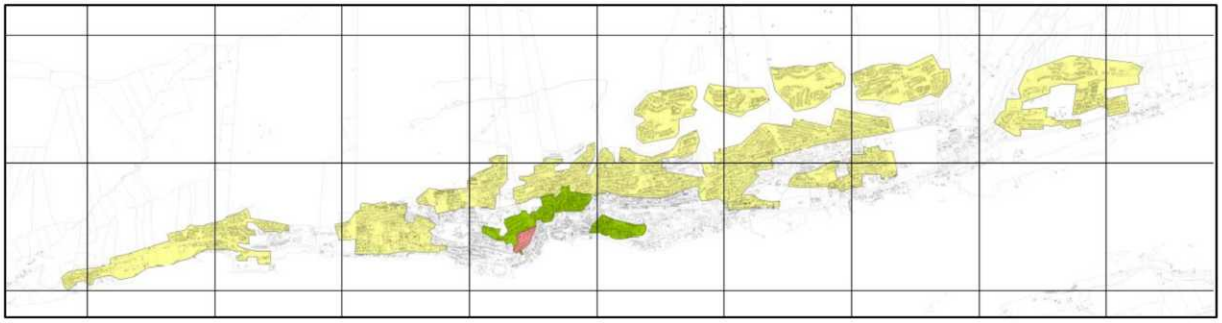
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

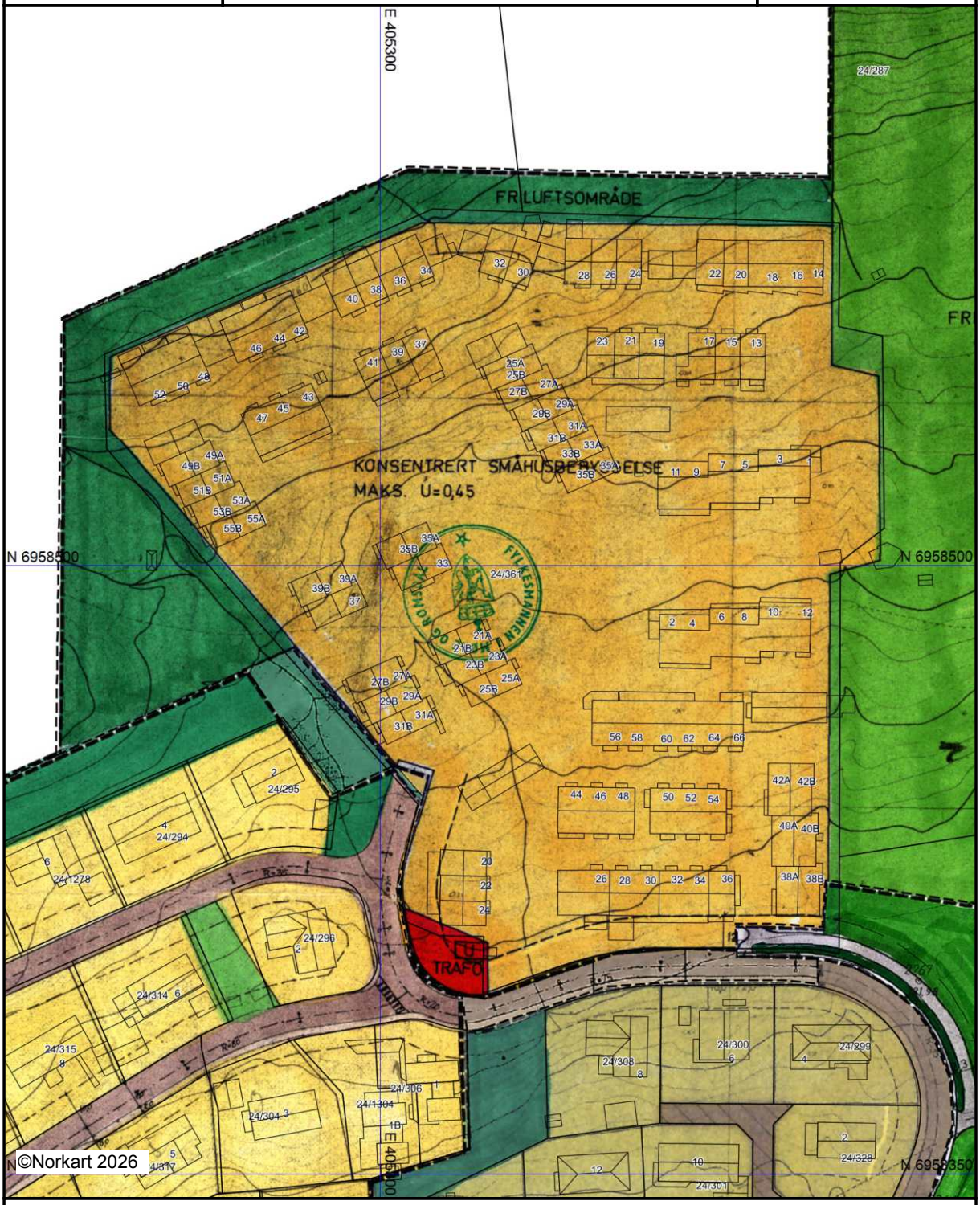
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/361
Adresse: Heramb-Aamots veg 31A
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

25.1 BYGGEOMRÅDER

KONSENTRERT BEBYGGELSE

25.4 FRIOMRÅDER

FRIOMRÅDE, SLALOMBAKKE/TURVEG

25.6 SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSOMRÅDE

TRAFOTOMT

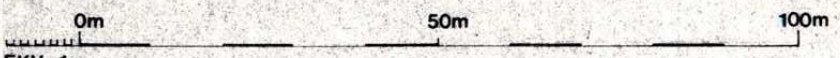
DIV. TEGNFORKLARING

SENTERLINJE REG.VEG

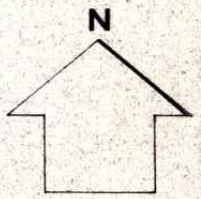
BYGGEGRENSE

TOMTEGRENSE

REGULERINGSGRENSE



EKV. 1m



M = 1:1000

Saksbehandling			Revisjon		
BYGNINGSRADET 1.GANG sak 794/78	10.10.78				
OFF. ETTERSYN	17.10.–7.11.78				
BYGNINGSRADET 2.GANG sak 964/78	5.12.78				
FORMANNSKAPET f.sak 51/79	13.2.79				
KOMMUNESTYRET k.sak 19/79	22.2.79				

vesentlig reguleringsendring

STORLIA

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR

PLAN NR. 2578 REV.

MOLDE DEN 10. OKT. 1978

OTTO NØST

Trond Lage Edvardsen
TROND LAGE EDVARDSEN

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

Dato: 20.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**24**	Bnr:	**361**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Heramb-Aamots veg 31A, 6414 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er planID 2578, Vesentlig reg.endr. Storlia.

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.

1774

Plan nr 1774 Plan nr 1884
Plan nr 0477 Plan nr 0485
Plan nr 2277 Plan nr 1585
Plan nr 2078 Plan nr 1885
Plan nr 2578 Plan nr 1688
Plan nr 0279 Plan nr 0991
Plan nr 2279
Plan nr 1583
Plan nr 1981
Plan nr 1283

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GLOMSTUA - BEKKEVOLL - KRINGSJÅ MOLDE KOMMUNE

MOLDE KOMMUNE
2? ??? 1976
ARKIV:

§ 1.

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

§ 2.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

1. Åpen villamessig bebyggelse.
2. Konsentrert bebyggelse.
3. Forretningsformål
4. Offentlige formål

B. Landbruksområder.

C. Trafikkområder.

1. Kjøreveger.
2. Gang- og sykkelveger.
3. Rabatter, grøntanlegg.

D. Friområder.

E. Spesialområder.

1. Friluftsområder.
2. Tomt for trafo.

§ 3.

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

A. BYGGEOMRÅDER

§ 4.

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

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

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

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

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

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

§ 5.

Områder for gruppebebyggelse og konsentrert bebyggelse.

a) Før områdene for gruppebebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.

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

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

§ 6.

Områder for forretningsformål og offentlig formål.

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

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

B. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 7.

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

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

C. TRAFIKKOMRÅDER

§ 8.

Kjøreveger.

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

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

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

§ 9.

Gang- og sykkelveger.

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. Bygningsrådet kan, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

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

D. FRIOMRÅDER

§ 10.

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

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

FELLESBESTEMMELSER

§ 11.

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

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

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

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass og atkomst til offentlig veg. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

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

d) Innhegning mot gate skal godkjennes av bygningsrådet. Innhegning bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

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

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

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

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

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

Stadfestet i Molde, 7.1.76.

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

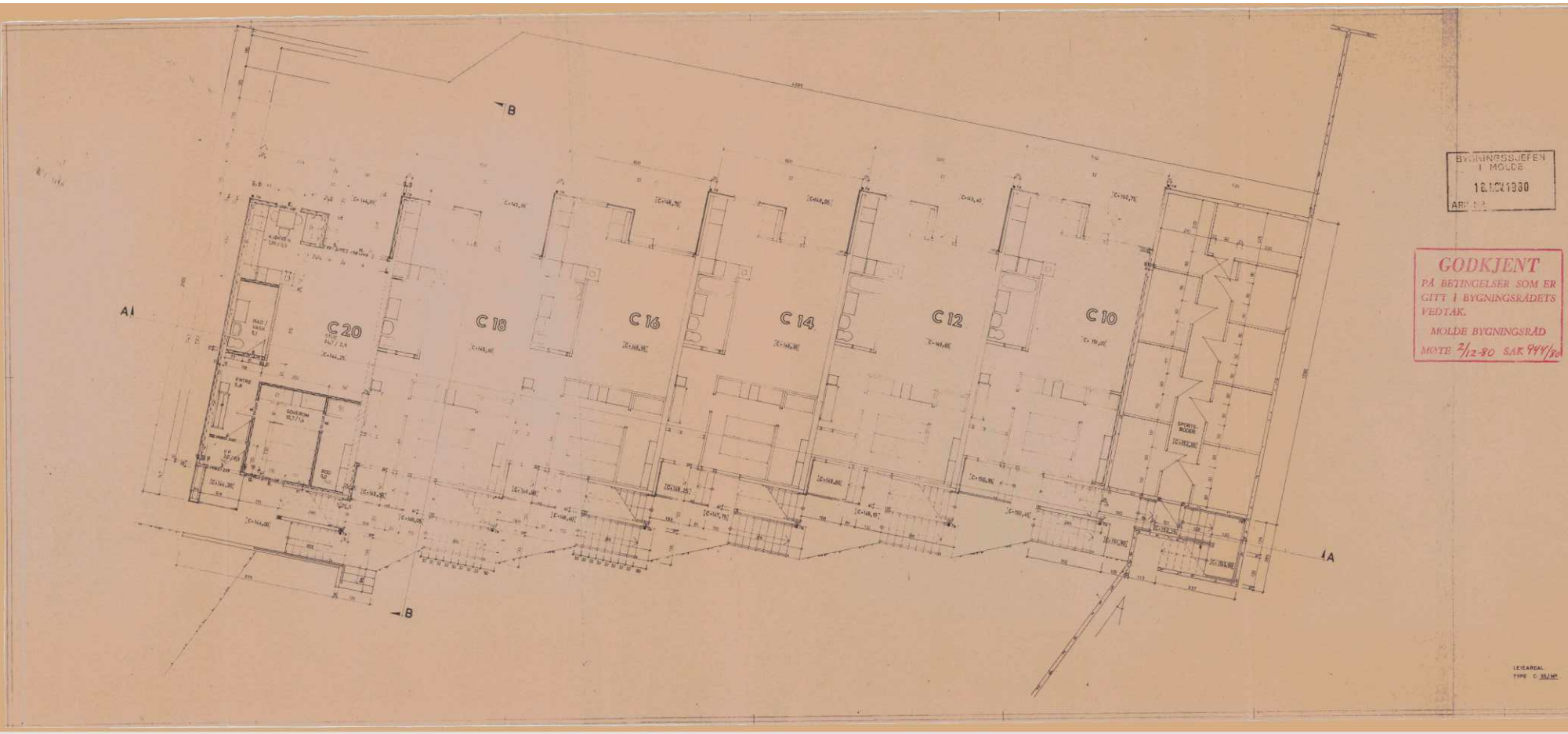
Eiendom: 24/361
Adresse: Heramb-Aamots veg 31A
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-33



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



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
10.DES.1980
ARK. 02

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/12-80 SAK 944/80

LEIEAREAL
TYPE C 55,1 M²



AREALER

LEIEAREAL TYPE C 11 STK. 55,1 M²		606,1 M²
LEIEAREAL TYPE C¹ 1 STK. 56,8 M²		56,8 M²
SAMLET LEIEAREAL I REKKEN		662,9 M²
BEBYGGET AREAL I REKKEN		486,0 M²
SAMLET GULVAREAL I REKKEN		972,0 M²

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 01.
OPPDRAGSNR REKKENR BLADNR

KORRIGERT

MÅL 1:100 DATO 1.6.80

1. ETASJE PLAN AV TYPENE "C" I REKKE "9".

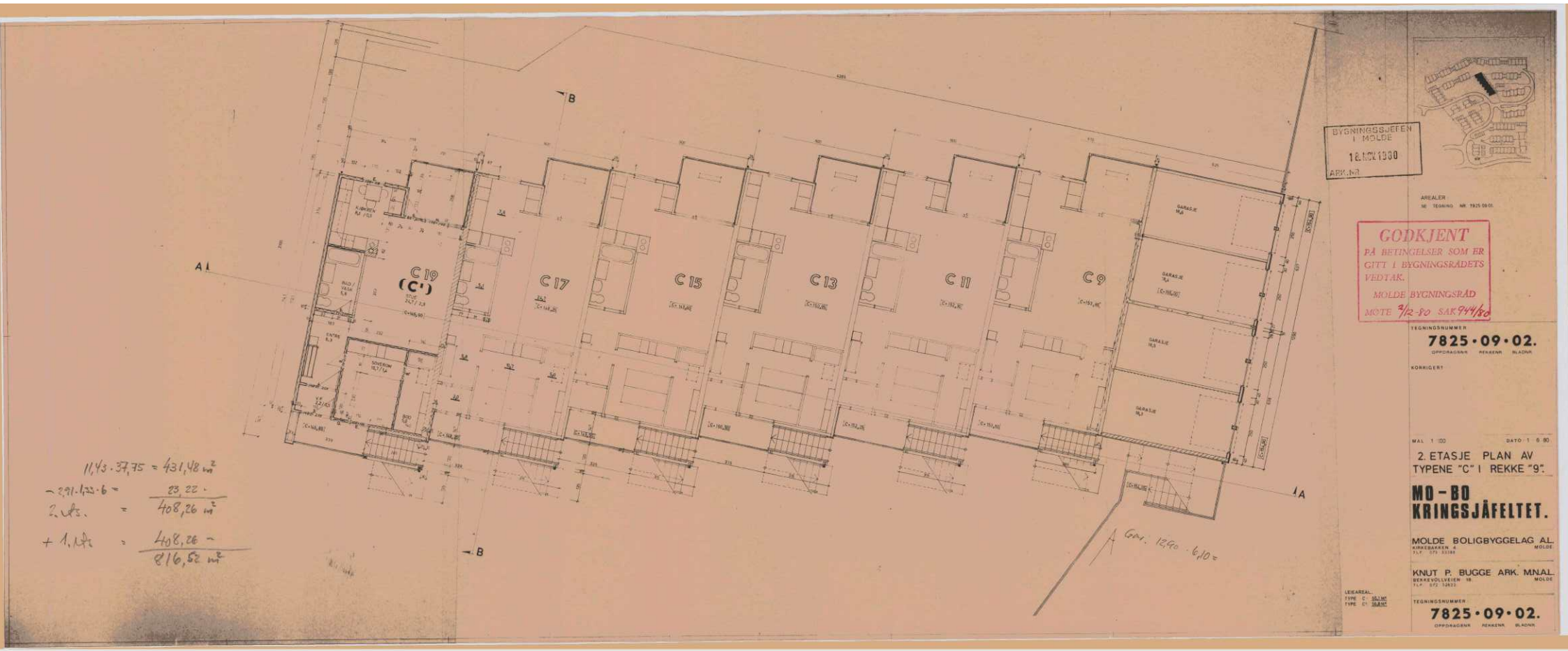
MO-BO KRINGSJÅFELTET.

MOLDE BOLIGBYGGELAG A/L
KIRKEBAKKEN 4 MOLDE
TLF 072 13388

KNUT P. BUGGE ARK. MNAL
SERKEVOLLVEIEN 18. MOLDE
TLF 072 52833

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 01.
OPPDRAGSNR REKKENR BLADNR

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



11,43 · 37,75 = 431,48 m²
− 2,91 · 1,22 · 6 = 23,22 ·
2 Lgh. = 408,26 m²
+ 1 Lgh. = 408,26 ·
816,52 m²

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
18. OKT 1980
ARK. M.

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 3/12-80 SAK 944/80

AREALER
SE TEGNING NR. 7825 09 01

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 02.
OPPDRAGSNR REKKENR BLADNR

KORRIGERT

MÅL 1:100 DATO 1 5 80

2. ETASJE PLAN AV TYPENE "C" I REKKE "9".

MO – BO KRINGSJÅFELTET.

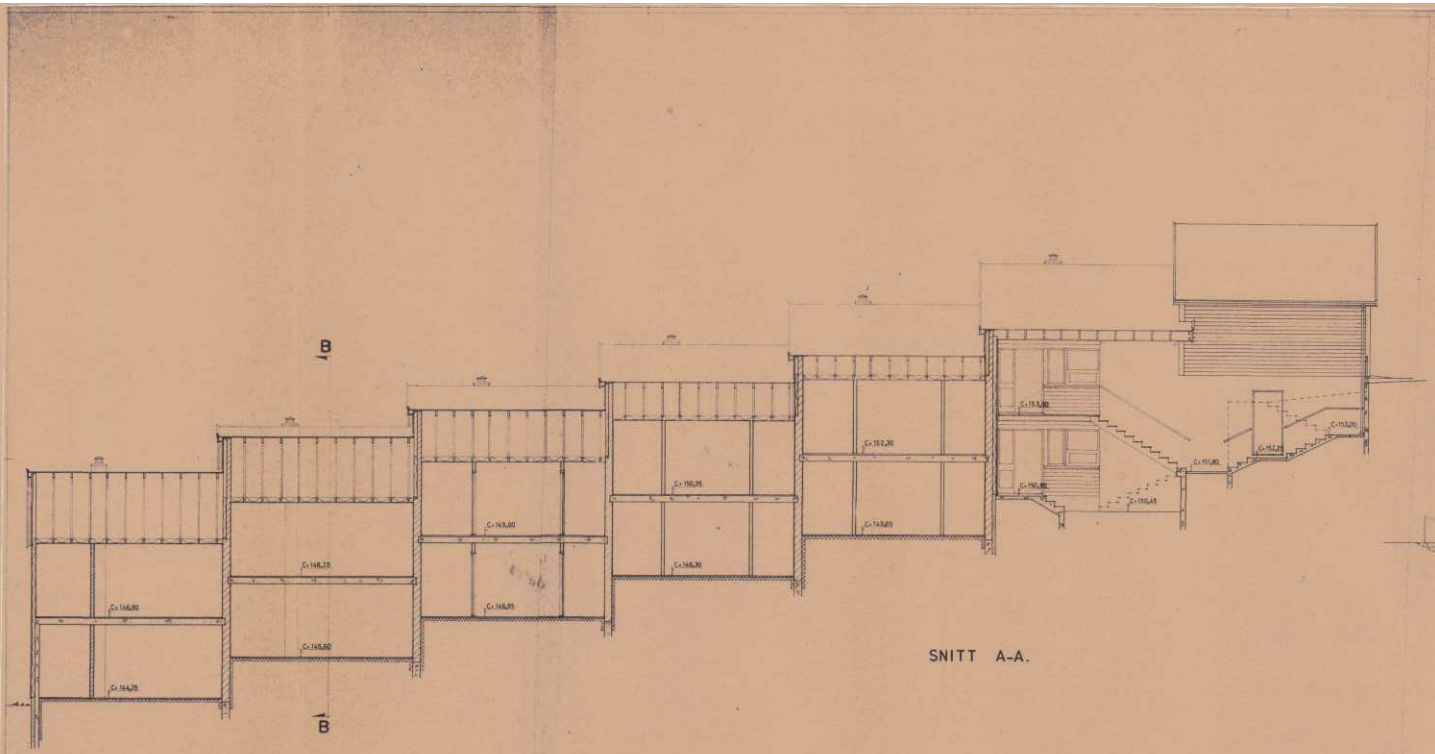
MOLDE BOLIGBYGGELAG A.L.
KIRKEBAKKEN 4 MOLDE
TLF. 575 53180

KNUT P. BUGGE ARK. MNAL.
BEKKEVOLLVEIEN 18 MOLDE
TLF. 670 12672

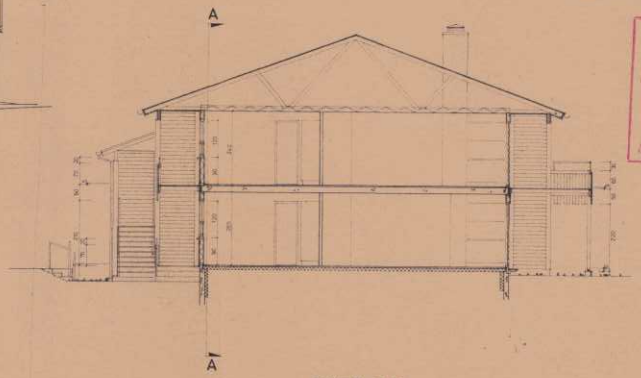
LEIEAREAL:
TYPE C: 66,2 M²
TYPE C1: 59,8 M²

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 02.
OPPDRAGSNR REKKENR BLADNR

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



SNITT A-A.



SNITT B-B



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18. DES 1980
ARK. NR.

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 3/12-80 SAK 944/80

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 03.
OPPDRAGSNR. REKKENR. BLADNR.

KORRIGERT

MÅL 1:100 DATO 1.8.80

SNITTENE A-A OG B-B.
TYPE "C" I REKKE "09".

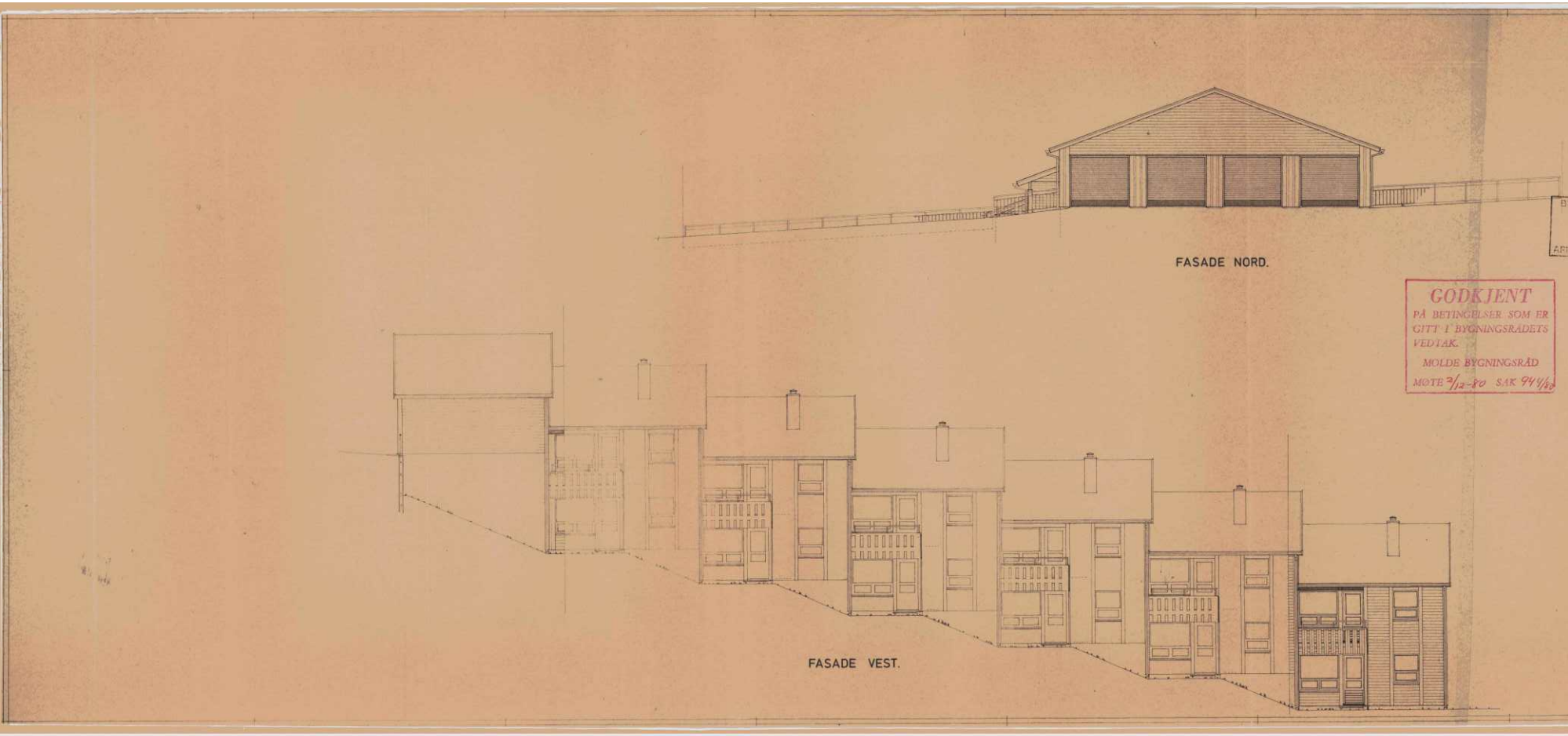
MO-BO
KRINGSJÅFELTET.

MOLDE BOLIGBYGGELAG A.L.
KIRKEBAKKEN 4 MOLDE
TLF. (072) 57369

KNUT P. BUGGE ARK. MNAL
BERKEVOLLVEIEN 18. MOLDE
TLF. (072) 52823.

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 03.
OPPDRAGSNR. REKKENR. BLADNR.

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



FASADE NORD.

FASADE VEST.



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
18.OKT1980
ARK.nr.

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 3/12-80 SAK 94/80

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 05.
OPPDRAGSNR. REKKENR. BLADNR.

KORRIGERT

MÅL: 1:100. DATO: 1.6.80

FASADE NORD OG VEST.
TYPE "C". REKKE "09".

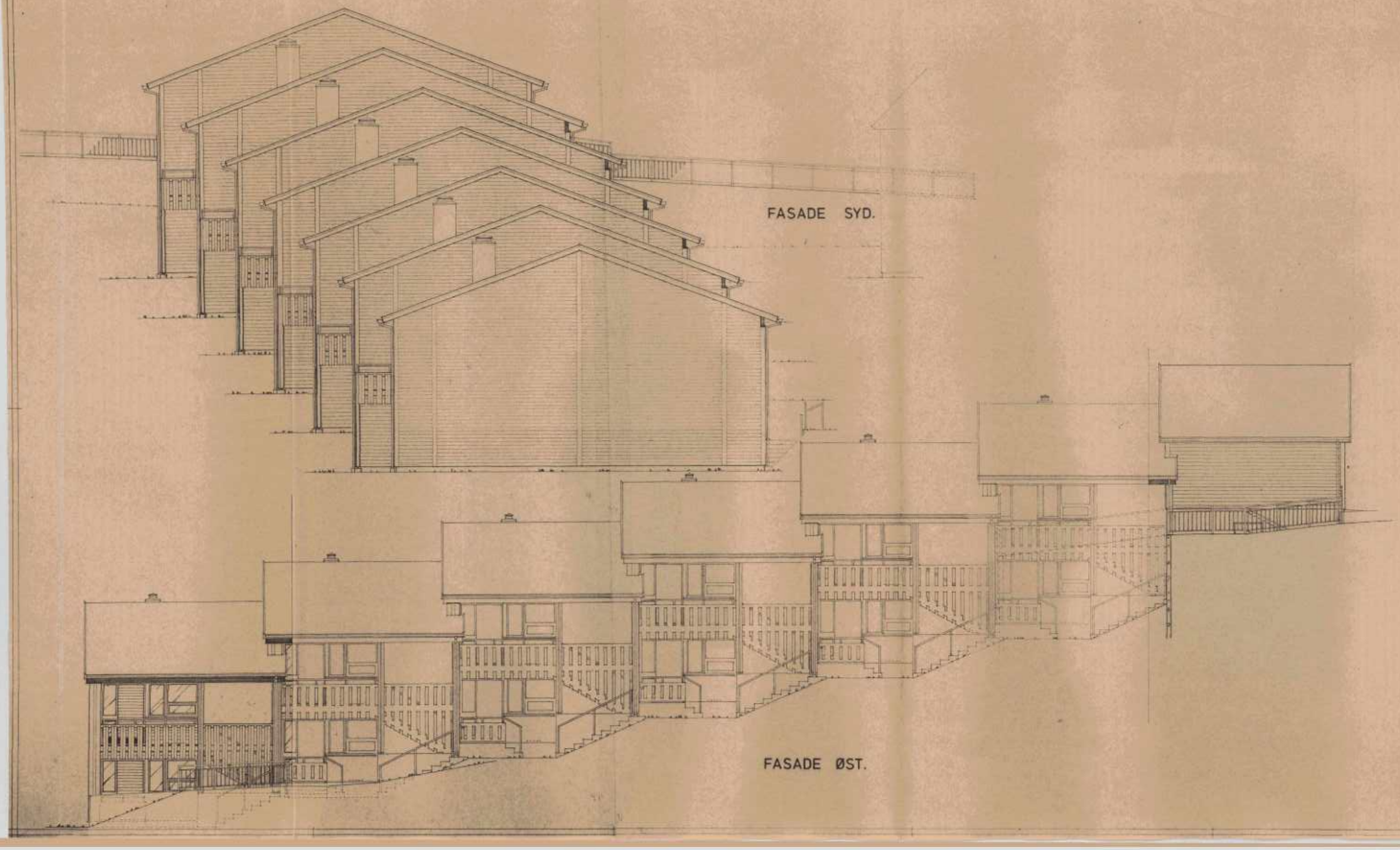
MO-BO KRINGSJÅFELTET.

MOLDE BOLIGBYGGELAG A.L.
KIRKEBAKKEN 4. MOLDE
TLF. 073-33359.

KNUT P. BUGGE ARK. MNAL.
BEKKEVOLLVEIEN 18. MOLDE
TLF. 073 53833.

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 05.
OPPDRAGSNR. REKKENR. BLADNR.

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





BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
18 OKT 1980
ARK.AVD.

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 3/12-80 SAK 944/80

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 04.
OPPDRAGSNR. REKKENR. BLADNR.

KORRIGERT:

MÅL: 1:100 DATO: 1.6.80

FASADE SYD OG ØST.
TYPE "C" REKKE "09".

MO-BO KRINGSJÅFELTET.

MOLDE BOLIGBYGGELAG A.L.
KIRKEBAKKEN 4. MOLDE.
TLF.: 072-52166.

KNUT P. BUGGE ARK. MNAL.
BEKKEVOLLVEIEN 18. MOLDE
TLF.: 072-32832.

TEGNINGSNUMMER
7825 · 09 · 04.
OPPDRAGSNR. REKKENR. BLADNR.

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

FERDIGATTEST

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

SB/LH

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
P. Solemdalv. 21,23,25,27,29,31,33,35,37 og 39 H. Aamotsv. 25,27,29,31,33,35,49,51,53 og 55			24/361	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	5 rekkehus m/38 leil.	14/11-80	2/12-80	944/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kringsjå Borettslag A/L v/form. S. Grøvdal, H. Aamotsv. 22, 6400 Molde				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Arkitekt Knut P. Bugge		Bekkevollvegen 18, 6400 Molde		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Jann Pettersen, Christie & Opsahl A/S, Julsundv 56, 6400 Molde				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Midlertidig brukstillatelse ble gitt : 23/4-82, 27/4-82, 19/5-82, 3/6-82 og 13/10-82.

Sted og dato		Stempel
Molde	15/11-84	BYGNINGSSJEFEN I MOLDE Underskrift

Sendes til

X Byggherre ☐ Anmelder X Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐ X Ma-Bo

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/TS **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** for 12 Leiligheter

Byggherre: Kringsjå Borettslag

Eiendom: ..... *g.nr.* 24 *b.nr.* 361

Arbeidssted: Heramb-Aamotsveg 25,27,29,31,33 og 35. (R9)

Ansvarshavende: Odd Jahn Pettersen, Christie & Opsahl A/S, 6400 Molde

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av juni 1983
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: 15/10-82

Fullstendig byggemelding ble mottatt 18.11.80

Molde, den 13/10-82

Otto Vost

Følgende arbeide gjenstår:

1. Ventil i boder og montering av noen ventiler i kanalavslutninger.
2. Fullføring av terrasse og trapperekkverk.
3. Fullføring av garasjer m/tennvernende kledning og porter.
4. Fullføring av terrengbehandling inkl. støttmurer m/forskr. mess. rekkverk.
5. Fullføring av veger/biloppstillingsplasser.

15/11-84 CB

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

Dato: 19.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**24**	Bnr:	**361**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Heramb-Aamots veg 31A, 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.

VEDTEKTER

for Kringsjå borettslag org nr 848 757 322 tilknyttet Møre og Romsdal boligbyggelag
vedtatt på borettslagets generalforsamling den 27. april 2005 og sist endret 25.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Molde kommune og er tilknyttet Møre og Romsdal boligbyggelag som er forretningsfører. Forretningskontoret er i Molde kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på 100 kr.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn én andel. Med de unntak som er nevnt i borettslagslovens § 4-2 første ledd, kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) godkjennes som andelseiere. Antallet andeler som eies av juridiske personer, må ikke overstige 10 % av andelene i borettslaget.

2-2 Sameie i andel

(1) To eller flere personer som bor i eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen.

(2) Ved arv kan et dødsbo eller flere arvinger i fellesskap overta en andel. I slike tilfeller kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen til ordinær andelseier innen 6 måneder.

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 2-1 andre ledd.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til nærstående som nevnt i borettslagslovens § 4-12 første ledd og husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal i samarbeid med boligbyggelaget sørge for at de som har forkjøpsrett, får anledning til å gjøre retten gjeldende slik det er beskrevet i 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om eierskifte minst 15 dager og høyst 3 måneder før borettslaget mottar melding 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 (framleie)

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer slik regler og praksis i borettslaget tilsier.

(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) Andelseiere som ønsker å gjennomføre bygningsmessige endringer på eiendommen, må ha styrets godkjenning til dette. Når slike tiltak er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, kan styret ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Vanligvis gis tillatelse til bruksoverlating (framleie) for inntil 3 år (jf. borettslagslovens §§ 5-5 og 5-6).

(2) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at styret har mottatt søknaden, skal den regnes som godkjent.

(3) Bruksoverlating (framleie) av boligen reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

(2) Med de unntak som er nevnt i tredje ledd nedenfor, har andelseier ansvar for alt innvendig vedlikehold. Dette gjelder også innvendige deler av verandaer og balkonger.

(3) Borettslaget har ansvar for alt utvendig vedlikehold og dessuten ansvar for reparasjoner av bjelkelag og andre bærende bygningskonstruksjoner. I tillegg har borettslaget ansvar for reparasjoner av vann- og avløpsledninger som er bygget inn i bygningskonstruksjonene og nødvendig utskifting av klosetter, varmtvannsberedere, stoppekraner og fastmonterte ventilasjonsvifter når skaden ikke kan lastes brukeren. Andelseier har ansvar for vedlikehold av vinduer og ytterdører, men borettslaget har ansvaret for utskifting når dette er nødvendig og skaden ikke kan lastes brukeren.

(4) På områder der borettslaget har vedlikeholdsansvar har andelseier likevel en tilsyns- og varslingsplikt. Spesielt gjelder dette forhold som krever snarlige tiltak for å hindre eller begrense skader.

(5) Styret kan fastsette mer detaljerte regler for andelseiernes og lagets vedlikeholdsplikter.

6. Mislighold

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan andelseieren pålegges å selge andelen eller fravike leiligheten (jf. borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23).

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales innen den 10. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er ordinært 2 år, men det skal alltid velges/gjenvelges minst 2 styremedlemmer hvert år. Varamedlemmer velges for 1 år.

(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:

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. Endring av tallet på andeler.
c. Salg eller kjøp av fast eiendom.
d. Opptak av lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
f. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % 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 15. juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 10 andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Styret skal minst 4 høyst 5 uker før ordinær generalforsamling 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 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 første ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

a. Godkjenning av årsberetning fra styret
b. Godkjenning av årsregnskap
c. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
d. Fastsetting av godtgjørelse til styret
e. 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 én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i pkt. 9-4.

(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) Ved stemmelikhet benyttes loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 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 6.juni 2003, nr. 39 (jf. lov om boligbyggelag).

ORDENSREGLER FOR KRINGSJÅ BORETTSLAG

Disse ordensregler er hjemlet i vedtektenes § 4-1 pkt. 5. I tvilstilfeller gjelder de mer generelle bestemmelser i vedtektene og i gjeldende borettslagslov.

1 GENERELT

(1) Det er en viktig forutsetning for trivsel i borettslaget at alle beboere bidrar til at det hersker orden til enhver tid, og at det er ro i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at ordensreglene følges og at pålegg fra styret blir fulgt opp.

(2) Alle andelseiere er medeiere i borettslagets eiendommer og det er derfor i alles interesse at alt som eiendommen omfatter, tas godt vare på og holdes i orden. Dette er det beste grunnlag for et godt naboskap.

2 RO OG ORDEN

(1) Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, fjernsyn, stereoanlegg o. l. må dempes slik at naboer ikke forstyrres. Det skal også tas hensyn til naboene når man oppholder seg utendørs i dette tidsrommet. Støyende aktiviteter er ikke tillatt når dette kan være til sjenanse for andre.

(2) Den enkelte borettshaver har ansvar for at det er ryddig rundt leiligheten og at grøntområdene nærmest leiligheten holdes i orden.

(3) Ved banking/risting av golvtepper o.l. må det tas hensyn til naboene. Slike aktiviteter bør ikke forekomme fra veranda i 2. etasje i horisontalt delte rekker.

(4) P.g.a. brannfaren er grilling ikke tillatt på verandaer. Grilling i hager er tillatt i en viss utstrekning. Ellers henvises til de etablerte grillplasser som ligger lenger unna boligene.

(5) De andelseierne som kaster sitt avfall i felles containere, må følge anvisningene om bruk av disse. Større pappesker o.l. skal ikke legges i containerne, men settes ved siden av disse på dager for henting av papiravfall eller dagen før. Alle plikter å bidra til orden og renslighet rundt de containerne der de kaster sitt avfall.

3 FASADEENDRINGER OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

3-1 Bygningsmessige endringer

(1) Andelseiere som ønsker å gjennomføre bygningsmessige endringer på eiendommen, må som hovedregel ha styrets godkjenning til dette (se vedtektenes § 4-1, pkt. 4).

(2) Slik tillatelse er likevel bare nødvendig for inngrep som medfører bruksendring av enkeltrom i leiligheten eller som påvirker husets bærende konstruksjoner, ledninger for vann- og avløp eller ventilasjonskanaler som er skjult i vegger og bjelkelag eller leilighetens eksteriør.

(3) I tvilstilfeller skal det alltid tas kontakt med borettslagets styre.

3-2 Andre eksteriørmessige inngrep

(1) Det er ikke anledning til å forandre leilighetenes eksteriør uten styrets godkjenning. Dette gjelder tiltak som endring av farge på bygning eller bygningsdetaljer, oppsetting av vindskjermer, markiser, parabolantenner, varmepumper, skilt o.l.

(2) Montering av plattinger, oppsetting opp gjerder, felling av større trær o.l. krever styrets tillatelse.

(3) Endringer som gjelder beplantning nær husene som verandakasser, busker o.l. krever ikke styrets tillatelse så lenge beplantningen ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer nødvendig ferdsel forbi leiligheten. Når det gjelder slyngplanter, villvin o.l., må andelseier ha for øye at disse kan være til hinder for vedlikehold av takrenner og utvendig panel.

4 RODEKONTAKTER

4-1 Inndeling i roder

(1) Borettslaget er delt inn i 10 roder som hver består av et visst antall leiligheter/rekker. Rodeinndelingen skal være slik at leilighetene i hver rode helt eller delvis har felles uteområde (se kart).

4-2 Rodekontakter

(1) Hver rode skal ha en rodekontakt som velges blant beboerne i den enkelte rode. Virketiden for rodekontakten avgjøres av beboerne i den enkelte rode.

(2) Rodekontakten skal fungere som bindeledd mellom beboerne i roden og borettslagets styre. Rodekontakten skal ikke oppfattes som "vaktmester" for roden.

(3) Rodekontaktens funksjon skal særlig være knyttet til uteområdene, men rodekontakten kan også ta opp felles problemer med leiligheter, garasjer, boder o.l. i rodene. Alle forslag til innkjøp av hageredskaper, busker o.l. til vedlikehold eller opprustning av uteområdene i de enkelte rodene, skal gå gjennom rodekontaktene som tar forslagene opp med styreleder.

5 BRUK AV UTEOMRÅDENE

(1) Alle uteområdene i borettslaget er i prinsippet fellesområde.

(2) Uteområdene som ligger nærmest inntil den enkelte bolig, kan med noen forbehold disponeres som en privat hage. Hvis det er tvil om utstrekningen for slike hageflekker, avgjør styret grensene. Styret kan også endre grensene for disse hageflekkene når fellesskapets interesser taler for dette. Det gis ingen vederlag til berørte andelseiere ved slike endringer.

(3) Når det gjelder rettigheter og plikter ved bruk og pleie av uteområdene vises ellers til "Retningslinjer for vedlikehold" (§ 3).

6 SNØRYDDING OG SANDSTRØING

(1) Ansvar for sandstrøing og rydding av snø og is i trapper er med unntakene nedenfor lagt til de enkelte rodene.

(2) Borettslaget sørger for snørydding og sandstrøing fra gangveien nedenfor borettslaget og opp t.o.m. den nederste trappen øst for Peter Solemdals vei 36. Borettslaget sørger også for rydding og strøing i trappen ned til krysset mellom Peter Solemdals vei og Heramb-Aamots vei og stien ovenfor.

(3) Styret kan i samarbeid med beboerne fastlegge detaljerte regler for ansvarsfordelingen mellom de enkelte andelshaverne når det gjelder snørydding og sandstrøing. Den enkelte andelshaver plikter å rette seg etter pålegg om dette som blir gitt av rodekontakter eller andre tillitsvalgte.

7 REGLER OM DYREHOLD

(1) Disse regler gjelder kjæledyr som fra tid til annen forventes å oppholde seg utendørs eller som på andre måter kan tenkes å være til sjenanse for naboer.

(2) Før kjæledyr anskaffes, må tillatelse være innhentet fra borettslagets styre. Tillatelsen gjelder bare for det dyret det søkes om. Nye beboere som ønsker å ta med seg kjæledyr inn i borettslaget, må registrere disse hos styret.

(3) Når hunder oppholder seg utendørs i borettslagets område gjelder regelen om båndtvang. Dersom hunden skal stå bundet ute, må man sørge for at den ikke kan være til sjenanse for lekende barn, forbipasserende eller naboene i området.

(4) Lufting av hund skal foregå slik at det ikke sjenerer andre. Hundeskitt skal fjernes (ta med pose). Lekeplasser og området rundt ballplassene øst for borettslaget skal ikke brukes til hundetoalett.

(5) Katter som slippes løs utendørs, skal være merket på den måten som styret bestemmer. Hankatter skal være kastrert.

(6) Dyreeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som kjæledyrene måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

8 PARKERINGSBESTEMMELSER

8-1 Faste plasser

(1) Til hver leilighet hører en fast parkeringsplass, carport eller garasje som er betalt gjennom borettsinnskuddet.

(2) Andelseiere som har fast parkeringsplass, disponerer denne fullt ut til parkering av bil, tilhenger eller andre kjøretøyer så lenge parkeringen ikke sjenerer andre. Slike plasser skal være skiltet med husstandens adresse

(3) Så vel parkeringsplass som garasje/carport, kan fritt leies eller lånes ut til andre.

8-2 Tilleggsplasser

(1) Husstander som har behov for det, kan etter søknad til styret få tildelt tilleggsplass. Tilleggsplassen følger ikke leiligheten ved overdragelser, og beboerne skal melde fra til styret når behovet for tilleggsplasser ikke lenger er til stede. Styret forbeholder seg retten til å flytte tilleggsplassen dersom det blir nødvendig.

(2) De som dekker sitt behov for tilleggsplasser ved å inngå avtale med andre husstander om bruk av deres faste plass, trenger ikke styrets tillatelse.

(3) Tildelte tilleggsplasser skiltes også med husstandens adresse eller bilnummer.

8-3 Gjesteparkeringsplasser

(1) Som gjesteparkeringsplasser regnes alle oppmerkede parkeringsplasser som ikke er merket som fast plass eller tilleggsplass.

(2) Gjesteparkeringsplassene er først og fremst beregnet for korttidsparkerende gjester. Borettslagets husstander har ikke anledning til å parkere på disse plassene for annet enn helt korte tidsrom.

8-4 Annen parkering

(1) Parkering foran egen carport/garasje kan tillates når det ikke medfører trafikkfarlige situasjoner eller er til hinder for ferdselen.

9 BRUK AV AKTIVITETSLOKALE OG FELLESBODER

9-1 Aktivitetslokalet

(1) I sokkeletasjen under Peter Solemdals vei 38 er borettslaget aktivitetslokale. Dette brukes til ulike arrangementer, men kan også leies til private formål.

(2) Et av styremedlemmene eller en annen person som styret oppnevner, skal ha ansvar for utleie og tilsyn med lokalet.

(3) All bruk må ta hensyn til at aktivitetslokalet er omgitt av boliger. Arrangementer bør derfor være avsluttet kl 23. Dårlig lydisolering begrenser bruken til aktiviteter som ikke medfører sterk støy.

(4) Ved hvert arrangement må det være en ansvarshavende som ser til at reglementet overholdes. Enhver leietaker/bruker vasker golvet og det utstyr som er brukt. Dersom vaskingen ikke er tilfredsstillende utført, kan styret overlate denne til et rengjøringsfirma for leietakers regning. Skader som måtte oppstå p. g. a. uaktsomhet, dekkes av leietaker. Brukere av aktivitetslokalet er ansvarlig for fjerning av papiravfall o.l.

(5) Leie for bruk av aktivitetslokalet fastsettes av styret, og er inntil videre kr 100,- pr. arrangement for beboere i borettslaget og kr 200,- for andre. Åpne arrangementer for beboere er gratis.

(6) Andelseiere har anledning til å bruke aktivitetslokalet til innkvartering av overnattingsgjester. I slike tilfeller betales kr 100,- pr. natt uavhengig av antall personer.

9-2 Fellesbodene

(1) Borettslaget har tre boder som er felles for alle rekkene: En stor bod i kjelleren under Peter Solemdals vei 42, en mellomstor bod mellom Heramb-Aamots vei 46 og 48 og en liten bod i garasjefløyen vis-à-vis Heramb-Aamots vei 52.

(2) Fellesbodene er først og fremst beregnet for lagring av borettslagets utstyr som gressklippere og andre hageredskaper, beis og maleutstyr, trematerialer, benker og bord for vinterlagring etc.

(3) I en viss utstrekning er det anledning til å oppbevare private eiendeler i de to største fellesbodene. Dette gjelder sykler, sparkstøttinger o.l.

(4) Det er ordinært ikke anledning til å oppbevare private eiendeler som møbler, madrasser, dørblad, bildekk, barnevogner o.l. i fellesbodene. Når styret finner at det er tilstrekkelig plass, kan det etter søknad likevel gis tillatelse til slik oppbevaring for en begrenset tid. De private eiendelene dette gjelder, skal tydelig merkes med eiers navn. Private eiendeler som nevnt ovenfor og som ikke er tydelig merket, kan bli fjernet uten varsel i forbindelse med rydding i boden.

(5) Alle brukere av fellesbodene må bidra til at det holdes god orden. Døren skal alltid være låst. All privat oppbevaring skjer på egen risiko.

10 ENDRINGER AV ORDENSREGLENE

(1) Styret kan foreta endringer i disse ordensregler. Når det gjøres endringer av betydning, skal andelseierne informeres.

(2) Nye andelseiere skal tilsendes ett eksemplar av disse reglene sammen med vedtektene

11 TVISTER OG MISLIGHOLD

(1) Klager til styret om mislighold av ordensreglene skal være skriftlige. Mulige tvister i forbindelse med forståelse av ordensreglene avgjøres med bindende virkning av styret.

(2) Mislighold av ordensreglene kan føre til at andelseieren pålegges å selge andelen eller fravike leiligheten (jfr. vedtektenes § 6).

Budsjett Kringsjå Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	5 873 200	5 873 200
Kabel TV avgift	875 100	777 000
Andre driftsinntekter	45 500	46 300
Sum inntekt	6 793 800	6 696 500
Kostnader		
Personalkostnader	56 700	70 900
Styrehonorar	240 000	260 000
Energi og strøm	65 000	65 000
Vedlikehold	740 000	740 000
Revisjonshonorar	14 700	13 600
Forretningsførerhonorar	292 300	281 200
Andre forvaltningstjenester	70 000	60 000
Kabel-TV	883 100	784 100
Kontigent boligbyggelag	32 700	32 700
Forsikringer	576 800	553 500
Kommunale avgifter	2 030 000	2 104 600
Snøbrøyting	200 000	200 000
Andre driftskostnader	84 700	60 100
Sum kostnader	5 286 000	5 225 700
Driftsresultat	1 507 800	1 470 800
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	40 000	30 000
Rentekostnad	618 800	587 600
Resultat finans	-578 800	-557 600
Årsresultat	929 000	913 200

BUDSJETT 2026 - KRINGSJÅ BORETTSLAG

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

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	929 000
Avdrag lån i DNB	833 700
Endring i disponible midler	95 300

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
221/226	2	30	2 461	344	464	3 269	2 623	327	319	3 269	0
222	2	8	2 537	355	479	3 371	2 704	337	329	3 371	0
231/237	3	11	3 698	518	697	4 914	3 942	492	480	4 914	0
232	3	3	3 722	521	702	4 945	3 968	495	483	4 945	0
233/238	3	13	3 768	527	711	5 006	4 016	501	489	5 006	0
236	3	21	3 404	476	642	4 522	3 628	452	442	4 522	0
241	4	3	4 162	583	785	5 530	4 436	553	540	5 530	0
246	4	3	4 408	617	831	5 856	4 698	586	572	5 856	0
247	4	5	4 418	618	833	5 869	4 709	587	573	5 869	0
248	4	8	4 479	627	845	5 950	4 774	595	581	5 950	0
249	4	4	4 581	641	864	6 086	4 883	609	595	6 086	0
		109	**4 420 700**	**618 800**	**833 700**	**5 873 200**	**4 711 900**	**587 600**	**573 700**	**5 873 200**	0

I tillegg kommer		**Budsjett 2026**	**Budsjett 2025**
Kabel-TV per enhet	109	669	594
Sum kabel-TV		875 052	776 952
Strøm/vedlikehold	42	80	80
Sum strøm/vedlikehold garasje		40 320	40 320

BUDSJETT 2026 - KRINGSJÅ BORETTSLAG

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kringsjå Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
12 fremmøtte hvorav 11 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

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

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

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

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. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse for perioden 07.05.25 - 23.04.26 ble enstemmig vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 110.000,- (kr 100.000,- i fjor)
- Honorar til nestleder: Kr 50.000,- (kr 40.000,- i fjor)
- Honorar til sekretær: Kr 25.000,- (kr 20.000,- i fjor)
- Honorar til øvrige styremedlemmer: Kr 20.000,- (kr 15.000,- i fjor)
- Møtegodtgjørelse til styret og varamedlemmer: Kr 750,- pr. møte (uendret)
- Honorar til valgkomiteens medlemmer: Kr 1.500,- (kr 3.000,- i fjor)

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Annlaug Årflot

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Håkon Raanes

5.3 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

1. Geir Ellingsen (gjenvalgt)
2. Geir Ingebretsen
3. Elin Sørensen (gjenvalgt)

5.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Annlaug Årflot, Lars Petter Fosseide og Håkon Raanes med Raymond Johannessen Berg som vara.

5.5 Valg av miljø- og aktivitetskomite for 1 år

Vedtak:
Som medlemmer til trivsel- og miljøkomite for 1 år ble enstemmig valgt:

- Maren Kavli (gjenvalgt)
- Henning Eik Tomren (gjenvalgt)
- Annika Rø (gjenvalgt)
- Yngve Hustad Reite (gjenvalgt)
- Signe Kristine Bech Ødegård (gjenvalgt)
- Lovise Molund Lønseth

5.6 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

- Andreas Lønseth
- Mads Aure
- John Arvid Karlsen Ulrich

Protokoll for Kringsjå Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	04.05.2026
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Geir Ingebretsen (sign.)	24.04.2026

GENERALFORSAMLING

Kringsjå Borettslag

Torsdag 23.04.2026 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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Kringsjå Borettslag

Tid: Torsdag 23.04.2026, 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

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

Se vedlegg fra valgkomiteen.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

5.5 Valg av miljø- og aktivitetskomite for 1 år

5.6 Valg av valgkomité

Kringsjå Borettslag

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Annlaug Årflot
Styremedlem, Håkon Raanes
Styremedlem, Raymond Johannessen Berg
Styremedlem, Lars Petter Fosseide
Styremedlem, Signe Kristine Bech Ødegård
Varamedlem, Per Magnussen
Varamedlem, Geir Ellingsen
Varamedlem, Elin Sørensen

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. SP0003236348. 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
Kringsjå Borettslag består av 109 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848757322.

3. STYRETS ARBEID

3. STYRETS ARBEID

I 2025 ble det avholdt 10 styremøter hvor hvorav 70 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret ønsker å fremheve et utvalg saker:

Styret har i løpet av året kartlagt tilstanden på borettslagets tak/kryploft for å vurdere behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer. Kartleggingen omfatter visuell inspeksjon av taktekking, beslag, renner, nedløp og vurdering av forventet levetid. Arbeidet fortsetter i 2026 med en mer detaljert gjennomgang av funnene og eventuelle vurderinger fra fagpersoner. Dette skal danne grunnlaget for anbefalte tiltak og en prioritert vedlikeholdsplan.

Parallelt pågår kartlegging av piper i borettslaget for å vurdere dagens tilstand, forventet levetid og eventuelt behov for vedlikehold eller utbedringer.

Det er i løpet av året sluttført maling av borettslagets 3- og 4-roms leiligheter med fargen Kringsjågrå. Arbeidet omfattet vasking og full overflatebehandling av yttervegger utført av Bill Mossberg. Prosjektstyring av MOBO på bestilling av styret i borettslaget, og sikret god kvalitet og effektiv gjennomføring.

Alle fasadearealer I de kringsjågrå rekkene er registrert og arkivert, dette gir borettslaget bedre forutsetninger for å innhente presise tilbud ved fremtidig maling, fasadearbeid og annet vedlikehold. Tjenesten ble utført av MOBO Eiendomsservice

Styret har arbeidet med innhenting av tilbud på brannslukningsapparater og brannvarslere. Arbeidet settes på vent da MOBO sentralt startet med innhenting av felles tilbud på tvers av alle borettslag inkludert i MOBO. Forventet tidlig i 2026

HMS-arbeidet har vært gjennomført med Lettstyrt. Dette er et system som ikke er optimalt.

Styret har derfor besluttet å investere i HMS-systemet MOBO-HMS. Systemet er planlagt implementert i Q1 2026, og vil gi bedre oversikt, enklere og systematisk oppfølging av HMS-arbeidet i borettslaget. Avtalen med Lettstyrt blir avsluttet.

Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad med rundt 30–35 deltakere i alle aldre. Det ble servert kaffe, kaker og grilling av pølser, og dugnadene bidro til godt sosialt samhold og hyggelig nettverksbygging mellom naboene. Styret takker for innsatsen

Bestilling av containere til hageavfall og restavfall

Oppfølging mot RIR angående søppelhåndtering.

Styret har gjennom året hatt løpende oppfølging av bygningsmassen for å sikre god drift, tidlig avdekking av vedlikeholdsbehov og kontinuerlig ivaretakelse av borettslagets- og andelseiers interesser.

Det er gjennomført generell vedlikehold av gatelys og belysning i fellesområdene, inkludert utskifting av defekte lamper og nødvendig oppfølging for å sikre god trygghet og belysning for beboerne.

Det er gjennom året utført løpende oppfølging av henvendelser fra andelseiere via e-post, telefon og personlig oppmøte, for å sikre god kommunikasjon, effektiv saksbehandling. Det kan være ifb. med overtakelser, dyrehold, søknad om varmepumper, dekking av kostnader knyttet til vedlikehold etc.

Det er gjennom året fulgt opp snøbrøyting, kostebil og plenklipping, inkludert dialog med leverandør og kontroll av utført arbeid, for å sikre godt vedlikehold. Dette har gitt oss trygge og trivelige uteområder.

Tegningene av bygningsmassen er i løpet av året blitt digitalisert. Dette gir borettslaget bedre oversikt over eksisterende dokumentasjon, gjør arbeidet med vedlikehold og planlegging mer effektivt, og sikrer at tegningene er lett tilgjengelige for både styret og fagpersoner ved behov. Digitaliseringen legger også til rette for trygg arkivering og enklere deling av relevant informasjon i framtidige prosjekter. Vi har også fått arkivert kart over plassering av de utvendige stoppekranene i borettslaget hos Mobo.

Miljøkomiteen har arrangert julegrantenning, deltatt aktivt på dugnadene, sendt søknad til ulike instanser om midler til gapahuk. Kringsjå Borettslag fikk 30 000 kr fra MOBO-fondet til gapahuk. Miljøkomiteen har gjort en god jobb til nytte for felleskapet i borettslaget.

Forsikringssaker: Styret har fulgt opp forsikringssaker i samarbeid med teknisk avdeling på MOBO

Oppføling av avvik fra brannvesenet og manglende tilbakemelding fra leieboere.

Styret ønsker avslutningsvis å takke for innsatsen til alle som bidrar på sitt vis, smått og stort, til at Kringsjå Borettslag er trygt og trivelig.

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

Resultatregnskap 2025 Kringsjå Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		5 872 788	5 873 136	5 873 200	5 873 200
Kabel TV avgift		776 952	725 940	777 000	875 100
Andre driftsinntekter	4	82 828	48 819	46 300	45 500
Sum inntekter		**6 732 568**	**6 647 895**	**6 696 500**	**6 793 800**
Kostnader					
Personalkostnader	2	52 276	54 716	70 900	56 700
Styrehonorar		238 000	272 500	260 000	240 000
Energi og strøm		60 559	66 907	65 000	65 000
Vedlikehold	3	3 046 219	519 683	740 000	740 000
Revisjonshonorar		14 368	13 554	13 600	14 700
Forretningsførerhonorar		279 671	270 486	281 200	292 300
Andre konsulenttjenester		214 044	145 995	60 000	70 000
Kabel-TV		813 187	722 107	784 100	883 100
Kontigent boligbyggelag		32 700	32 700	32 700	32 700
Forsikringer		549 551	505 044	553 500	576 800
Kommunale avgifter	5	1 949 159	1 944 166	2 104 600	2 030 000
Snøbrøyting		161 264	197 926	200 000	200 000
Andre driftskostnader	6	83 049	69 012	60 100	84 700
Sum kostnader		**7 494 047**	**4 814 796**	**5 225 700**	**5 286 000**
Driftsresultat		**-761 480**	**1 833 099**	**1 470 800**	**1 507 800**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		86 956	59 610	30 000	40 000
Rentekostnad	11	628 880	645 911	587 600	618 800
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-541 924**	**-586 302**	**-557 600**	**-578 800**
Årsresultat	**1**	**-1 303 404**	**1 246 797**	**913 200**	**929 000**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	10	-1 303 404	1 246 797	913 200	929 000
Sum overføringer og disponeringer		**-1 303 404**	**1 246 797**	**913 200**	**929 000**

Balanse pr. 31.12.25 Kringsjå Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	48 871 093	48 871 093
Sum anleggsmidler		**48 871 093**	**48 871 093**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 863	0
Andre fordringer		207 422	182 672
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	1 928 489	1 487 972
Sum omløpsmidler		**2 139 773**	**1 670 643**
SUM EIENDELER		**51 010 867**	**50 541 736**

Balanse pr. 31.12.25 Kringsjå Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		10 900	10 900
Opptjent egenkapital		20 047 653	21 351 057
Sum egenkapital	**10**	**20 058 553**	**21 361 957**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	12 796 240	10 899 920
Borettsinnskudd	12	18 026 450	18 026 450
Sum langsiktig gjeld		**30 822 690**	**28 926 370**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 825
Leverandørgjeld		124 990	247 189
Skyldig til off. myndigheter		751	864
Annen kortsiktig gjeld		3 883	1 532
Sum kortsiktig gjeld		**129 623**	**253 410**
Sum gjeld		**30 952 313**	**29 179 780**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 010 867**	**50 541 736**

Molde 31.12.25

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

Annlaug Årflot Styreleder	Lars Petter Fosseide Styremedlem	Raymond Johannessen Berg Styremedlem
Signe Kristine Bech Ødegård Styremedlem	Håkon Raanes Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**1 417 234**	**944 117**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 303 404	1 246 797
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	1 896 320	-773 680
B. Årets endring disponible midler	**592 917**	**473 117**
C. Disponible midler 31.12	**2 010 150**	**1 417 234**

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
5102 Lønn ekstrahjelp	15 583	12 748
5150 Opptjente feriepenger	671	1 300
5151 Avtalefestede feriepenger	151	232
5400 Arbeidsgiveravgift	35 755	40 220
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	116	216
Sum	**52 276**	**54 716**

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	299 057	188 902
6602 Vedlikehold vvs	45 031	58 156
6603 Vedlikehold elektro	5 448	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	41 820	89 650
6610 Leie vaktmester	287 917	168 636
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	0	2 340
6630 Egenandel forsikringsskader	2 000	12 000
6640 Periodisk vedlikehold	2 364 947	0
Sum	**3 046 219**	**519 683**

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

Note 4 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt kr 40.000,- i Teft-midler fra Sparebanken Møre til gapahuk.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter	1 216 769	1 213 550
7761 Eiendomsskatt	732 390	730 616
Sum	**1 949 159**	**1 944 166**

Note 6 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6305 Driftskostnader til El-bil	0	1 680
6360 Renhold, sanitærartikler	1 164	1 759
6440 Leie av container, transportmidler	58 758	40 575
6500 Verktøy og redskaper	1 532	1 437
6550 Driftsmaterialer	863	2 685
6552 HMS-system	5 775	5 640
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	0	295
6825 Kopiering	0	71
6890 Andre kontorkostnader	0	6 925
7000 Drivstoff	0	1 134
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	4 557	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 057	1 379
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	1 522	0
7720 Generalforsamling	1 225	1 075
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 595	4 358
Sum	**83 049**	**69 012**

Note 7 - Bygninger

	Uteområde	Boder	Bygninger	Ball-/lekeplass	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	387 340	1 664 195	46 281 159	288 755	249 644
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	387 340	1 664 195	46 281 159	288 755	249 644
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	387 340	1 664 195	46 281 159	288 755	249 644
Anskaffelsesår :	2013	2004	1983	1998	1983
Antatt levetid i år :					

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Rotorklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	3

Note 9 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr. 271,- bundet til skydlig skattetrekk. Det er stilt skattetrekksgaranti.

Note 10 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2025**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	109	100	10 900

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**21 351 057**
+/- Årets resultat	-1 303 404
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**20 047 653**
Sum egenkapital pr. 31.12	**20 058 553**

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Male bygningsmassen	Utskifting av vindu og dører
Lånenummer:	**45895**	**32363**
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2025	2018
Rentesats:	4.83 %	4.84 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035	31.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 600 000	14 342 000
Lånesaldo 01.01:	0	10 899 920
Avdrag i perioden:	130 000	573 680
Opptak i perioden:	2 600 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 470 000**	**10 326 240**
Saldo 5 år frem i tid:	1 170 000	7 457 840

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 30.822.690,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 48.871.093,-.

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	18 026 450
Sum	**18 026 450**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Kringsjå Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kringsjå Borettslag

Styreleder	Annlaug Årflot (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Lars Petter Fosseide (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Håkon Raanes (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Raymond Johannessen Berg (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Signe Kristine Bech Ødegård (sign.)	10.03.2026

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Til generalforsamlingen i Kringsjå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Molde, 18. 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:

2026-03-18 10:52:19 UTC+01:00 Statsautorisert revisor

Else Berit Grønbech Hamar

bankID

NO BankID - 3668fa31-46fa-49e6-a3a7-2fd686f11ace

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Valgkomiteens forslag til Generalforsamling 23. april 2026

Sty6ret:

Verv	Navn	Adresse	Funksjonstid
Styreleder	**Annlaug Aarflot**	P .Solemdalsv. 42A	Gjenvelges for 2 år
Styremedlem	**Lars Fosseide**	H. Aamotsv. 31 A	Ikke på valg – valgt for 1 år til
Styremedlem	**Raymond Berg**	P. Solemdalsv. 26	Ikke på valg – valgt for 1 år til
Styremedlem	**Håkon Raanes**	H. Aamotsv. 30	Gjenvelges for 2 år
Styremedlem	**Signe Bech Ødegaard**	P. Solemdalsv. 31 A	Ikke på valg – valgt for 1 år til

Varamedlemmer til styret:

1. vara	**Geir Ellingsen**	H. Aamotsv. 52	1 år
2. vara	**Geir Ingebretsen**	H. Aamotsv. 14	1 år
3. vara	**Elin Sørensen**	H. Aamotsv. 50	1 år

Trivsel/Miljøkomite:

Maren Kavli	H. Aamotsv. 4
Henning Tomren	H. Aamotsv. 12
Annika Rø	P. Solemdalsv. 36
Yngve Hustad Reite	H. Aamotsv. 5
Signe Bech Ødegaard	P. Solemdalsv. 31 A
Lovise Molund	H. Aamotsv.1

Valgkomite:

Andreas Løseth	H. Aamotsv. 1
Svein Baadnes	P. Solemdalsv.24
Mads Aure	H. Aamots v.9

Vedr: Styre: Styret velger selv funksjon som nestleder/sekretær.

Vedr: Valgkomite: Det er vanskelig å få borettshavere til å ta på seg verv. Honorar for komiteens arbeid bør heves betraktelig.

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kringsjå 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: 14 stemmer
Blankt: 1 stemme

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 15 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: 13 stemmer
Ikke avgitt: 2 stemmer

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 13 stemmer
Ikke avgitt: 2 stemmer

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Annlaug Åfrlot

For: 12 stemmer
Blankt: 1 stemme
Ikke avgitt: 2 stemmer

2. Valg av revisor

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

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

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

Forslag til vedtak ble vedtatt med 12 stemmer for, 1 stemme blank og 2 stemmer som ikke ble avgitt.

Vedtak:

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

Kringsjå 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 Kringsjå Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	15.12.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	15.12.2025
Protokollvitne	Annlaug Årflot (sign.)	12.12.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kringsjå Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
21 fremmøtte,hvorav 19 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

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

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Svein Jarle Baadnes

2. Styrets årsmelding

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

3. Årsregnskap og revisors beretning

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

Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse for perioden 25.04.2024 til 06.05.2025 ble enstemmig godkjent:

- Honorar styreleder: kr. 100 000,-
- Honorar nestleder: kr. 40 000,-
- Honorar styremedlem med sekretærfunksjon: kr. 20 000,-
- Honorar øvrige styremedlemmer: kr. 15 000,-
- Møtegodtgjørelse for styret og varamedlemmer: kr. 750,- pr. møte
- Honorar valgkomiteens medlemmer: kr. 3 000,-

5. Valg

5.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:

- Lars Petter Fosseide
- Raymond Berg
- Signe Kristine Bech Ødegaard

5.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

- 1.vara: Geir Ellingsen
- 2.vara: Per Magnussen
- 3 vara: Elin Sørensen

5.3 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:

- Annlaug Årflot
- Håkon Raanes
- Lars Petter Fosseide
- Vara: Raymond Berg

5.4 Valg av miljø- og aktivitetskomite for 1 år

Vedtak:
Som medlemmer i Trivsel/Miljøkomite for 1 år ble enstemmig valgt:

- Maren Kavli
- Henning Tomren
- Annika Rø
- Yngve Hustad Reite
- Signe Kristine Bech Ødegaard

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen for 1 år ble enstemmig valgt:

- Reidulf Istad
- Svein Jarle Baadnes
- Geir Engebretsen

Møtet ble avsluttet 21.25

Protokoll for Kringsjå Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Svein Jarle Baadnes (sign.)	07.05.2025

GENERALFORSAMLING

Kringsjå Borettslag

Tirsdag 06.05.2025 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 Kringsjå Borettslag

Tid: Tirsdag 06.05.2025, 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

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

Se vedlegg fra valgkomiteen.

5.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

5.4 Valg av miljø- og aktivitetskomite for 1 år

5.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Kringsjå Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Annlaug Årflot
Nestleder, Jorid Helene Kavli
Sekretær, Andreas Lønning Reiten
Styremedlem, Svein Jarle Baadnes
Styremedlem, Håkon Raanes
Varamedlem, Janne Elin Ræstad
Varamedlem, Elin Sørensen
Varamedlem, Geir Ellingsen

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. SP0003236348.
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
Kringsjå Borettslag består av 109 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848757322.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt …14……. styremøter, hvor 112 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har arbeidet med følgende saker:

STYRETS ARBEID

Styret har arbeidet med følgende saker:

¿ Styret har hatt befaring i hele borettslaget og kartlagt behov for vedlikehold på alle bygninger.

¿ Styreleder har hatt befaring sammen med teknisk avdeling fra MOBO i forhold til vedlikehold og maling av «Kringsjågrå» rekker (unntatt 2-roms).

¿ Innhenting av anbud som gjelder vedlikehold og maling av 3- og 4-romsleiligheter i 2025.

¿ Satt i gang arbeid med vedlikehold og oppstart av vasking av bygninger.

¿ Høst og vårdugnader med sosialt samvær. Bestilling av containere for hage- og restavfall.

¿ Oppfølging mot RIR angående søppelhåndtering.

¿ Møter og samtaler med Istad og Teamsmøte med Charge 360 om installering av elbilladere i borettslaget og infrastruktur samt møter med Mobo i forbindelse med fordeling av felleskostnader.

¿ Regler for lading av elbiler i borettslaget er etablert.

¿ Oppfølging av fuktskader i leiligheter; både innvendig og i bygningskonstruksjonen.

¿ Befaringer og kontakt med Mobo og Anticimex i forbindelse med museplager i Heramb-Aamots veg.

¿ Befaring sammen med Teknisk avdeling hos MOBO i forbindelse med dekking av innvendige rør og innkassing.

¿ Jobbet mot Molde kommune og bekken vest for to-romsleilighetene for å legge denne i rør – fortsatt ikke tilbakemelding fra Molde kommune.

¿ HMS-arbeid gjennom Lettstyrt.

¿ Vedlikehold av gatelys og utskifting og vedlikehold av disse.

¿ Oppfølging av hendelser - klager.

¿ Utvendig og innvendig vedlikehold av fuktskader på kryploft og tak i øvre del av borettslaget.

¿ Satt i gang arbeid med kartlegging av fuktskader på kryploft

¿ Miljøkomiteen har fått bevilget penger til oppgradering av fotballbanen og nye basketkurver på basketbanen.

¿ Oppfølging av nye andelseiere i forbindelse med overdragelse til nye leiligheter, og avklaringer per telefon i forbindelse med ansvarsforholdet.

¿ Oppfølging av søknader – dyrehold.

¿ Oppfølging av søknader – dekking av kostnader til vedlikehold.

¿ Forsikringssaker.

¿ Oppdatering av regler for installering av varmepumpe og behandling av søknader om varmepumper.

¿ Oppfølging av snøbrøyting og plenklipping.

¿ Har hatt dugnad der vi fikk fjernet en del trær på uteområdet.

¿ Oppfølging av avvik fra brannvesenet og manglende tilbakemelding fra leieboer.

¿ Diverse småjobber som tetting av hull i veidekket og feilretting på vannavrenning.

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

Resultatregnskap 2024 Kringsjå Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		5 873 136	5 521 728	5 873 200	5 873 200
Kabel TV avgift		725 940	705 012	725 900	777 000
Andre driftsinntekter		48 819	45 103	84 300	46 300
Sum inntekter		**6 647 895**	**6 271 843**	**6 683 400**	**6 696 500**
Kostnader					
Personalkostnader	2	54 716	55 299	70 000	70 900
Styrehonorar		272 500	254 500	254 000	260 000
Energi og strøm		66 907	59 062	96 000	65 000
Vedlikehold	3	519 683	488 328	540 000	740 000
Revisjonshonorar		13 554	12 310	12 300	13 600
Forretningsførerhonorar		270 486	258 196	269 000	281 200
Andre konsulenttjenester		145 995	69 631	60 000	60 000
Kabel-TV		722 107	675 725	732 600	784 100
Kontigent boligbyggelag		32 700	32 700	32 700	32 700
Forsikringer		505 044	404 738	504 800	553 500
Kommunale avgifter	4	1 944 166	1 824 216	1 972 400	2 104 600
Snøbrøyting		197 926	187 309	200 000	200 000
Andre driftskostnader	5	69 012	72 558	55 200	60 100
Sum kostnader		**4 814 796**	**4 394 573**	**4 799 000**	**5 225 700**
Driftsresultat		**1 833 099**	**1 877 270**	**1 884 400**	**1 470 800**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		59 610	34 441	25 000	30 000
Rentekostnad	10	645 911	614 664	835 700	587 600
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-586 302**	**-580 223**	**-810 700**	**-557 600**
Årsresultat	**1**	**1 246 797**	**1 297 047**	**1 073 700**	**913 200**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	1 246 797	1 297 047	1 073 700	913 200
Sum overføringer og disponeringer		**1 246 797**	**1 297 047**	**1 073 700**	**913 200**

Balanse pr. 31.12.24 Kringsjå Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	48 871 093	48 871 093
Sum anleggsmidler		**48 871 093**	**48 871 093**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 710
Andre fordringer		182 672	174 232
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	1 487 972	906 736
Sum omløpsmidler		**1 670 643**	**1 084 678**
SUM EIENDELER		**50 541 736**	**49 955 771**

Balanse pr. 31.12.24 Kringsjå Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		10 900	10 900
Opptjent egenkapital		21 351 057	20 104 260
Sum egenkapital	**9**	**21 361 957**	**20 115 160**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	10 899 920	11 673 600
Borettsinnskudd	11	18 026 450	18 026 450
Sum langsiktig gjeld		**28 926 370**	**29 700 050**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 825	14 079
Leverandørgjeld		247 189	123 430
Skyldig til off. myndigheter		864	1 162
Annen kortsiktig gjeld		1 532	1 891
Sum kortsiktig gjeld		**253 410**	**140 561**
Sum gjeld		**29 179 780**	**29 840 611**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 541 736**	**49 955 771**

Molde 31.12.24

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

Annlaug Årflot Styreleder	Jorid Helene Kavli Nestleder	Andreas Lønning Reiten Sekretær
Håkon Raanes Styremedlem	Svein Jarle Baadnes 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	**944 117**	**420 750**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 246 797	1 297 047
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-773 680	-773 680
B. Årets endring disponible midler	**473 117**	**523 367**
C. Disponible midler 31.12	**1 417 234**	**944 117**

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
5102 Lønn ekstrahjelp	12 748	15 125
5150 Opptjente feriepenger	1 300	1 543
5151 Avtalefestede feriepenger	232	348
5400 Arbeidsgiveravgift	40 220	38 017
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	216	267
Sum	**54 716**	**55 299**

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	188 902	195 403
6602 Vedlikehold vvs	58 156	9 679
6603 Vedlikehold elektro	0	36 628
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	89 650	130 393
6610 Leie vaktmester	168 636	86 224
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	2 340	0
6630 Egenandel forsikringsskader	12 000	30 000
Sum	**519 683**	**488 328**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	1 213 550	1 140 024
7761 Eiendomsskatt	730 616	684 192
Sum	**1 944 166**	**1 824 216**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	1 680	2 887
6360 Renhold, sanitærartikler	1 759	0
6440 Leie av container, transportmidler	40 575	47 995
6500 Verktøy og redskaper	1 437	3 796
6550 Driftsmaterialer	2 685	903
6552 HMS-system	5 640	5 396
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	295	0
6825 Kopiering	71	0
6890 Andre kontorkostnader	6 925	0
6940 Porto	0	104
7000 Drivstoff	1 134	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 379	5 998
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	0	716
7720 Generalforsamling	1 075	1 025
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 358	3 739
Sum	**69 012**	**72 558**

Note 6 - Bygninger

	Uteområde	Boder	Bygninger	Ball-/lekeplass	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	387 340	1 664 195	46 281 159	288 755	249 644
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	387 340	1 664 195	46 281 159	288 755	249 644
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	387 340	1 664 195	46 281 159	288 755	249 644
Anskaffelsesår :	2013	2004	1983	1998	1983
Antatt levetid i år :					

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Rotorklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	3

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr. 284,- bundet til skydlig skattetrekk. Det er stilt skattetrekksgaranti.

Note 9 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	109	100	10 900

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**20 104 260**
+/- Årets resultat	1 246 797
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**21 351 057**
Sum egenkapital pr. 31.12	**21 361 957**

Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av vindu og dører	Re-asfaltering
Lånenummer:	**32363**	**25626**
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2018	2014
Rentesats:	5.45 %	5.46 %
Beregnet innfridd:	31.12.2043	05.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	14 342 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 473 600	200 000
Avdrag i perioden:	573 680	200 000
Lånesaldo 31.12:	**10 899 920**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	8 031 520	0

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 28.926.370,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 48.871.093,-.

Note 11 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	18 026 450
Sum	**18 026 450**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Kringsjå Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kringsjå Borettslag

Styreleder	Annlaug Årflot (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Andreas Lønning Reiten (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Svein Jarle Baadnes (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Jorid Helene Kavli (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Håkon Raanes (sign.)	26.03.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Kringsjå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Molde, 28. mars 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Valgkomiteens forslag til Generalforsamling 6.mai 2025

Styre:

Verv	Navn	Adresse	Funksjonstid
Styreleder	**Annlaug Aarflot**	P.Solemdalsv. 42A	Ikke på valg -Valgt for 1 år til
Styremedlem	**Lars Fosseide**	H. Aamotsv. 31 A	Velges for 2 år
Styremedlem	**Raymond Berg**	P. Solemdalsv. 26	Velges for 2 år
Styremedlem	**Håkon Raanes**	H. Aamotsv. 30	Ikke på valg -Valgt for 1 år til
Styremedlem	**Signe Bech Ødegaard**	P. Solemdalsv. 31 A	Velges for 2 år

Følgende utgår etter 2 år i styret/ønsker ikke gjenvalg : Jorid Kavli – Svein Baadnes – Andreas Lønning Reiten.

Varamedlemmer til styret:

1. vara	Geir Ellingsen	H. Aamotsv. 52	1 år
2. vara	Per Magnussen	H. Aamotsv. 32	1 år
3. vara	Elin Sørensen	H. Aamotsv. 50	1 år

Trivsel/Miljøkomite:

Maren Kavli	H. Aamotsv. 4
Henning Tomren	H. Aamotsv. 12
Annika Rø	P. Solemdalsv. 36
Yngve Hustad Reite	H. Aamotsv. 5
Signe Bech Ødegaard	P. Solemdalsv. 31 A

Valgkomite:

Reidulf Istad	P. Solemdalsv. 38 A
Svein Baadnes	P. Solemdalsv.24
Geir Engebretsen	H. Aamotsv. 14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3834/60
Uthentet 2024-03-06 09:52

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

DAGBOKFØRT
3834
23.APR81 03831
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen ..... g.nr. 24 ..... b.nr. 2 og 287

gir jeg med dette tillatelse til at ~~herr~~ Molde Boligbyggelag A/L - Kringsjå .....

eier av eiendommen ..... g.nr. 24 ..... b.nr. 361 .....

setter sine bygg ~~sitt våningshus (uthus)~~ ..... inntil ..... ~~m. fra~~ grenselinjen.

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

Molde, den 2. desember 1980

MOLDE KOMMUNE
Ordføreren

.....
underskrift

Til vitterlighet:

1. Anna Longva .....

2. Astrid Lillebostad .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/1204/60
Uthentet 2024-03-06 09:53

DAGBOKFØRT
06 FEB 80 1204
SØRENSKRIVEREN I
ROMSDAL

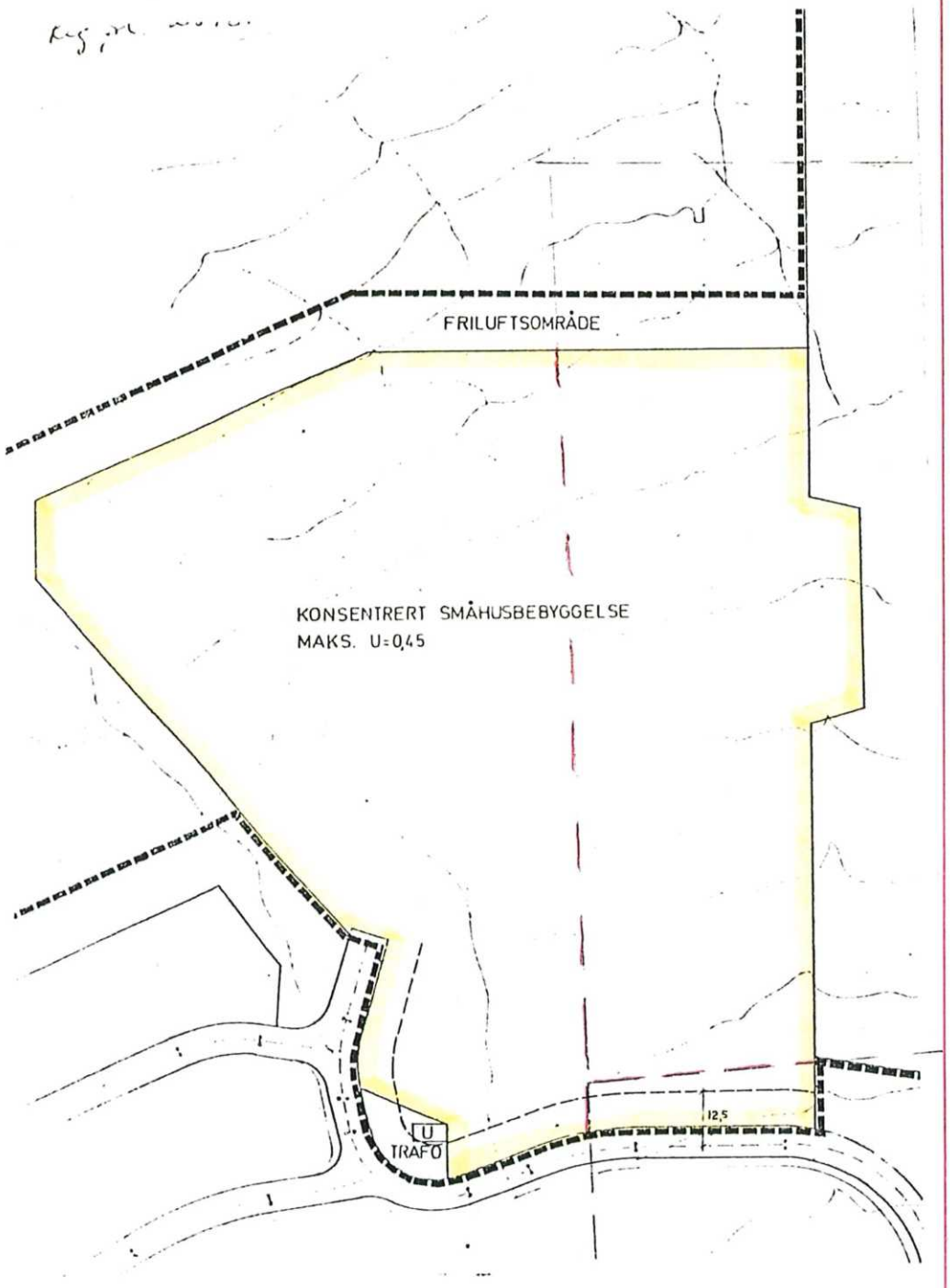
MOLDE KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

OPPMÅLINGSATTEST

Rekviret av:	Molde kommune
Utskilles av:	Gnr 24 bnr 2, 287, 289
Hjemmelsinnehaver:	Molde kommune
Parsellens navn:	Gnr 24 bnr 361 Peter Solemdals veg 30
Kjøper/bygsler:	
Godkjent av Bygningsråd:	Stadf. reg. plan nr 2578
Fylkeslandbruksstyre:	
Disp. fra strandloven:	
Merknad:	Areal Ca: Utsk. fra 24/2 : 12800 m^2 " " 24/287: 11200 " " " 24/289: 1000 " 25000 m^2

OPPMÅLINGSSJEFENS KONTOR, MOLDE DEN
29. januar 1980

Reidar Ottesen



ROMSDALS FELLESBANK A-S

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2195/60
Uthentet 2024-03-06 09:54

DAGBOKFØRT
09.0383 2195
09.03.83 02195
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

S K J Ø T E

Molde kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til Kringsjå Borettslag byggetomten Peter Solemdals veg 30, gnr. 24, bnr. 361 i Molde for en kjøpesum, stor

kr. 371.200,-

som er avgjort på omforent 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 vedlikeholds-arbeid på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.

2. Molde kommune forbeholder seg rett til å eie eller utpeke framtidige kjøpere til 20 leiligheter i borettslaget. Disse rettigheter skal fremgå av borettslagets vedtekter.

3. Den nedre hovedveg, forlengelse av Peter Solemdals veg, som ender i friområdet vest for eiendommen, skal ved ferdigstillelsen godkjennes og overtas til vedlikehold og belysning som kommunal veg, på vanlige vilkår.

Molde, den 30. oktober 1980.

MOLDE KOMMUNE

Bernt Vilnes
ordfører

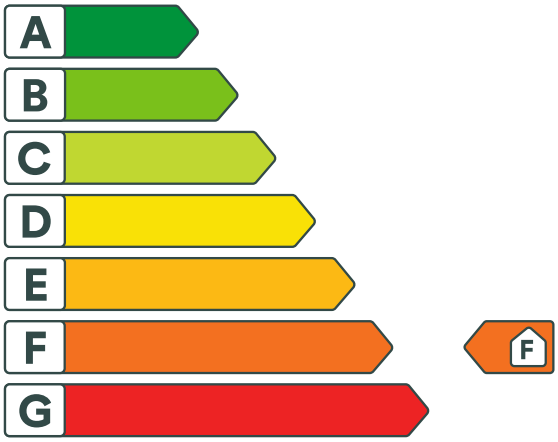
Rett avskrift bekreftes
pr. pr. Romsdal Tolkeblank A/S

enova

Energiattest



Adresse **Heramb-Aamots veg 31A, 6414 MOLDE**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305338**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15978619**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **361**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1982**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **298,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **295,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 631 kWh**



Heramb-Aamots veg 31A, 6414 MOLDE

Detaljering

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

Heramb-Aamots veg 31A, 6414 MOLDE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heramb-Aamots veg 31 A, 6414 Molde
Gnr. 24, Bnr. 361, andelsnr. 42 i KRINGSJÅ BORETTSLAG, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
