PRIVATMEGLEREN

SOLBAKKEN TERRASSE 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus
Solbakken terrasse 15, 6429 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 26, bnr. 414
Andelsnummer 105

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13814-1094 **Referansenummer:** OZ8659

Autorisert foretak: Advansia AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange **Vår ref:**

ADVANSIA | PART OF AFRY

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Advansia

Advansia er tilknyttet Norsk Takst, og arbeider i henhold til takstbransjens strenge etiske regler. Vi holder oss faglig oppdaterte iht. lovverket, slik at du med sikkerhet kan være trygg på god kvalitet av takseringsarbeidet.



Rapportansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind.lange@advansia.no
995 73 315

Medansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian.hammarbach@advansia.no
416 02 500

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten, en del av Solbakken Terrasse Borettslag, er oppført i henhold til plan- og bygningsloven av 1965 med gjeldende tekniske forskrifter. Den har en funksjonell planløsning og fremstår med god standard i forhold til alder og vedlikehold.

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet i 1. etasjen og badet ble oppusset av tidligere eier i 2013. Borettslaget gjennomførte kontroll av vann og avløp i desember 2022, og i 2024 ble det i følge eier gjennomført rørfornyelse av avløpsrørene ut fra boligen.

Ved kjøp og salg av boliger vil det kunne oppstå behov for oppgraderinger / utskiftinger av eldre bygningskomponenter selv om det ikke er registrert vesentlige avvik på tidspunktet for befaringen. I rapporten er det utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten, egenerklæringen og salgsoppgaven nøye.

Kjedehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Andelsleilighet i rekkehusbebyggelse over to plan (1. og 2. etasje), oppført i 1976. Bygningen har fundament og grunnmur i armert betong. Ytterveggene består av plasstøpt betong og bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater. Gulvet er støpt og avrettet på grunn, med isolasjon og fuktsperre i henhold til forskriftskravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Etasjeskillet er i armert betong. Takkonstruksjonen er flat og er av armert betong, isolert og tekket på utsiden.

Takkonstruksjonen består av en luftet, plassbygget sperrekonstruksjon, isolert på innsiden og tekket med takfolie. Bygningen har vinduer og balkongdør med isolerglass, samt en isolert ytterdør. I 2. etasje er det en stor sørvendt terrasse med folie-tekking, terrassefliser i plast og rekkverk i stål og glass.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med en kombinasjon av 2- og 3-lags glass. Vinduene i 1. etasje er fra 2007, mens vindusglassene i 2. etasje er skiftet i 2023, montert i eldre rammer.

Utvendige dører:
Boligen har en fabrikkmalt hovedinngangsdør fra 2023 og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumskledning. Alder på balkongdøren er ukjent.

Terrasse:
Boligen har en sørvendt terrasse på ca. 42 m² med glassrekkverk i front. Terrassegulvet er tekket med PVC-folie og belagt med plastfliser.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
1. etasje:
Det er flis på gulvet i vindfanget, i gangen og på badet. På soverommene er det laminat og på toalettrommet er det klikkvinyl. På veggene er det malte slette flater og i himlingen er det malt betong.

2. etasje:
Det er laminat på gulvet i stuen og på kjøkkenet, det er malt gulvbelegg på vaskerommet og gulvbelegg i boden. På veggene er det malte slette flater og det er malt betong i himlingen. På stuen er det tapet på hele nordveggen.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Boligen har støpt betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er av betong.

Radon:
Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Rom under terreng:
I 1. etasje ligger nordsiden under terreng, hvor ytterveggene er utlektet, isolert og kledd på innvendig side siden byggeåret.

Innvendige trapper:
Boligen har ståltrapp med trappetrinn og repos i treverk. Det er rekkverk i glass på toppen av trappen.

Innvendige dører:
Boligen har malte slette dører.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med varmepumpe som er plassert i trapperommet. I 1. etasje er det varmekabler i vindfanget og i gangen, samt på badet. I 2. etasje er det gulvvarme i stue- og kjøkkengulvet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010 og badet ble pusset opp i 2013 i følge tidligere tilstandsrapport. Badet har flislagt gulv og har gulvvarme, veggene er flislagte og i himlingen er det malt betong. Badet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne og en baderomsinnredning med heldekkende servant. På veggen er det speilskap med lys og et større vegghengt skap. Det er mekanisk avtrekk med ventil plassert i taket og luftespalte under døren.

Vaskerom
Vaskerommet er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. På gulvet er der malt gulvbelegg og støpejernsluk fra byggeåret. På veggene er det malt strie og i himlingen er det malt betong. Rommet er innredet med skyllekar med armatur, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk. Stoppekranen for leiligheten er plassert ved siden av varmtvannstanken.

KJØKKEN Gå til side

Det er laminat på gulvet, malte plater på veggen og malt betong i taket. Kjøkkeninnredningen er med profilerte fronter, laminatbenkeplate og integrert oppvaskmaskin. Kjøleskapet og komfyren er frittstående. Det er kitchenboard på veggflaten mellom

Beskrivelse av eiendommen

benkeplaten og overskapene. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Det er klikkvinyl på gulvet, malt strie på veggene og malt betong i himlingen. Det er gulvstående toalett og servant med tilhørende armatur. Det er mekanisk avtrekk via ventil på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger og avløpsledninger:
Boligen har vannledninger av kobber fra byggeåret, og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.
Boligen har synlige avløpsrør, vannlåser og sluk i plast, mens hovedavløpet er av støpejern. Kun de synlige avløpsrørene er besiktiget/kontrollert. Ledningsnettet i grunnen er borettslagets ansvar, og ifølge eier er det utført rørfornyelse av støpejernsrørene i regi av borettslaget.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer. Det er mekanisk avtrekk på vaskerommet, badet og toalettrommet.

Varmepumpe:
Boligen har varmepumpe fra Toshiba som er montert over trappen.

Varmtvannstank:
Boligen er utstyrt med 200 liters varmtvannstank som er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg:
Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TV og internet:
Borettslaget har tv og internett fra Telenor.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

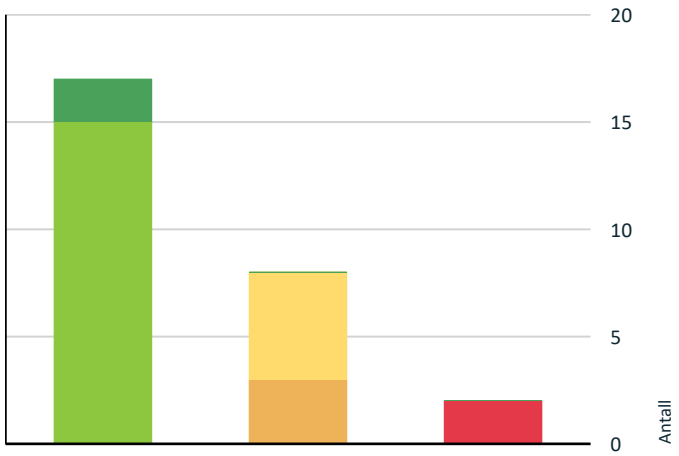
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen er ikke forelagt tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

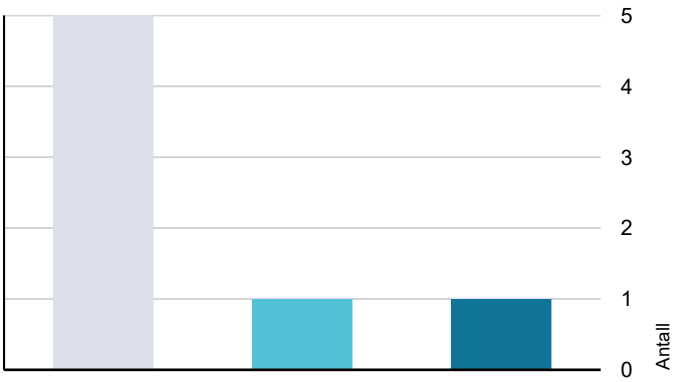
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes og er ikke nevnt spesielt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflatene er tilfeldig valgt, og andre høydeforskjeller kan derfor forekomme. Kostnadsestimat blir i stor grad bare lagt inn på bygningsdeler med TG3.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Brannteknikse forhold	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1972

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2023	Malt vegger på soverom og stue og kjøkken.
2023	Høsten 2024 ble det i regi av borettslaget utført rørfornying av avløps/kloakkrør. Arbeidet ble utført av Proline Norge AS. Det ble skiftet hovedstoppekran i april 2023. Utført av VVS Team i regi av borettslaget. Borettslaget hadde gjennomgang av alle leilighetene i regi av rørlegger. Ingen anmerkninger for denne leiligheten ut over hovedstoppekranen som da ble skiftet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med en kombinasjon av 2- og 3-lags glass. Vinduene i 1. etasje er fra 2007, mens vindusglassene i 2. etasje er skiftet i 2023, montert i eldre rammer.

TG 1 Dører

Boligen har en fabrikkmalt hovedinngangsdør fra 2023 og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumskledning. Alder på balkongdøren er ukjent.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt terrasse på ca. 42 m² med glassrekkverk i front. Terrassegulvet er tekket med PVC-folie og belagt med plastfliser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:
Det er flis på gulvet i vindfanget, i gangen og på badet. På soverommene er det laminat og på toalettrommet er det klikkvinyl. På veggene er det malte slette flater og i himlingen er det malt betong.

2. etasje:
Det er laminat på gulvet i stuen og på kjøkkenet, det er malt gulvbelegg på vaskerommet og gulvbelegg i boden. På veggene er det malte slette flater og det er malt betong i himlingen. På stuen er det tapet på hele nordveggen.

Merknad: Det er registrert noen uferdige overganger på gulvene og listverk som mangler på avslutningen på gulvene mot dørene etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er av betong.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet viser avvik som ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 13 mm høydeforskjell på stuen fra balkongdøren og ut på gulvet i en avstand på 2 meter. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra nord til sør i stuen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men det er ikke krav til dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I 1. etasje ligger nordsiden under terreng, hvor ytterveggene er utlektet, isolert og kledd på innvendig side siden byggeåret.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen på boden i 1. etasje, uten å påvise unormale verdier.



Fuktsøk

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp med trappetrinn og repos i treverk. Det er rekkverk i glass på toppen av trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er målt til ca. 88 cm. Åpningen mellom trinnene er målt til ca. 14 cm. Åpningen mellom spilene i rekkverket er målt til ca. 22 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ny eier må selv vurdere tiltak med tanke på sikkerhet for barn etc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt trapp



Åpning mellom spilene på rekkverket er over 10 cm



Åpning mellom trinnene er over 10 cm



Det mangler håndløper

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører. Generell slitasje som må forventes på dører fra byggeåret.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010 og badet ble pusset opp i 2013 i følge tidligere tilstandsrapport.
Badet har flislagt gulv og har gulvvarme, veggene er flislagte og i himlingen er det malt betong. Badet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne og en baderomsinnredning med heldekkende servant. På veggen er det speilskap med lys og et større vegghengt skap.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt betong i himlingen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og er med gulvvarme.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Høy terskel ved ved døren kan kompensere noe for manglene høydeforskjell, men det er en viss fare for at vann kan trenge ut i gangen ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ingen dokumentasjon på våtromsarbeidene.



Sluk

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant over servantskapet, samt et speilskap med integrert belysning. Videre har rommet gulvstående toalett og et dusjhjørne med glassdører.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil plassert i taket og luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Papiret blir ikke hengende på ventilen.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Avtrekket er koblet til sentralavtrekk som er montert på taket. Det må gjøres nærmere undersøkelser av hvordan avtrekket er koblet.



Avtrekk

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i tilstøtende vegg på toalettrommet.
Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktsøk

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. På gulvet er det malt gulvbelegg og støpejernsluk fra byggeåret. På veggene er det malt strie og i himlingen er det malt betong. Rommet er innredet med skyllekar med armatur, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk. Stoppekranen for leiligheten er plassert ved siden av varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i tilstøtende vegg. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen.



Fuktsøk

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

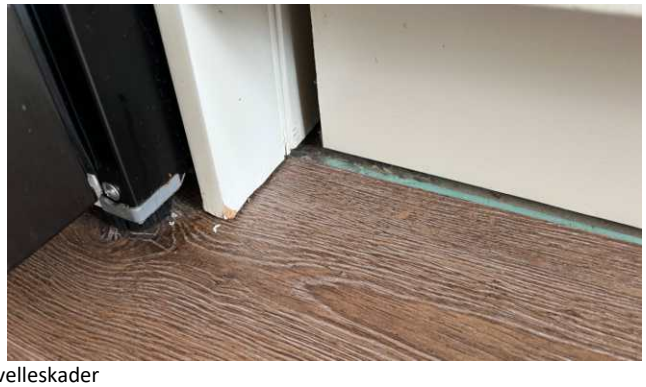
TG 2 Overflater og innredning

Det er laminat på gulvet, malte plater på veggen og malt betong i taket. Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter, laminatbenkeplate og integrert oppvaskmaskin. Kjøleskapet og komfyren er frittstående. Det er kitchenboard på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er registrert svelleskader på benkeskapet ved vasken og på dekkside ved kjøleskapet. Det er en skade på enden av benkeplaten mot komfyren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Svelleskader

Tilstandsrapport



Hakk og mangle på benkeplaten



Avtrekk er funksjonstestet med papir



Svelleskader på benkeskap



Oversikt

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstestet

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er klikkvinyl på gulvet, malt strie på veggene og malt betong i himlingen. Det er gulvstående toalett og servant med tilhørende armatur. Det er mekanisk avtrekk via ventil på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger av kobber fra byggeåret, og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør, vannlåser og sluk i plast, mens hovedavløpet er av støpejern. Kun de synlige avløpsrørene er besiktiget/kontrollert. Ledningsnettet i grunnen er borettslagets ansvar, og ifølge eier ble det høsten 2024 utført rørfornyelse av avløpsrørene i borettslaget. er det utført rørfornyelse av avløpsrørene i regi av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer. Det er mekanisk avtrekk på vaskerommet, badet og toalettrommet.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Boligen har varmepumpe fra Toshiba som er montert over trappen.



Varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med 200 liters varmtvannstank som er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

Tv og internett

Borettslaget har tv og internett fra Telenor.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert gjennom en visuell inspeksjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, uten synlige avvik. Tilstandsgrad settes til 2 på grunn av manglende samsvarserklæring.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er kun brannvarsler i 1. etasjen.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler i 1. etasjen

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Bod i naboblokken



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

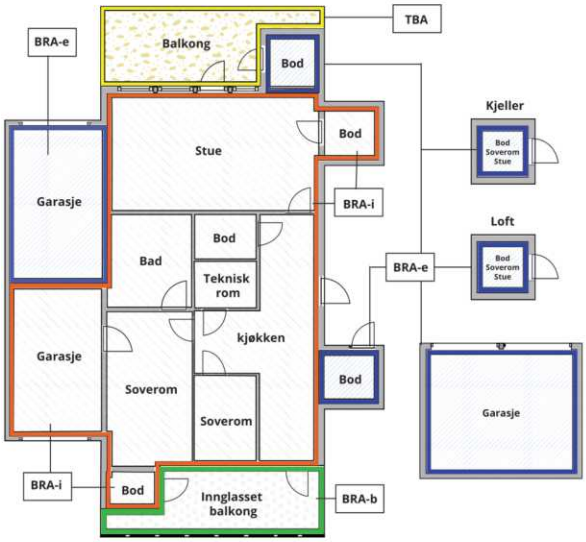
Hva er måleverdig areal?

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 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

Kjedehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	60			60	
2.etasje	62			62	42
SUM	**122**				**42**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré / vindfang, Gang, Bad, Toalettrom, 3 soverom		
2.etasje	Trapperom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod		

Kommentar

Sørvendt terrasse på ca. 42 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen er ikke forelagt tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste side 8

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod i naboblokken

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	

SUM		**4**
SUM BRA	**4**	

Romfordeling

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

Kommentar

Det tilhører en bod til leiligheten på ca. 4 m2 som er beliggende i naboblokka.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	114	8
Bod i naboblokken	0	0

Kommentar

Kjedehus

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Eivind Lange	Takstingeniør
	Bendik Smevold Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	414		0	13737.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solbakken terrasse 15

Hjemmelshaver

Solbakken Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG	948757796			Kristensen Bendik Smevold, Hollen Hedda Mathilde Storheil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
105

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solbakken Terrasse 15 har en solrik og attraktiv beliggenhet i Molde, med flott utsikt mot fjord og fjell. Området har kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager og skoler, samt gode bussforbindelser til Molde sentrum. Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv, med umiddelbar nærhet til Moldemarka, som har et variert nettverk av tur- og treningsløyper. Eiendommen kombinerer nærhet til naturen med enkel tilgang til sentrum, noe som gir en praktisk og trivelig bokvalitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. I følge eier

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er felles eiet tomt som ligger i skrått terreng, og er opparbeidet med asfalterte veier og trapper som leder frem til leiligheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.03.2025		Gjennomgått		Nei

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/OZ8659

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251066

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bendik Smevold Kristensen	Hedda Mathilde Storheil Hollen

Gateadresse
Solbakken terrasse 15

Poststed	Postnr
MOLDE	6429

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251066

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble leid inn eksternt firma for bytte avtrekksvifte i regi av boretsslaget i 2023. Forrige eier byttet baderomsinnredning og dusjvegger, samt ny ettgreps blandebatteri på gjestetoalettet. Innredning ble montert med egeninnsats, rørleggerarbeid og dusjvegger ble utført at Hustad Rør AS.
Arbeid utført av	Hustad Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Høsten 2024 ble det i regi av borettslaget utført rørfornying av avløps/kloakkrør. Arbeidet ble utført av Proline Norge AS. Det ble skiftet hovedstoppekran i april 2023. Utført av VVS Team i regi av borettslaget. Borettslaget hadde gjennomgang av alle leilighetene i regi av rørlegger. Ingen anmerkninger for denne leiligheten ut over hovedstoppekranen som da ble skiftet.
Arbeid utført av	Proline Norge AS/VVS Team AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eiere har satt inn automatsikringer. Utført av MIFO iht. oversikten i sikringsskapet.
Arbeid utført av	MIFO

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leveres av EO Charging. Styres fra app.

Document reference: 45251066

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251066

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251066

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bendik Smevold Kristensen	68c9c1743c8e54ce6531589dbb2c54fb3fbf9281	02.04.2025 06:43:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedda Mathilde Hollen	1326327c8bfbcc638a4204d837e97b5deb02eb55	02.04.2025 08:09:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251066

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

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 26/414
Adresse: Solbakken terrasse 15
Dato: 28.03.2025
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: 28.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	414	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solbakken terrasse 15, 6429 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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- 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** 13 738 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 13 738 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1986

Navn	Reg.plan for Olav Oksviks veg - Granlia.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1436/0584_bestemmelser.pdf

Id	1972
Navn	Mindre vesentlig endring for området Solbakken terrasse
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.04.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5033/0166_RP_langmyrv-fuglsetbekken_regbest_1966-03-22.pdf

Id	2089
Navn	Vesentlig reg.endring Solbakken øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1222/2089_bestemmelser.pdf

Id	0672
Navn	Mindre reg. endring gangveg Solbakken terrasse.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5033/0166_RP_langmyrv-fuglsetbekken_regbest_1966-03-22.pdf

Id	0166
Navn	Langmyrv - Skogv - Frænav mellom Fjellbruv og Fuglsetbekken
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5033/0166_RP_langmyrv-fuglsetbekken_regbest_1966-03-22.pdf

Id	1502201118
Navn	Reguleringsplan for Solbakken 37
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2013

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2490/Planbestemmelser%20(vedtatt).pdf
Delarealer	**Delareal** 16 m^2 **Formål** Øvrige kommunaltekniske anlegg **Feltnavn** Øvrige kommmunaltekn
Id	0769
Navn	Reg.endring østre del av Granliaområdet.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1284/0769_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5033/0166_RP_langmyrv-fuglsetbekken_regbest_1966-03-22.pdf

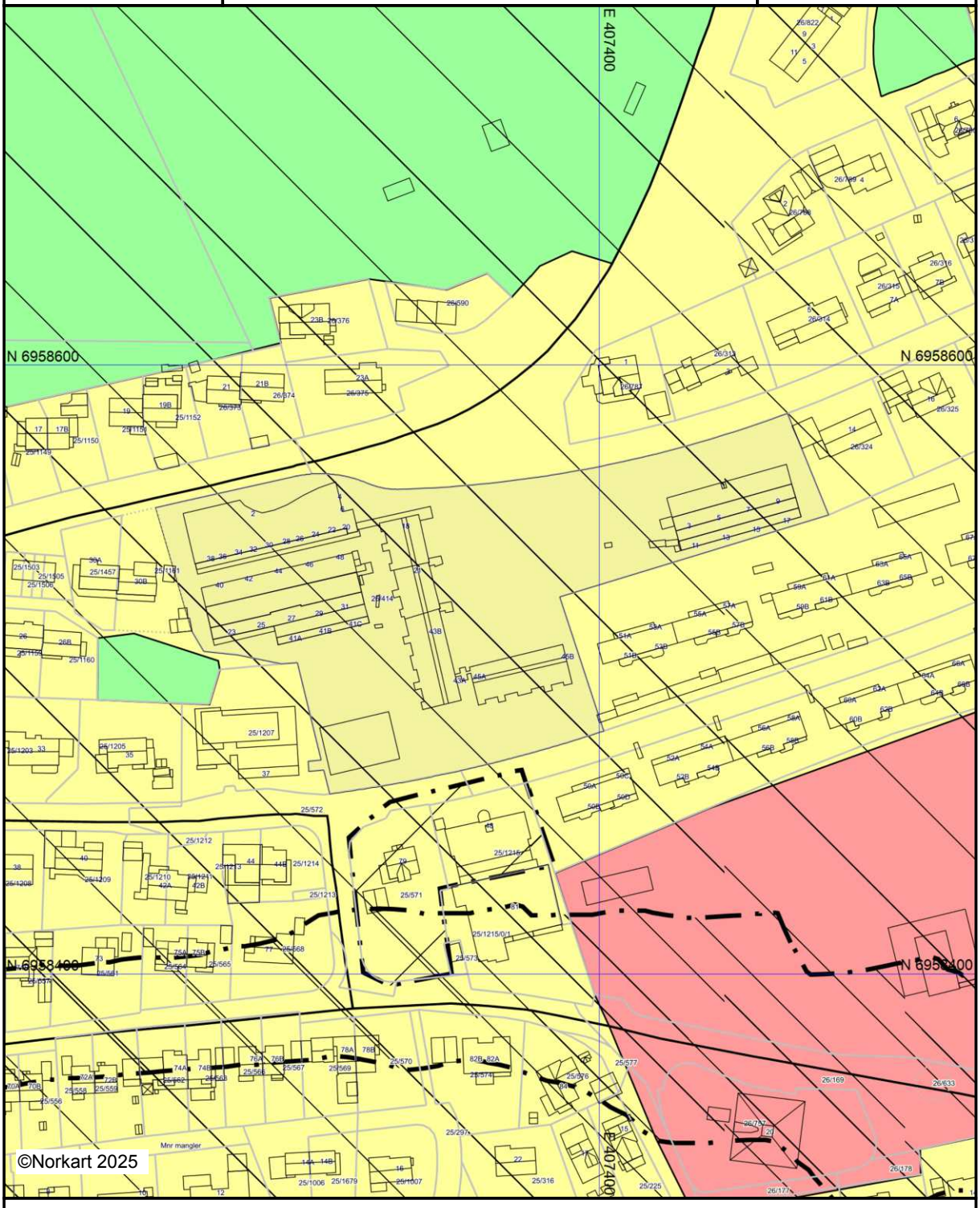
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/414
Adresse: Solbakken terrasse 15
Utskriftsdato: 28.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

§ 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-*

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/414
Adresse: Solbakken terrasse 15
Utskriftsdato: 28.03.2025
Målestokk: 1:1500

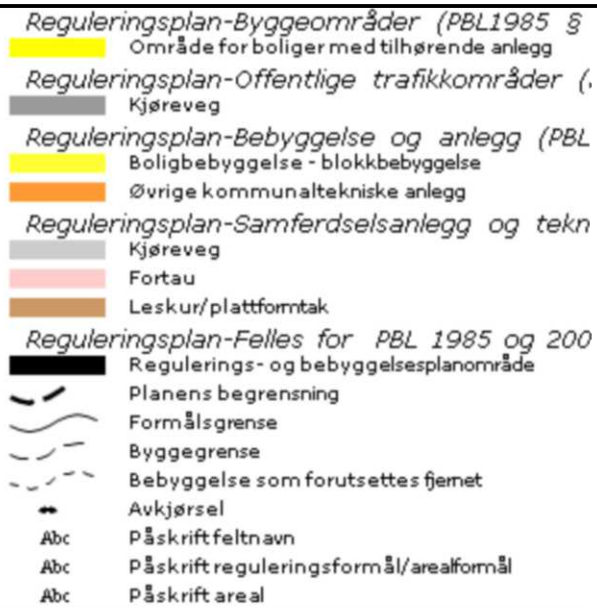
N

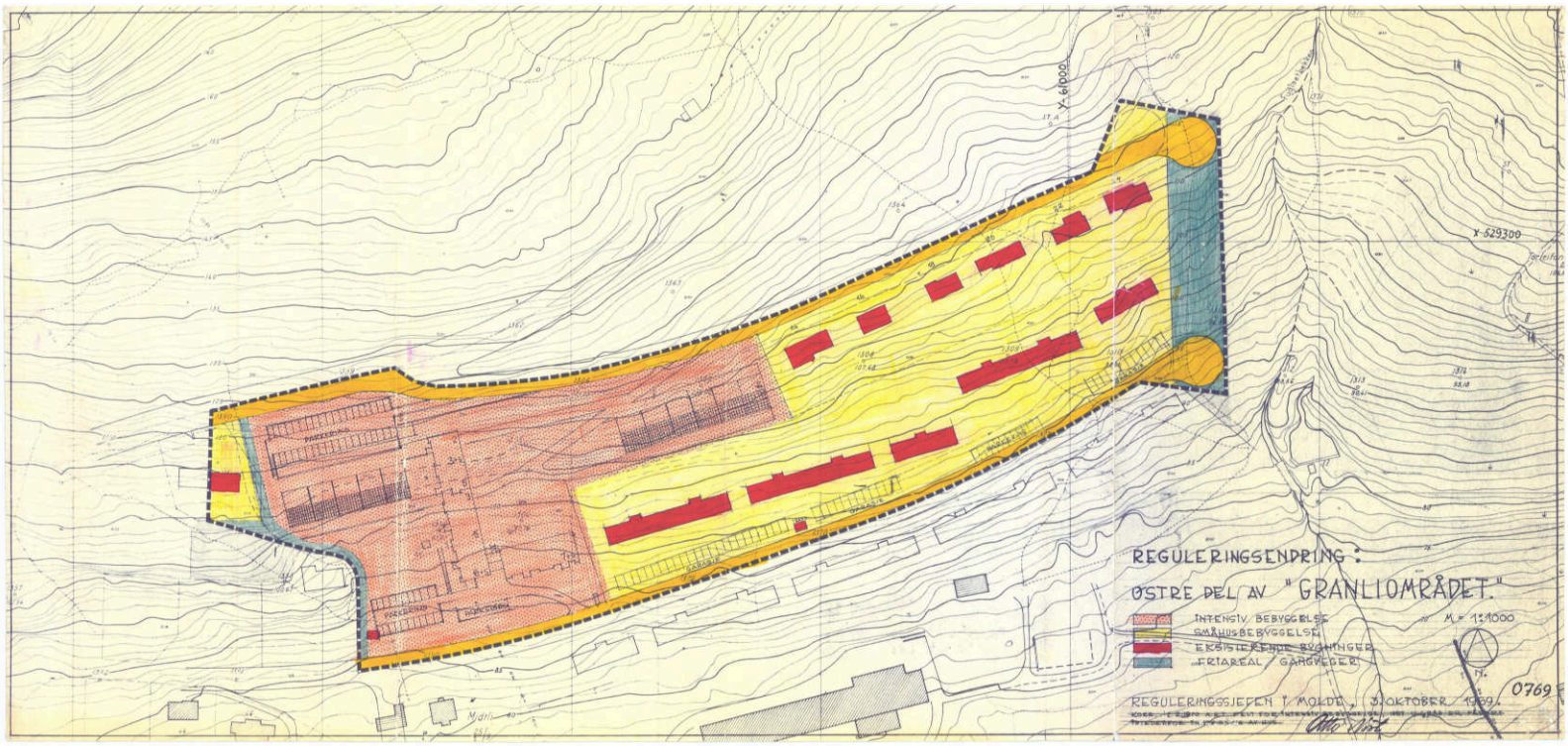
UTM-32



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.

Tegnforklaring




X-61000
X-529300
REGULERINGSENDRING:
ØSTRE DEL AV "GRANLIOMRÅDET."
INTENSIV BEBYGGELSE
SMÅHUSBEBYGGELSE
EKSISTERENDE BYGNINGER
FRIAREAL / GANGVEGER
M. = 1:1000
0769
REGULERINGSSJEFEN I MOLDE, 3/OKTOBER 1969.

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytting til reguleringsplan for området nord for Langmyrvegen - Skogvegen - Framavegen mellom Fjellhåvegen og Fuglsetbekken/Thorleifbekken, Molde kommune.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 2.

Området er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friarealer og parkområder.
C. Tomter for butikker.
D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt E.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige friareal og parkområder.

§ 5.

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

C. Tomter for forretninger (butikk).

§ 6.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 7.

Ingen tomt må inngjerdes mot veger slik at oversikten i veger hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 8.

All parkering for av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkering [illegible]

§ 9.

Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikk-anlegget.

D. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 10.

På tomtene forutsettes oppført ene- og tomannsboliger og eventuell rekkebebyggelse.

Tomannsboliger og rekkehus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 11.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform. Det kan med bygningsrådets samtykke anvendes flatt tak.

§ 12.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 13.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m². Det må også opparbeides plass for oppstilling av minst en bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan tillates sammenbygd med våningshuset. Garasjen kan plasseres mot nabogrense når nødvendig erklæring foreligger fra naboen, men må plasseres bak byggelinjen.

Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 14.

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

§ 15.

Bygningsrådet kan med brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygg i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det kan passes inn i situasjonsplanen på en tilfredsstillende måte.

MUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

E. Fellesbestemmelser.

§ 16.

I boligstrøk tillates ikke industrielle anlegg eller verksted som kan virke sjenerende for de som bor der.

Fellesgarasjer eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

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

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantsten.

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

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer.

§ 22.

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

§ 23.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

§ 24.

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

IG ARBEIDSDEPARTEMENTET 0166 Vedlegg 4.

Plan nr 0166
Plan nr 0169
Plan nr 0469
Plan nr 0571
Plan nr 0871
Plan nr 0672
Plan nr 1972
Plan nr 0474
Plan nr 0674
Plan nr 1080
Plan nr 0882
Plan nr 0483
Plan nr 0887
Plan nr 0893
Plan nr 0295

REGULERINGSBESTEMMELSER

tilknytting til reguleringsplan for området nord for angmyrvegen - Skogvegen - Frænavegen mellom Fjellbrivegen g Fuglsetbekken/Thorleifbakken, Molde kommune.

§ 1.

gulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. or denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres or de regulerte byggelinjer.

§ 2.

t er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friarealer og parkområder.
C. Tomter for butikker.
D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt E.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige friareal og parkområder.

§ 5.

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

C. Tomter for forretninger (butikk).

§ 6.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 7.

Ingen tomt må inngjerdes mot veger slik at oversikten i veger hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 8.

All parkering for av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

§ 9.

Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

D. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 10.

På tomtene forutsettes oppført ene- og tomannsboliger og eventuell rekkebebyggelse.

Tomannsboliger og rekkehus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 11.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform. Det kan med bygningsrådets samtykke anvendes flatt tak.

§ 12.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 13.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m2 når det skal gis plass for 2 biler. Det må også opparbeides plass for henstilling av minst en bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan tillates sammenbygd med våningshuset. Garasjen kan plasseres mot nabogrense når nødvendig erklæring foreligger fra naboen, men må plasseres bak byggelinjen.

Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 14.

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

§ 15.

Bygningsrådet kan med brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygg i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det kan passes inn i situasjonsplanen på en tilfredsstillende måte.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

E. Fellesbestemmelser.

§ 16.

I boligstrøk tillates ikke industrielle anlegg eller verksted som kan virke sjenerende for de som bor der.

Fellesgarasjer eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

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

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantsten.

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

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer.

§ 22.

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

§ 23.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 24.

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

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 26/414
Adresse: Solbakken terrasse 15
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
SB/BD

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 4 leiligheter

Byggherre: Solbakken Terrasse A/L v/Molde Boligbyggelag A/L

Eindom: Torbjørns veg 12 (terrassehus E) *g.nr* ..... *b.nr.* .....

Arbeidssted: Torbjørns veg 12

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1973 slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eienommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renvasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: 25.11.1972.

Molde, den 17.november 1972

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Montering av avtrekkskanal fra ventilator.
2. Fullføring av golvbelistning.
3. Fullføring av rørleggerarbeid.
4. Montering av ventilklaffer.
5. Golvbelegg i stue i leilighet nr.2 fra vest.
6. Beslag i overgangen mellom terrasseplate og lisene.
7. Tetting i kjøkkenbenker.
8. Fullføring av utvendige arbeider inkl. adkomst.

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/BD

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 4 leiligheter

Byggherre: Solbakken Terrasse A/L v/Molde Boligbyggelag A/L

Eindom: Torbjørns veg 12 (terrassehus E) *g.nr* *b.nr.*

Arbeidssted: Torbjørns veg 12

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1973 slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eienommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renvasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før

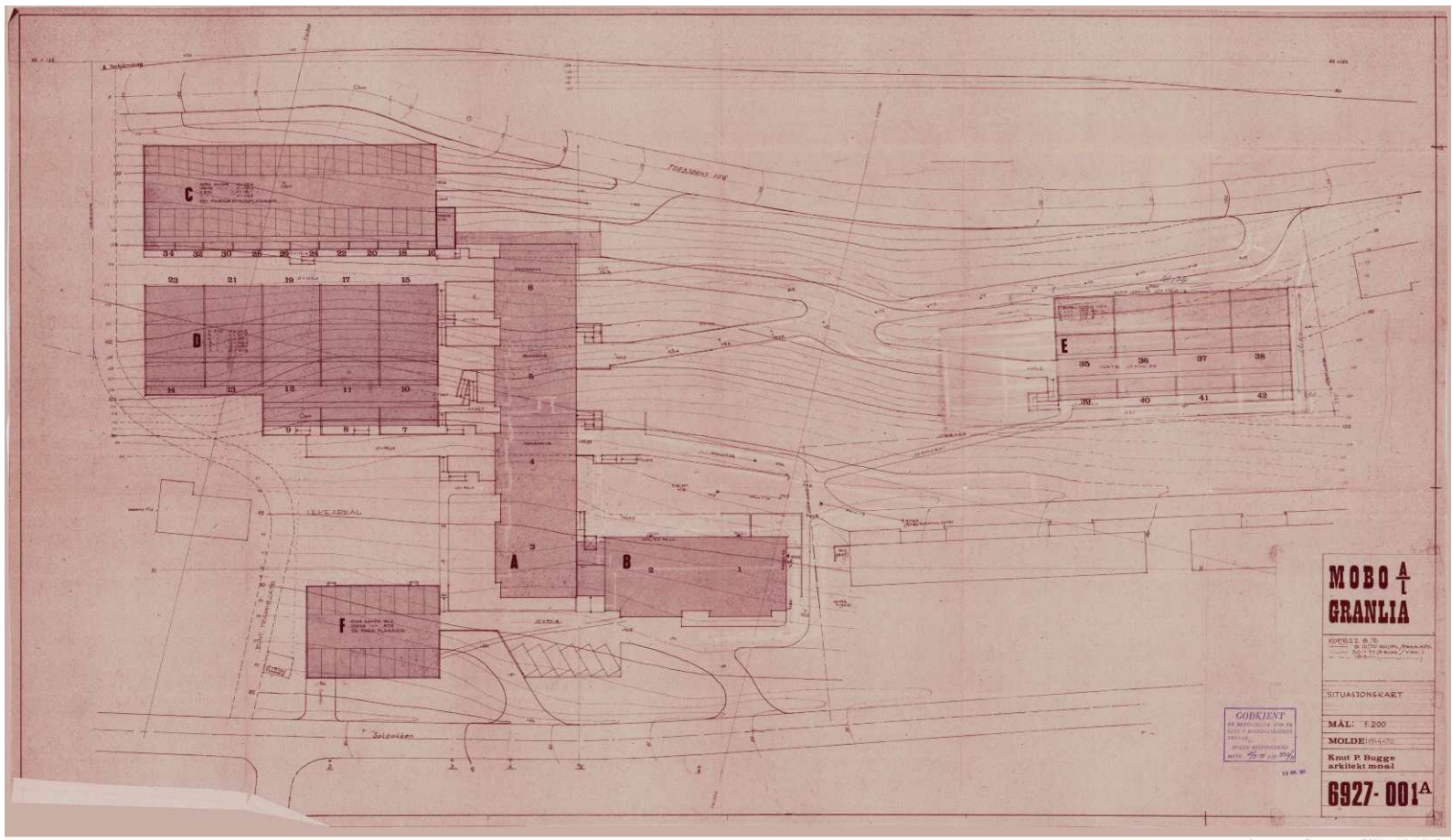
innflytting kan skje den: 2/12-72

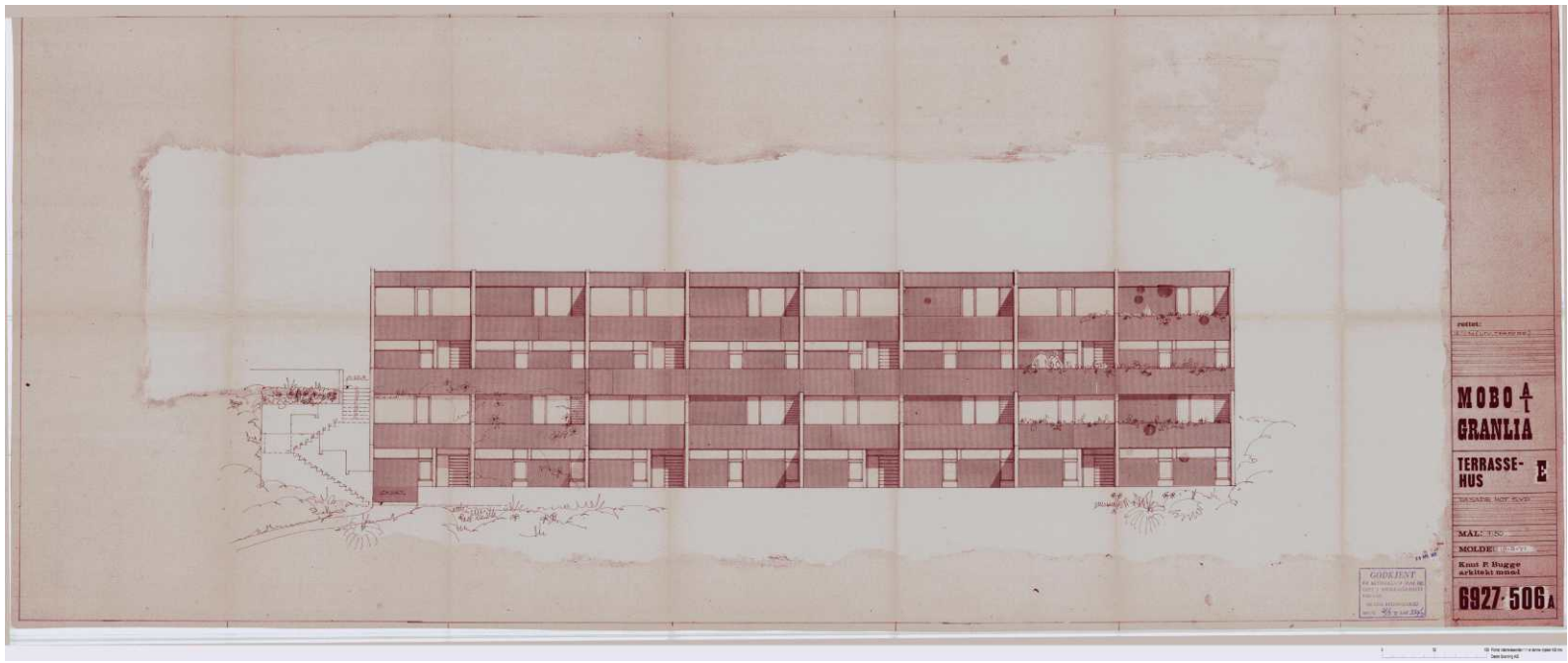
Molde, den 30.november 1972

Otto Vist

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av blikkenslagerarbeid.
2. Tetting omkring rør og langs bakvegg i kjøkkenbenk.
3. Tetting omkring ventilasjonskanal hvor denne bryter gjennom tak til viftehus.
4. Fullføring av malingsarbeid i østligste leilighet.
5. Justering av terrassedør i østligste leilighet.
6. Fullføring av trappemontering (i 2leiligheter).
7. Fullføring av blomsterkasse (gågate).
8. Fullføring av utvendige arbeider inkl. adkomst.
9. Fullføring av ventilasjonsanlegg (viftehus).
10. Det bør settes opp gjerde slik at barna ikke kommer opp på taket.


C
D
E
F
A
B
TRANSBERG HF.
LEKEARBAL
Solbakken
MOBO A/L
GRANLIA
SITUASJONSKART
MÅL: 1:200
MOLDE:
Knut P. Bugge
arkitekt mnal
6927- 001A
GODKJENT



MOBO
GRANLIA

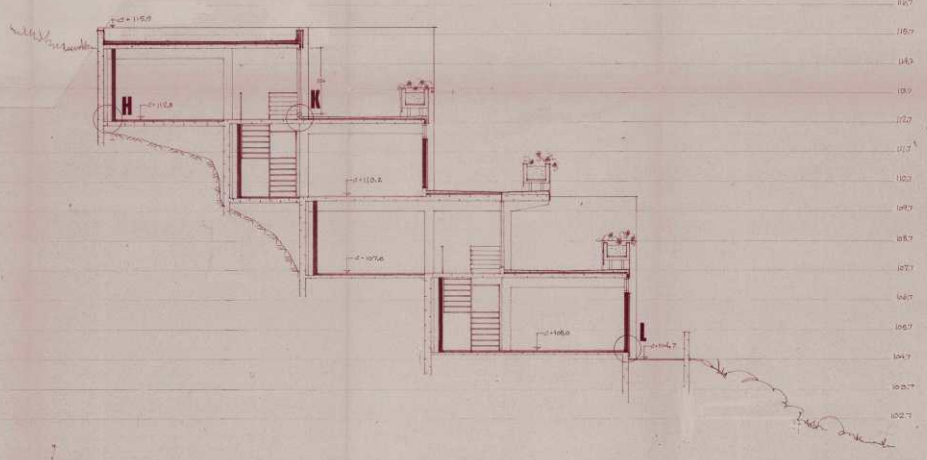
TERRASSE-
HUS E

MAL: 1:50

MOLDE

Knut F. Rugge
arkitekt mnaf

6927-506 A



rettet:

MOBO A/L
GRANLIA

TERRASSE-HUS E

SNITT

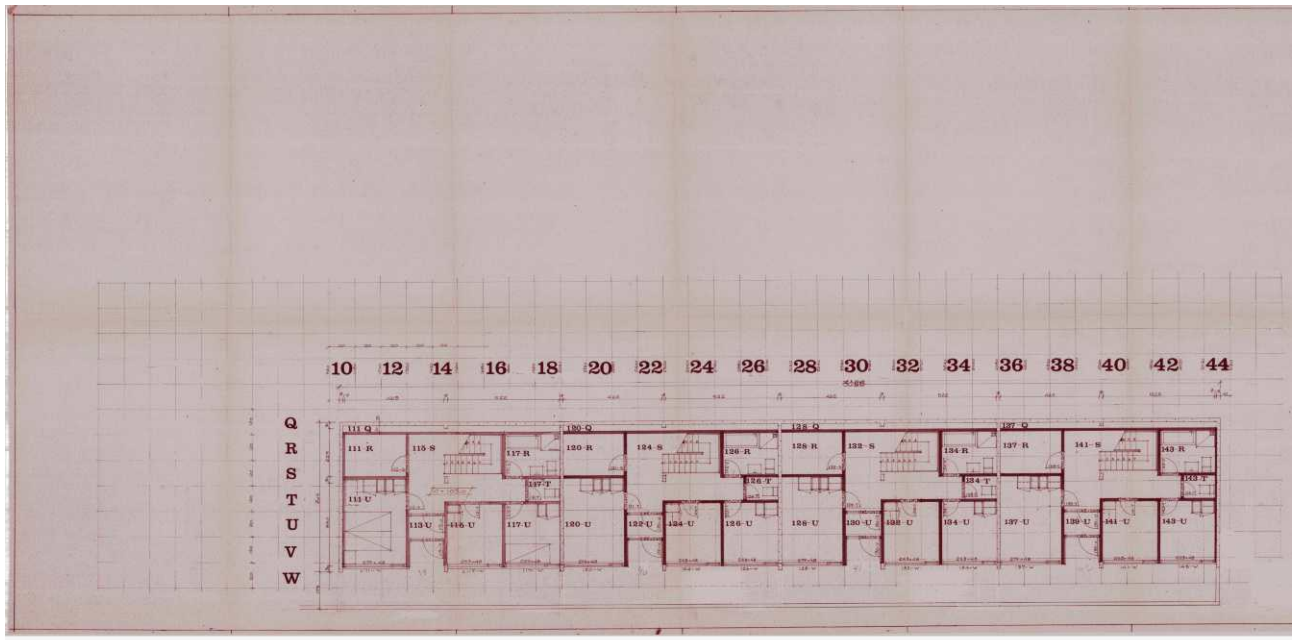
MÅL: 1:50

MOLDE:

Knut P. Bugge
arkitekt mnaal

6927-505 A

GODKJENT
AV BETINGELSER SOM ER GITT I BYGGETILLATELSE AV



GODKJENT
FOR BYGGELOVSØKNAD
ETTER § 93 I BYGNINGSLOVEN
MOLDE KOMMUNE
DATO 29.9.nov 1966

BRUTTOAREAL = 291 m²

MOBO A/L
GRANLIA

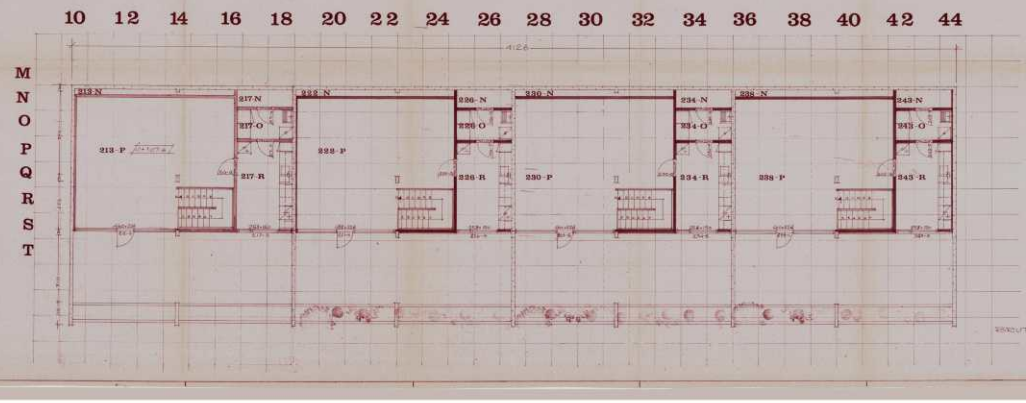
TERRASSE-HUS E

MÅL 1:100

MOLDE

Knut F Bugge
arkitekt mnal

6927-501 A

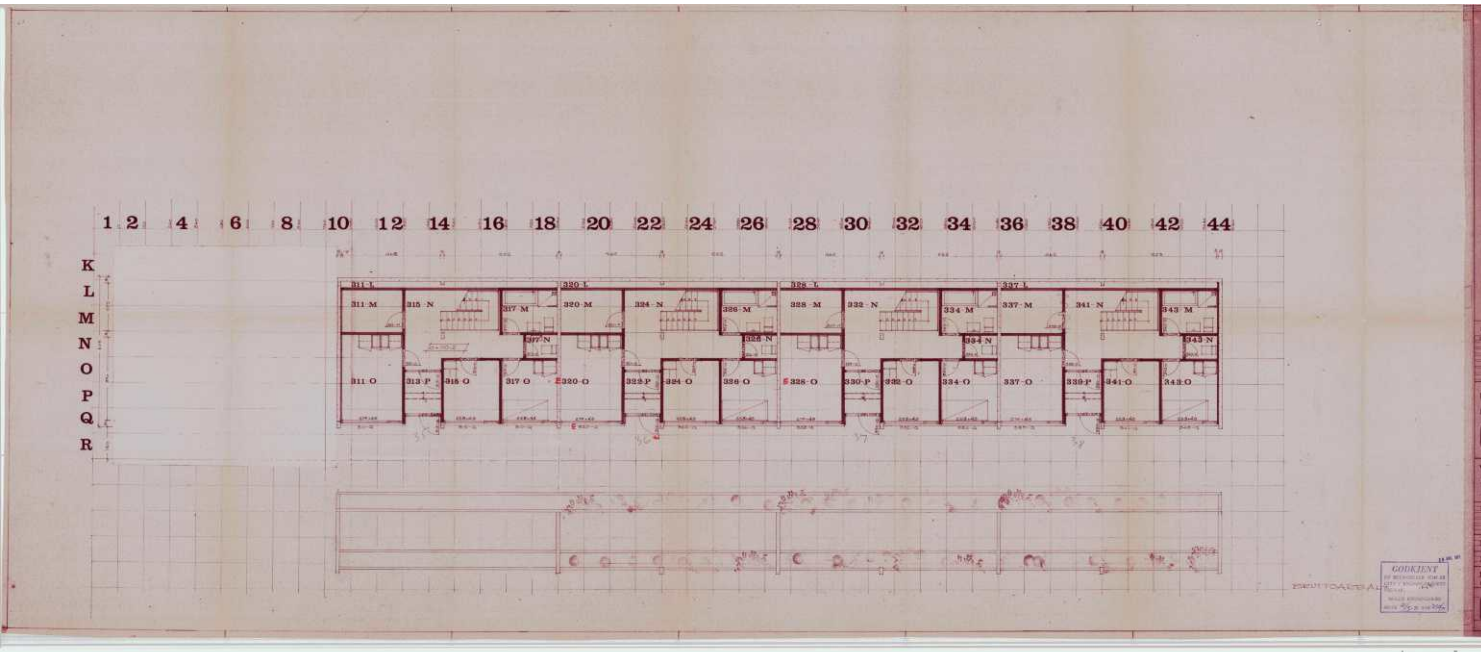


MOBO 4
GRANLIA
TERRASSE-HUS E

MÅL: 1:50

Knut P. Bugge
arkitekt mnal

6927-502 A

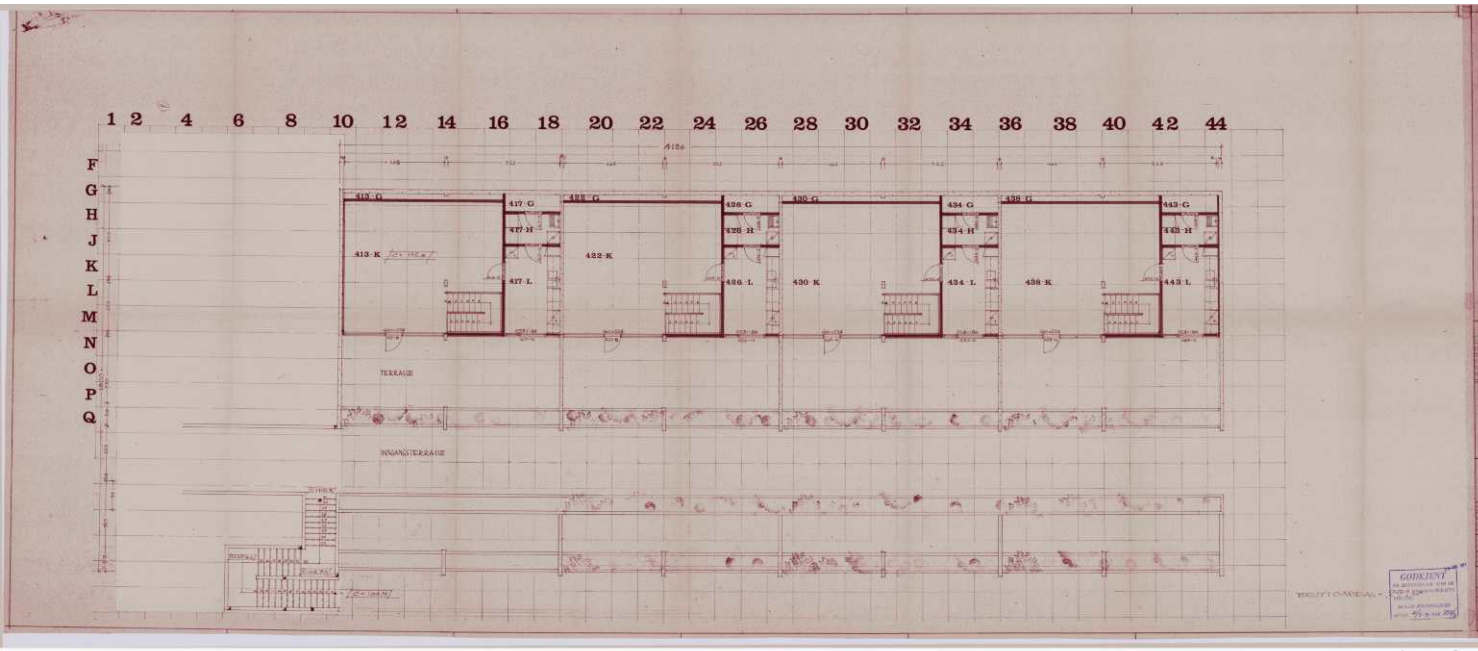


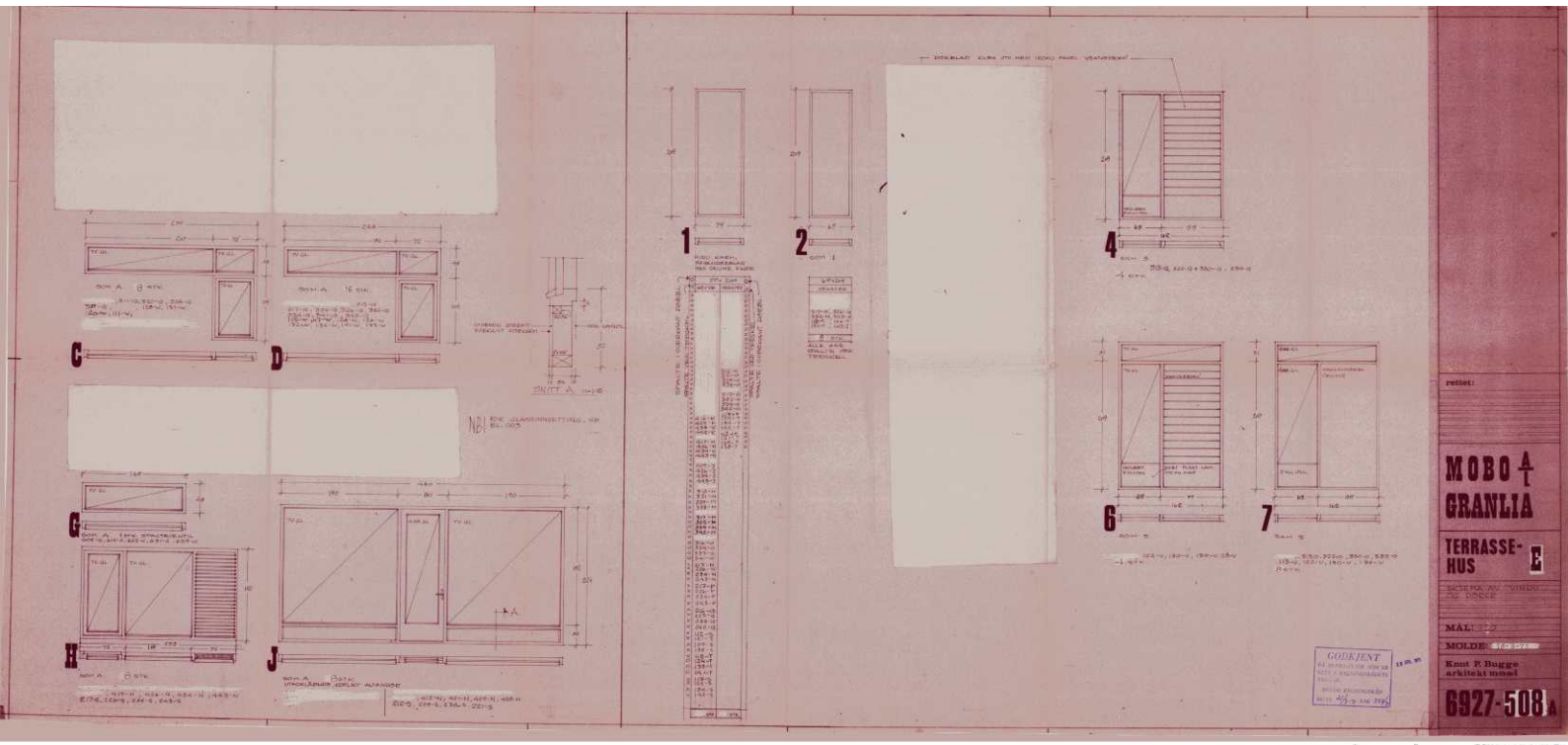
MOBO GRANLIA

TERRASSE-HUS E

Knut P. Hugge arkitekt mnal

6927-503 A


1 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 34 36 38 40 42 44
F G H J K L M N O P Q
413 G
417 G
422 G
426 G
430 G
434 G
438 G
442 G
417 H
426 H
434 H
443 H
413 K
422 K
430 K
438 K
417 L
426 L
434 L
443 L
TERRASSE
INNGANGSTERRASSE
MOBO A
GRANLIA
TERRASSE-HUS E
Knut P. Bugge arkitekt mnal
6927-504 A


1
2
4
6
7
C
D
G
H
J
SNITT A
MOBO A/L
GRANLIA
TERRASSE-
HUS
E
MÅL:
MOLDE
Knut F. Bugge
arkitekt mnal
6927-508
A
rettet:
GODKJENT

Skatteetaten

Dato
08.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Organisasjonsnr 948 757 796 Andelsnr 105

Eiendommens adresse:

Solbakken terrasse 15, 6429 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 944 777
Som sekundærbolig:	kr 3 779 106

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Dato: 02.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**26**	Bnr:	**414**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Solbakken terrasse 15, 6429 MOLDE**						

Vi har ikke opplysninger om godkjente, ikke ferdgmeldte, 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 **Solbakken Terrasse** borettslag org nr 948 757 796

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. september 1970, endret 22/4-82, 23/4-86 , endret den 24. mars 2004, endret 15. august 2005, endret 02.04.2019 og sist 20.04.23

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Husordensregler for Solbakken Terrasse Borettslag

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man har gode dialoger og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man har respekt for hverandre, og at alle bidrar til et godt bomiljø.

Det er en viktig forutsetning for trivsel i et borettslag at alle bidrar til å skape harmoni og trivsel, for seg selv og andre.

§ 1 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Å vise hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom, er derfor viktig for at alle skal trives.

§ 2 Ansvar som andelseier
Som andelseier er du ansvarlig for å følge husordensreglene, borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Dette gjelder alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Konsekvenser ved grove brudd på husordensreglene anses som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Som grove brudd regnes blant annet oppførsel som fører til store ulemper eller er til stor sjenanse for andre i borettslaget.

§ 3 Hensynet til øvrige beboere
Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere. Andelseier er ansvarlig for å sørge for ro og orden i og utenfor boligen og på fellesområdene.

Det er ikke tillatt med røyking i bygningenes fellesareal.

Hamring, boring og annet arbeid som medfører mye støy kan skje innenfor disse tidspunktene:
- hverdager mellom **kl. 08:00 og kl. 21:00**
- lørdager og dager før helligdager mellom **kl. 10:00 og kl. 18:00**.
- på søndager og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.

Før arbeidet igangsettes skal de nærmeste naboene varsles, og det skal henges opp informasjon på oppslagstavlen i oppgangen/hovedinngangen.
Det skal fremgå hvilken leilighet dette gjelder, eiers kontaktinfo og hvor lang tid arbeidet er beregnet å pågå.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør de nærmeste naboene varsles på forhånd og heng gjerne opp info på oppslagstavlen i oppgangen/hovedinngangen. Slik kan unødvendige klager unngås.

Det skal være ro:
- hverdager mellom **kl. 22:00 og 08:00**.

- natt til lørdag, søndag og helligdager mellom **kl. 23:00 og 10:00**.

Det er tillatt å lufte sengeklær ut av vinduer på soveroms-siden av blokkbebyggelsen. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger.
Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy ut av andre vinduer eller over rekkverket på balkonger.

§ 4 Orden i fellesområdene
Av hensyn til fremkommelighet, renhold og fare for brannspredning i rømningsveier skal ikke sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker eller lignende eller noen form for brennbart materiale plasseres i oppganger, portrom eller svalganger.
Slike gjenstander skal plasseres i egen bod.
Sykler plasseres i sykkelbod eller sykkelparkeringene.

Det skal utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.
Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 5 Rensing av sluk på terrasse/balkong
For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp fungerer tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6 Avtrekk fra kjøkken i leilighetene
Alle leilighetene i Solbakken 43 og 45, Solbakken terrasse 18 og 21 og Solbakken terrasse 20 til 38 er tilknyttet felles avtrekksvifte for hver oppgang. Ved bytte av kjøkkenhette, er det kun tillatt å montere kjøkkenhette uten motor, såkalt volumhette.

Ventiler og avtrekksventiler må rengjøres jevnlig av beboer slik at tilfredsstillende luftgjennomstrømning opprettholdes.

§ 7 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppelrom er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter renovasjonsselskapet sin sorteringsanvisning.
- Matavfall, i grønne avfallsposer, skal legges i dunk for matavfall
- Restavfall skal legges i dunk for restavfall
- Papp, kartong, og papir må legges i dunk for papir, papp og kartongavfall
    - Større mengder papp og papir skal legges i egen pappcontainer i bakgården slik at ikke pappdunkene i søppelrommene blir overfylt
    - Solbakken 45 bruker pappcontainer i bakgården
- Gavepapir og isopor skal legges i dunk for restavfall
- Kun glass, flasker, hermetikk- og metallbokser fra mat-emballasje, skal legges i dunk for glass- og metall
- Stekepanner, kasseroller, speil, krus, kopper, tallerkener, utslitte sko og klær skal i dunk for restavfall
- Brukt tøy og sko som kan brukes leveres i containere for klær, utplassert ved nærmeste butikk
- Elektriske artikler skal innleveres til de forretninger som selger slike gjenstander. Elkjøp, Power med flere.
- Sprayflasker er spesialavfall og beboer er selv ansvarlig for å levere dette til renovasjonsselskapet

- Brukte batterier legges i egen dunk

- Flytende fett og kaffegrut skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.
- Unngå å kaste avfall i dunkene, som medfører støy, på sen kveld og natt.

Hageavfall, store gjenstander og avfall etter bygging/renovering, skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne / søppelrom. Det må heller ikke settes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 8 Arbeider som krever autorisert personell
Alt rør- og elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 9 Fasadeendringer
Endring av fasade (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte leilighet, utvendig screen/persienne, montering av varmepumpe etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.
Det er tillatt med markise etter styrets anvisning. Fargekode skal følges.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet
Borettslaget kjøper inn og plasserer ut nye brannslukningsapparater hvert 5 år til samtlige leiligheter, og en røykvarsler. Vaktmester bytter batteri på en røykvarsler hvert år i desember måned.
I leiligheter hvor det er flere røykvarslere, må boligeier selv bytte batteri en gang pr. år.

§ 11 Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Bruk av kull- og engangsgrill er strengt forbudt. Påse at grillen står trygt og stødig med god avstand til materiale som er brennbart. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Brannslukningsutstyr må være tilgjengelig.

§ 12 Parkering
Beboere skal parkere på anvist plass.
Gjesteparkering er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboerne.
Parkering på borettslagets område utenfor anviste plasser er ikke tillatt, kun av- og pålessing tillates. Overtredelse kan medføre borttauing for bileiers regning.

§ 13 Dyrehold
Permanent dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets erklæring om dyrehold. Tidsbegrenset dyrehold inntil 7 dager, godkjennes uten søknad. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal holdes i bånd innenfor borettslagets område
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske

reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 12 Fremleie av leilighet og garasjeplass
Fremleie av leilighet og garasjeplass skal godkjennes av styret. Utleier er ansvarlig for at fremleietaker blir kjent med husordensreglene og forholder seg til disse. Mulige skader og ulemper som fremleie eventuelt kan påføre borettslaget eller de andre beboerne, er utleiers ansvar.

§ 13 Kontaktperson for hver oppgang
Generalforsamlingen velger en kontaktperson for hver oppgang for ett år om gangen. Henvendelser fra beboerne videreformidler kontaktpersonen til vaktmester eller styreleder, som følger opp henvendelsen.

§14 Brudd på husordensreglene
Ved naboklager anmoder styret om at beboerne følger denne fremgangsmåten:

- Først må den som klager gjøre den andre part klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, eller begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan klager henvende seg skriftlig til styret ved styreleder.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen og hva vedkommende foreslår som løsning. Kopi av denne oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer frem til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer frem til en omforent løsning, beslutter styret videre fremdrift innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.

§ 15 Meldeplikt
Beboer plikter å kontakte styreleder/medlemmer av styret, eller vaktmester på dagtid, om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang begrenses og utbedringer kan foretas så raskt som mulig.

§ 16 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets styre.

Reviderte husordensregler ble behandlet og vedtatt i styremøte 15.07.2024

Styret

Budsjett Solbakken Terrasse Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	8 173 900	7 605 300
Kabel TV avgift	883 000	903 800
Andre driftsinntekter	172 300	185 500
Sum inntekt	9 229 200	8 694 600
Kostnader		
Personalkostnader	981 200	888 800
Styrehonorar	215 000	195 000
Avskrivninger	3 300	4 500
Energi og strøm	265 000	265 000
Vedlikehold	4 607 100	1 200 000
Revisjonshonorar	13 800	12 500
Forretningsførerhonorar	298 200	284 500
Andre forvaltningstjenester	50 000	50 000
Kabel-TV	906 600	911 900
Kontigent boligbyggelag	33 600	33 600
Forsikringer	458 600	510 100
Kommunale avgifter	2 030 000	1 890 600
Snøbrøyting	111 000	103 000
Andre driftskostnader	109 400	111 400
Sum kostnader	10 082 800	6 460 900
Driftsresultat	-853 600	2 233 700
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	75 300	63 100
Rentekostnad	999 800	831 200
Resultat finans	-924 500	-768 100
Årsresultat	-1 778 100	1 465 600

Budsjett Solbakken Terrasse Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**8 173 900**	**7 605 300**
3600 Innkrevde felleskostnader	5 304 000	5 304 000
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	999 800	831 200
3660 Innkrevde avdrag fellesgjeld	1 870 100	1 470 100
Kabel TV avgift	**883 000**	**903 800**
3630 Kabel-TV /bredbånd	883 000	903 800
Andre driftsinntekter	**172 300**	**185 500**
3604 Vasketillegg fellesareal	127 700	124 400
3610 Leie lokaler	5 000	5 000
3645 Leie parkeringsplass	30 000	34 500
3690 Leie bod	9 600	21 600
Sum inntekt	**9 229 200**	**8 694 600**
Kostnader		
Personalkostnader	**981 200**	**888 800**
5100 Lønn ansatte	670 000	583 800
5102 Lønn vikarer	50 000	64 300
5150 Opptjente feriepenger	86 400	77 700
5400 Arbeidsgiveravgift	147 000	133 000
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	21 500	23 000
5430 Kollektiv yrkesskadeforsikring	6 300	7 000
Styrehonorar	**215 000**	**195 000**
5330 Styrehonorar	215 000	195 000
Avskrivninger	**3 300**	**4 500**
6010 Avskrivning kontorutstyr/inventar	3 300	4 500
Energi og strøm	**265 000**	**265 000**
6200 Elektrisk energi	265 000	265 000
Vedlikehold	**4 607 100**	**1 200 000**
6601 Vedlikehold bygg	1 200 000	1 200 000
6640 Periodisk vedlikehold, rørfornying	3 407 100	0
Revisjonshonorar	**13 800**	**12 500**
6700 Revisjon	13 800	12 500
Forretningsførerhonorar	**298 200**	**284 500**
6710 Forretningsførerhonorar	276 300	264 900
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	21 900	19 600

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Andre forvaltningstjenester	**50 000**	**50 000**
6730 Teknisk rådgivning	50 000	50 000
Kabel-TV	**906 600**	**911 900**
6950 Kabel-TV / bredbånd	906 600	911 900
Kontigent boligbyggelag	**33 600**	**33 600**
7450 Kontingent boligbyggelag	33 600	33 600
Forsikringer	**458 600**	**510 100**
7500 Forsikringspremier	450 000	503 600
7520 Borettslagenes sikringsordning	8 600	6 500
Kommunale avgifter	**2 030 000**	**1 890 600**
7760 Kommunale avgifter	1 233 100	1 163 000
7761 Eiendomsskatt	796 900	727 600
Snøbrøyting	**111 000**	**103 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	111 000	103 000
Andre driftskostnader	**109 400**	**111 400**
6360 Renhold, sanitærartikler	5 800	4 000
6440 Leie av container, transportmidler	20 000	20 000
6500 Verktøy og redskaper	10 000	10 000
6550 Driftsmaterialer	10 000	10 000
6552 HMS-system	6 000	5 400
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	4 000	4 000
6800 Kontorrekvisita	5 000	5 000
6890 Andre kontorkostnader	5 500	5 500
6900 Telekommunikasjon	0	4 000
6905 Mobiltelefon	0	5 000
6940 Porto	800	2 200
6990 Andre kostnader tele/alarm	30 000	25 000
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 000	3 000
7720 Generalforsamling	5 000	4 300
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 300	4 000
Sum kostnader	**10 082 800**	**6 460 900**
Driftsresultat	**-853 600**	**2 233 700**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**75 300**	**63 100**
8050 Renteinntekter	75 300	63 100
Rentekostnad	**999 800**	**831 200**
8150 Rentekostnader Husbanken	404 100	449 200

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
8151 Rentekostnader DNB	595 700	382 000
Resultat finans	**-924 500**	**-768 100**
Årsresultat	**-1 778 100**	**1 465 600**

BUDSJETT 2025- SOLBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

Årsresultat

Forslaget til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.
Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av dipsonible midler

Budsjettert årsresultat:		**Beløp**
Årsresultat		-1 778 100
Ny delutbetaling lån	8 000 000	4 000 000
Avskrivning		3 400
Avdrag Husbanken og DNB		1 870 100
Endring i disponible midler		355 200

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Drifts-kostnader 2024	Renter 2024	Avdrag 2024	Totale felles-kostnader 2024	Endring i felles-kostnader
121	2	2	2 336	440	823	3 599	2 336	366	647	3 349	250
122	2	1	2 945	555	1 038	4 539	2 945	462	816	4 223	316
126	2	16	3 283	619	1 158	5 060	3 283	515	910	4 708	352
127	2	10	3 376	636	1 190	5 202	3 376	529	936	4 840	362
128	2	4	3 402	641	1 199	5 242	3 402	533	943	4 878	365
129	2	1	3 515	663	1 239	5 417	3 515	551	974	5 040	377
136	3	55	3 950	745	1 393	6 088	3 950	619	1 095	5 665	423
137	3	1	3 950	745	1 393	6 088	3 950	619	1 095	5 665	423
146	4	20	5 038	950	1 776	7 764	5 038	789	1 396	7 224	540
147	4	1	5 038	950	1 776	7 764	5 038	789	1 396	7 224	540
112	3	1	3 950	745	1 393	6 088	3 950	619	1 095	5 665	423
		112	**5 304 000**	**999 800**	**1 870 100**	**8 173 900**	**5 304 000**	**831 200**	**1 470 100**	**7 605 300**	568 600

I tillegg kommer:		**Budsjett 2025**	**Innkrevd 2024**	**Endring**
Kabel-TV per enhet	112	657	673	-16
Sum kabel-TV		**883 000**	**903 800**	-20 800
Vask fellesareal i Solbakken 43 og 45	81	131	128	3
Sum vask fellesareal		**127 700**	**124 474**	3 226

BUDSJETT 2025- SOLBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

GENERALFORSAMLING

Solbakken Terrasse Borettslag

Mandag 07.04.2025 kl 18:00

Borettslagets forsamlingslokale



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 Solbakken Terrasse Borettslag

Tid: Mandag 07.04.2025, kl 18:00

Sted: Borettslagets forsamlingslokale

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

Innstilling fra styret vedlagt.

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 08.04.2024-07.04.2025:

Styreleder: kr 100 000,-
Nestleder/styremedlem: kr 20 000,-
Sekretær/styremedlem: kr 12 600,-

Øvrige styremedlemmer: kr. 10 000,-

Møtegodtgjørelse: kr. 1 000,-

Medlem valgkomité: kr. 1 000,-

Dugnadskomité: kr. 1 000,-

Forslag til vedtak: Følgende godtgjørelse for periode 08.04.2024-07.04.2025:

Styreleder: kr 100 000,-
Nestleder/styremedlem: kr 20 000,-
Sekretær/styremedlem: kr 12 600,-

Øvrige styremedlemmer: kr. 10 000,-

Møtegodtgjørelse: kr. 1 000,-

Medlem valgkomité: kr. 1 000,-

Dugnadskomité: kr. 1 000,-

5. Valg

Valgkomiteens forslag til styret, komiteer og kontaktpersoner i oppgangene vedlagt.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til styreleder for 2 år: John Sponås (gjenvalg)

Forslag til vedtak: John Sponås velges som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag til styremedlemmer for 2 år: Maria Kjersem og Helene Moe Skreosen.

Forslag til vedtak: Maria Kjersem og Helene Moe Skreosen velges som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Forslag til varamedlemmer for 1 år:

1.Varamedlem Knut L. Høgset

2.Varamedlem Tove Birkeland

3.Varamedlem Paul Skrede

4.Varamedlem Eskil Lyngstad

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer for 1 år velges:

1.Varamedlem Knut L. Høgset

2.Varamedlem Tove Birkeland

3.Varamedlem Paul Skrede

4.Varamedlem Eskil Lyngstad

5.4 Dugnadskomité 2025-2026

Forslag til dugnadskomité for 1 år: Tove Hansen og Synnøve Bringslid.

Forslag til vedtak: Tove Hansen og Synnøve Bringslid velges som dugnadskomité for 1 år.

5.5 Kontaktpersoner i oppgangene/gata 2025 - 2026

Forslag til kontaktpersoner i oppgangene/gata:

Solbakken 41 A, B, C: Annbjørg N. Fauskanger tlf. 97468145

Solbakken terrasse 23-31: Stig Blø tlf. 97141149

Solbakken terrasse 40-48: Geir Hansen tlf. 91718863

Solbakken 43 A: Harald Bjørn Storvik tlf. 91381518

Solbakken 43 B: Tove Hansen tlf. 90199347

Solbakken terrasse 21: Paul Skrede tlf. 41631831

Solbakken terrasse 18: Ida Venås tlf. 93662964

Solbakken 45 A: Arnfinn Lange tlf. 91104454

Solbakken 45 B: Håkon Tornes tlf. 94489048

Solbakken terrasse 20-38: Tone Nustad tlf. 99487803

Solbakken terrasse 11-17: Mariann Bø tlf. 90667129

Solbakken terrasse 3-9: Synnøve Bringslid tlf. 90148743

Forslag til vedtak: Kontaktpersoner i oppgangene/gata:

Solbakken 41 A, B, C: Annbjørg N. Fauskanger tlf. 97468145

Solbakken terrasse 23-31: Stig Blø tlf. 97141149

Solbakken terrasse 40-48: Geir Hansen tlf. 91718863

Solbakken 43 A: Harald Bjørn Storvik tlf. 91381518

Solbakken 43 B: Tove Hansen tlf. 90199347

Solbakken terrasse 21: Paul Skrede tlf. 41631831

Solbakken terrasse 18: Ida Venås tlf. 93662964

Solbakken 45 A: Arnfinn Lange tlf. 91104454

Solbakken 45 B: Håkon Tornes tlf. 94489048

Solbakken terrasse 20-38: Tone Nustad tlf. 99487803

Solbakken terrasse 11-17: Mariann Bø tlf. 90667129

Solbakken terrasse 3-9: Synnøve Bringslid tlf. 90148743

5.6 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

5.7 Valg av valgkomité 2025 -2026

Forslag til valgkomité for 1 år: Knut L. Høgset og Geir Hansen

Forslag til vedtak: Knut L. Høgset og Geir Hansen velges som valgkomité for 1 år.

Saksdokumenter følger vedlagt.

Solbakken Terrasse Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, John Einar Sponås
Styremedlem, Lise Haukås
Styremedlem, Anne Jorun Frostad
Styremedlem, Geir Roger Hansen
Styremedlem, Asgeir Johnsen
Varamedlem, Tove Flatvad Birkeland
Varamedlem, Knut L. Høgset
Varamedlem, Heidi Thomassen
Varamedlem, Arnhild Grovehagen

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 Fremtind Forsikring AS.
Polise nr. 18914055.
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
Solbakken Terrasse Borettslag består av 112 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948757796.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 8 styremøter, hvor 78 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:
Utskifting av avløps sluker på begge heistakene. Skiftet 2 avtrekksvifter på ventilasjonsstammer i Solbakken 45 og flyttet en til Solbakken 45. Gjennomført EL-sjekk borettslagets fellesområder. Omadressering av gatenavn fra Granlia 32 og Torbjørns veg 12 til nytt gatenavn Solbakken Terrasse. Vedlikehold av uteområdene. Igangsatt prosjekt fornying av alle avløpsrør, inklusive bunnledningene, i hele borettslaget. Omfattende fornying av husordensreglene. Dugnad sammen med Granlia 3 Borettslag der trærne og krattet mellom borettslagene ble ryddet.

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Solbakken Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		7 609 908	7 057 740	7 605 300	8 173 900
Kabel TV avgift		904 512	814 464	903 800	883 000
Andre driftsinntekter		166 216	179 516	185 500	172 300
Sum inntekter		**8 680 636**	**8 051 720**	**8 694 600**	**9 229 200**
Kostnader					
Personalkostnader	2	864 615	861 068	888 800	981 200
Styrehonorar		202 840	191 970	195 000	215 000
Energi og strøm		205 770	247 140	265 000	265 000
Vedlikehold	3	4 074 543	1 055 115	1 200 000	4 607 100
Avskrivninger	6	4 477	4 477	4 500	3 300
Revisjonshonorar		13 755	12 493	12 500	13 800
Forretningsførerhonorar		285 246	274 617	284 500	298 200
Andre konsulenttjenester		2 138	14 288	50 000	50 000
Kabel-TV		825 422	838 034	911 900	906 600
Kontigent boligbyggelag		33 600	33 600	33 600	33 600
Forsikringer		442 989	436 539	510 100	458 600
Kommunale avgifter	4	1 876 174	1 750 295	1 890 600	2 030 000
Snøbrøyting		100 263	111 836	103 000	111 000
Andre driftskostnader	5	129 709	209 542	111 400	109 400
Sum kostnader		**9 061 540**	**6 041 013**	**6 460 900**	**10 082 800**
Driftsresultat		**-380 904**	**2 010 707**	**2 233 700**	**-853 600**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		97 259	65 218	63 100	75 300
Rentekostnad	10	799 910	717 659	831 200	999 800
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-702 651**	**-652 441**	**-768 100**	**-924 500**
Årsresultat	**1**	**-1 083 554**	**1 358 267**	**1 465 600**	**-1 778 100**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	-1 083 554	1 358 267	1 465 600	-1 778 100
Sum overføringer og disponeringer		**-1 083 554**	**1 358 267**	**1 465 600**	**-1 778 100**

Balanse pr. 31.12.24 Solbakken Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	17 069 812	17 069 812
Andre driftsmidler	7	3 358	7 834
Langsiktige fordringer		19 215	19 215
Sum anleggsmidler		**17 092 385**	**17 096 862**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 469	35
Andre fordringer		208 820	326 847
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	3 097 975	840 641
Sum omløpsmidler		**3 313 264**	**1 167 523**
SUM EIENDELER		**20 405 649**	**18 264 385**

Balanse pr. 31.12.24 Solbakken Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital		-7 130 153	-6 046 598
Sum egenkapital	**9**	**-7 118 953**	**-6 035 398**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	22 484 316	19 954 418
Borettsinnskudd	11	3 923 900	3 923 900
Sum langsiktig gjeld		**26 408 216**	**23 878 318**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		95 474	97 035
Leverandørgjeld		892 435	199 395
Skyldig til off. myndigheter		51 023	44 127
Annen kortsiktig gjeld		77 453	80 908
Sum kortsiktig gjeld		**1 116 386**	**421 465**
Sum gjeld		**27 524 602**	**24 299 783**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 405 649**	**18 264 385**

Molde 31.12.24

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

John Einar Sponås Styreleder	Lise Haukås Styremedlem	Asgeir Johnsen Styremedlem
Anne Jorun Frostad Styremedlem	Geir Roger Hansen 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	**746 058**	**871 717**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 083 554	1 358 267
Avskrivinger	4 477	4 477
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-18 300
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	2 529 898	-1 470 102
B. Årets endring disponible midler	**1 450 820**	**-125 659**
C. Disponible midler 31.12	**2 196 878**	**746 058**

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn ansatte	593 858	564 062
5101 Lønn - Overtid	3 201	0
5102 Lønn vikarer	40 793	63 073
5150 Opptjente feriepenger	65 061	69 329
5151 Avtalefestede feriepenger	2 787	3 202
5400 Arbeidsgiveravgift	121 780	119 483
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 566	10 227
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	18 854	24 064
5421 Innberettet pensjonskostnad	18 854	25 314
5422 Motpost innberettet pensjon	-18 854	-25 314
5430 Kollektiv yrkesskadeforsikring	5 890	5 600
5900 Gaver ansatte	2 825	2 029
Sum	**864 615**	**861 068**

Borettslaget har gjennomsnittlig 1,3 årsverk.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	299 364	362 073
6602 Vedlikehold vvs	141 997	420 374
6603 Vedlikehold elektro	21 646	37 338
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	46 438	78 323
6605 Vedlikehold heis	73 243	57 558
6607 Vedlikehold garasjer	13 054	82 503
6610 Leie vaktmester	9 688	6 600
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	474	347
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000
6640 Periodisk vedlikehold, rørfornying	3 458 639	0
Sum	**4 074 543**	**1 055 115**

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	1 131 333	1 057 341
7761 Eiendomsskatt	744 841	692 954
Sum	**1 876 174**	**1 750 295**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	10 870	14 766
6360 Renhold, sanitærartikler	4 805	2 921
6440 Leie av container, transportmidler	18 183	16 598
6500 Verktøy og redskaper	14 033	2 404
6550 Driftsmaterialer	9 230	7 359
6552 HMS-system	5 886	5 535
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	3 925	68 167
6800 Kontorrekvisita	958	2 175
6825 Kopiering	0	17 957
6890 Andre kontorkostnader	4 485	7 022
6900 Telekommunikasjon	218	4 962
6905 Mobiltelefon	935	1 701
6940 Porto	67	410
6990 Andre kostnader tele/alarm	25 751	30 365
7000 Drivstoff	1 383	597
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	10 626	10 626
7110 Bilgodtgjørelse trekkpliktig	4 144	2 975
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	976	660
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 798	4 350
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	548	0
7720 Generalforsamling	4 447	4 096
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 441	3 896
Sum	**129 709**	**209 542**

Note 6 - Bygninger

	Brannalarmanlegg	Bygninger	Uteområde,parkerings
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 236 842	15 411 645	421 325
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 236 842	15 411 645	421 325
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 236 842	15 411 645	421 325
Anskaffelsesår :	2001	1972	2006
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

	Tilhenger Gaupen
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 384
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 384
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 026
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 358
Årets avskrivninger :	4 477
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr. 22 545,- bundet til skyldig skattetrekk. Borettslaget innehar egen skattetrekkskonto.

Note 9 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	112	100	11 200

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**-6 046 598**
+/- Årets resultat	-1 083 554
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**-7 130 153**
Sum egenkapital pr. 31.12	**-7 118 953**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reele verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Etter styrets oppfatning er det betydelige merverdier i borettslagets bygningsmasse, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Installasjon ladeanlegg el-bil	Rehabilitering garasjeanlegg/tak-refansiering		Fornyelse avløpsrør
Lånenummer:	**37400**	**34038**	**14627827**	**44789**
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2019	2007	2024
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	2.485 %	5.45 %
Betingelser:			Fast rente 2,485% til 01.03.27, 7.250.000 flytende rente 4,705%	
Beregnet innfridd:	30.09.2031	31.12.2038	30.06.2037	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	7 330 000	23 900 000	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	465 000	5 690 401	13 799 017	0
Avdrag i perioden:	60 000	385 788	1 024 314	0
Opptak i perioden:	0	0	0	4 000 000
Lånesaldo 31.12:	**405 000**	**5 304 613**	**12 774 703**	**4 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	105 000	3 375 673	7 653 133	6 100 000

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 26 408 216,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 17 069 812,-.

Note 11 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	3 923 900
Sum	**3 923 900**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Solbakken Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solbakken Terrasse Borettslag

Styreleder	John Einar Sponås (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Lise Haukås (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Asgeir Johnsen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Geir Roger Hansen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Anne Jorun Frostad (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Solbakken Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbakken Terrasse 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. februar 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Sak til Generalforsamling 7. april 2025

Godtgjørelse til styret og revisor

Styret innstiller ovenfor generalforsamlingen en økning i borettslagets honorarsatser tilsvarende den gjennomsnittlige økningen av månedslønnen som har økt med 5,3 % fra november 2023 til november 2024.

Det fremlegges også for generalforsamlingen en innstilling om at honorarsatsene til styreleder og nestleder oppjusteres med et mindre beløp utover den generelle lønnsveksten i samfunnet. Bakgrunnen er basert på innhentet informasjon fra andre og sammenlignbare borettslag i Molde som alle ligger høyere enn i Solbakken Terrasse Borettslag. Styreleder økes fra kr 92 000,- til kr 100 000,- inkl. gjennomsnittlige lønnsvekst på 5,3 %, som utgjør 4 876,-. Nestleder økes fra kr 18 000,- til kr 20 000,- inkl. gjennomsnittlig lønnsvekst som utgjør kr 954,-. Til sammen utgjør denne økningen kr 4 170,-, sett bort fra justering for den generelle lønnsveksten, på årsbasis.

Styreleder og delvis nestleder er de operative i styret og setter ut i livet de forskjellige prosjekter og tiltak i borettslaget. Et godt samarbeid mellom disse to funksjonene er nødvendig for en god operativ drift i et så stort borettslag som vårt. Nestleder avlaster styreleder i en del gjøremål og skal kunne tre inn i styreleder funksjonen ved behov.

Endringene gjelder som vanlig med tilbakevirkende kraft, fra generalforsamlingen i 2024 til generalforsamlingen i 2025.

Funksjon/rolle:	**Nåværende sats:**	**Økning i kroner:**	**Ny sats, avrundet:**
Styreleder	kr 92 000,-	kr 8 000,-	kr 100 000,-
Nestleder	kr 18 000,-	kr 2 000,-	kr 20 000,-
Sekretær	kr 12 000,-	kr 600,-	kr 12 600,-
Styremedlem	kr 9 500,-	kr 500,-	kr 10 000,-
Møtegodtgjørelse	kr 950,-	kr 50,-	kr 1 000,-
Medlem valgkomite	kr 950,-	kr 50,-	kr 1 000,-
Dugnadskomite	kr 950,-	kr 50,-	kr 1 000,-

Den foreslåtte økningen i honorarsatsene, sett bort fra møtegodtgjørelsen, utgjør til sammen kr 12 100,- på årsbasis.

Til Generalforsamlingen i Solbakken Terrasse Borettslag

Valgkomiteens forslag til styret, komiteer og kontaktpersoner i oppgangene.

Rolle	Navn	Periode
Styreleder	John Sponås	2025 – 2027 (2 år)
Styremedlem	Maria Kjersem	2025 – 2027 (2 år)
Styremedlem	Helene Moe Skreosen	2025 – 2027 (2 år)
Styremedlem	Geir Hansen	2024 – 2026 (ikke på valg)
Styremedlem	Asgeir Johnsen	2024 – 2026 (ikke på valg)
1.Varamedlem	Knut L. Høgset	2025 – 2026 (1 år)
2.Varamedlem	Tove Birkeland	2025 – 2026 (1 år)
3.Varamedlem	Paul Skrede	2025 – 2026 (1 år)
4.Varamedlem	Eskil Lyngstad	2025 – 2026 (1 år)

Dugnadskomite 2025 – 2026 (1 år)

Tove Hansen og Synnøve Bringslid

Valgkomite 2025 – 2026 (1 år)

Knut L. Høgset og Geir Hansen

Kontaktperson i oppgangen/gata 2025/2026 (1 år)

Oppgang	Navn	Telefon
Solbakken 41 A, B, C	**Annbjørg N. Fauskanger**	**97468145**
Solbakken terrasse 23-31	**Stig Blø**	**97141149**
Solbakken terrasse 40-48	**Geir Hansen**	**91718863**
Solbakken 43 A	**Harald Bjørn Storvik**	**91381518**
Solbakken 43 B	**Tove Hansen**	**90199347**
Solbakken terrasse 21	**Paul Skrede**	**41631831**
Solbakken terrasse 18	**Ida Venås**	**93662964**
Solbakken 45 A	**Arnfinn Lange**	**91104454**
Solbakken 45 B	**Håkon Tornes**	**94489048**
Solbakken terrasse 20-38	**Tone Nustad**	**99487803**
Solbakken terrasse 11-17	**Mariann Bø**	**90667129**
Solbakken terrasse 3-9	**Synnøve Bringslid**	**90148743**

Molde, 21. februar 2025

Valgkomiteen

Anne Jorun Frostad/Geir Hansen

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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



og trygg surfing

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

GENERALFORSAMLING

Solbakken Terrasse Borettslag

Mandag 08.04.2024 kl 18:00

Forsamlingslokalet til Solbakken Terrasse Borettslag



Min side – hva ligger i Min side

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

Dersom du bor i borettslag/Sameie finner du også:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og evt. husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette 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 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 Solbakken Terrasse Borettslag mandag 08.04.2024

Tid: Mandag 08.04.2024, kl 18:00

Sted: Forsamlingslokalet til Solbakken Terrasse Borettslag

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 andelshaver til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Fornyelse av avløpsrørene i Solbakken Terrasse Borettslag

Solbakken Terrasse Borettslag sine avløpsrør er over 50 år gamle, og tiden er kommet for å iverksette utbedringstiltak. Rørfornyelsen er nødvendig vedlikehold, men styret ønsker at beboerne gjennom generalforsamlingen er fullt orientert og formelt beslutter gjennomføring og godkjenner låneopptak på inntil kr. 8 000 000,-.

Se vedlagt orientering med forenklet prognose.

Styrets innstilling: Solbakken Terrasse Borettslag vedtar å søke nytt lån

kr. 8 000 000,- for å finansiere prosjektet. Lånet søkes nedbetalt over 20 år.

Som sikkerhet for lånet kan banken benytte eksisterende pant: Pantedok. Tinglyst 12.03.07, pål. kr. 7 250 000,-, dagbok nr. 2240.
I tillegg kan banken etablere nytt pant i eiendommen pålydende kr. 8 000 000,-.

5. Godtgjørelse til styret

Se også vedlagt forslag.

Styrets innstilling: Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 20.04.2023-08.04.2024:

Styreleder: kr 92 000,-

Nestleder/styremedlem: kr. 18 000,-

Styremedlem/Sekretær: kr. 12 000,-

Styremedlem: kr. 9 500,-

Møtegodtgjørelse: kr. 950,-

Medlem valgkomité kr. 950,-

Dugnadskomité: kr. 950,-

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling - se vedlagt.

Forslag til vedtak: Geir Hansen og Asgeir Johnsen velges som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling - se vedlagt.

Forslag til vedtak: 1. Varamedlem: Arnhild Grovehagen

2. Varamedlem: Knut I. Høgset

3. Varamedlem: Heidi Thomassen

4. Varamedlem: Tove Birkeland

6.3 Valg av Dugnadskomité og Kontaktpersoner i oppgangene for 1 år.

Valgkomiteens innstilling - se vedlagt.

Forslag til vedtak: Dugnadskomité for 1 år velges: Tove Hansen og Synnøve Bringslid

Kontaktpersoner i oppgangene velges for 1 år:

Solbakken 41 A: Annbjørg N. Fauskanger

Solbakken 41 B: Stig Blø

Solbakken 41 C: Geir Hansen

Solbakken 43 A: Lise Haukås

Solbakken 43 B: Reidun Øverland

Solbakken 43 C: Paul Skrede

Solbakken 43 D: Ida Venås

Solbakken 45 A: Wenche Nordal

Solbakken 45 B: Håkon Tornes

Granlia 32: Tone Nustad

Torbjørns veg 12 A: Mariann Bø

Torbjørns veg 12 B: John Sponås

6.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling - se vedlagt.

Forslag til vedtak: Valgkomité for 1 år velges: Anne Jorun Frostad og Geir Hansen

Saksdokumenter følger vedlagt.

Solbakken Terrasse Borettslag

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, John Einar Sponås
Styremedlem, Pål Rune Nordtvedt Johansen
Styremedlem, Geir Roger Hansen
Styremedlem, Lise Haukås
Styremedlem, Anne Jorun Frostad
Varamedlem, Asgeir Johnsen
Varamedlem, Kristine Aarø
Varamedlem, Roy Rønning
Varamedlem, Arnhild Grovehagen

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 Fremtind Forsikring AS.
Polise nr. 18914055. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Solbakken Terrasse Borettslag består av 112 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948757796.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 9 styremøter, hvor 90 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker: skiftet ventilasjonsvifter på to ventilasjonsstammer, ferdigstilt uteområdet, skiftet ut takbelysningen i trappeoppgang øvre garasjeanlegg, utskifting av alle resterende varmtvannsberedere og stoppekraner, skiftet samtlige 114 brannsluktningsapparater, endring av gatenavn for deler av borettslaget, utredet behov for renovering av alt av avløpsrør samt forefallende renoveringsbehov samt løpende drift av borettslaget.

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 28.02.2024

Resultatregnskap 2023 Solbakken Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		7 057 740	6 539 760	7 056 000	7 605 300
Kabel TV avgift		814 464	814 464	814 300	903 800
Andre driftsinntekter		179 516	176 516	177 700	185 500
Sum inntekter		8 051 720	7 530 740	8 048 000	8 694 600
Kostnader					
Personalkostnader	2	861 068	789 215	868 600	888 800
Styrehonorar		191 970	178 010	195 000	195 000
Energi og strøm		247 140	234 655	271 000	265 000
Vedlikehold	3	1 055 115	1 593 544	1 200 000	1 200 000
Avskrivninger	7	4 477	4 477	4 500	4 500
Revisjonshonorar		12 493	11 700	11 700	12 500
Forretningsførerhonorar		274 617	264 573	273 700	284 500
Andre konsulenttjenester		14 288	3 275	20 000	50 000
Kabel-TV		838 034	769 295	821 600	911 900
Kontigent boligbyggelag		33 600	33 600	33 600	33 600
Forsikringer		436 539	371 356	376 000	510 100
Kommunale avgifter	4	1 750 295	1 601 629	1 668 600	1 890 600
Snøbrøyting		111 836	95 151	103 000	103 000
Andre driftskostnader	5	209 542	136 219	106 000	111 400
Sum kostnader		6 041 013	6 086 698	5 953 300	6 460 900
Driftsresultat		2 010 707	1 444 042	2 094 700	2 233 700
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		65 218	34 912	22 000	63 100
Rentekostnad	10	717 659	512 024	651 100	831 200
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-652 441	-477 112	-629 100	-768 100
Årsresultat	1	1 358 267	966 930	1 465 600	1 465 600
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	1 358 267	966 930	1 465 600	1 465 600
Sum overføringer og disponeringer		1 358 267	966 930	1 465 600	1 465 600

Balanse pr. 31.12.23 Solbakken Terrasse Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	17 069 812	17 051 512
Andre driftsmidler	7	7 834	12 311
Langsiktige fordringer		19 215	19 215
Sum anleggsmidler		17 096 862	17 083 038
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35	8 988
Andre fordringer		326 847	239 927
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	840 641	1 072 556
Sum omløpsmidler		1 167 523	1 321 471
SUM EIENDELER		18 264 385	18 404 509

Balanse pr. 31.12.23 Solbakken Terrasse Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital		-6 046 598	-7 404 865
Sum egenkapital	9	-6 035 398	-7 393 665
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	19 954 418	21 424 520
Borettsinnskudd	11	3 923 900	3 923 900
Sum langsiktig gjeld		23 878 318	25 348 420
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		97 035	115 817
Leverandørgjeld		199 395	213 371
Skyldig til off. myndigheter		44 127	46 857
Annen kortsiktig gjeld		80 908	73 709
Sum kortsiktig gjeld		421 465	449 754
Sum gjeld		24 299 783	25 798 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 264 385	18 404 509

Molde 31.12.23

Årsregnskap m/balanse og noter for 2023 er signert elektronisk.

John Einar Spønsø Styreleder	Lise Haukås Styremedlem	Pål Rune Nordtvedt Johansen Styremedlem
Anne Jorun Frostad Styremedlem	Geir Roger Hansen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskap samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

¡ rsregnskapet er basert p³ de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsfŋres til verdien av vederlaget p³ transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatfŋres n³ r de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	871 717	1 428 997
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	1 358 267	966 930
Avskrivinger	4 477	4 477
Kjŋp / salg anleggsmidler	-18 300	-58 584
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 470 102	-1 470 102
B. ¡ rets endring disponible midler	-125 659	-557 280
C. Disponible midler 31.12	746 058	871 717

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag p³ l³ n, samt kjŋp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og er definert som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5100 Lønn ansatte	564 062	540 391
5102 Lønn vikarer	63 073	42 464
5150 Opptjente feriepenger	69 329	69 943
5151 Avtalefestede feriepenger	3 202	2 566
5400 Arbeidsgiveravgift	119 483	108 987
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 227	10 224
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	24 064	10 482
5421 Innberettet pensjonskostnad	25 314	2 192
5422 Motpost innberettet pensjon	-25 314	-2 192
5423 Endring pensjonsforpliktelser	0	-6 584
5424 AFP-Premie/Sliterordningen	0	6 584
5430 Kollektiv yrkesskadeforsikring	5 600	2 128
5900 Gaver ansatte	2 029	2 030
Sum	861 068	789 215

Borettslaget har gjennomsnittlig 1,3 årsverk.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	362 073	485 234
6602 Vedlikehold vvs	420 374	115 268
6603 Vedlikehold elektro	37 338	33 452
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	78 323	342 788
6605 Vedlikehold heis	57 558	112 086
6607 Vedlikehold garasjer	82 503	504 717
6610 Leie vaktmester	6 600	0
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	347	0
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	1 055 115	1 593 544

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Kommunale avgifter	1 057 341	944 638
7761 Eiendomsskatt	692 954	656 991
Sum	1 750 295	1 601 629

Note 5 - Andre driftkostnader

	2023	2022
6305 Driftskostnader til El-bil	14 766	31 631
6360 Renhold, sanitNjrartikler	2 921	3 537
6440 Leie av container, transportmidler	16 598	19 988
6500 Verktnjy og redskaper	2 404	10 407
6550 Driftsmaterialer	7 359	7 248
6552 HMS-system	5 535	5 340
6570 ArbeidsklNjr, verneutstyr	68 167	807
6800 Kontorrekvisita	2 175	2 395
6825 Kopiering	17 957	0
6890 Andre kontorkostnader	7 022	5 725
6900 Telekommunikasjon	4 962	1 826
6905 Mobiltelefon	1 701	4 326
6940 Porto	410	2 109
6990 Andre kostnader tele/alarm	30 365	19 012
7000 Drivstoff	597	1 065
7100 Bilgodtgjnjrelse, oppgavepliktig	10 626	10 626
7110 Bilgodtgjnjrelse trekkpliktig	2 975	1 609
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	660	702
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	4 350	3 200
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	0	187
7720 Generalforsamling	4 096	589
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	3 896	3 891
Sum	209 542	136 219

Note 6 - Bygninger

	Brannalarmanlegg	Bygninger Uteomr³ de,parkerings	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 236 842	15 393 345	421 325
¡ rets tilgang :	0	18 300	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 236 842	15 411 645	421 325
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfnjrt verdi pr.31.12:	1 236 842	15 411 645	421 325
Anskaffelses³ r :	2001	1972	2006
Antatt levetid i ³ r :			

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfnjrt. J fr. note om vedlikehold.

Note 7 - Anleggsmidler

	Tilhenger Gaupen
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 384
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 384
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 549
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	7 834
¡ rets avskrivninger :	4 477
Anskaffelses³ r :	2020
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr. 18 802,- bundet til skyldig skattetrekk. Borettslaget innehar egen skattetrekkskonto.

Note 9 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital

			2023
	Antall	Pr. andel	Sum
Andeler i borettslaget	112	100	11 200

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	-7 404 865
+/- ¡ rets resultat	1 358 267
Opptjent egenkapital pr. 31.12	-6 046 598
Sum egenkapital pr. 31.12	-6 035 398

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefrjrte verdi er lavere enn balansefrjrt verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balansefrjrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reele verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hrjyere enn den balansefrjrte verdi.
Etter styrets oppfatning er det betydelige merverdier i borettslagets bygningsmasse, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
Form³ l:	Installasjon ladeanlegg el-bil	Rehabilitering garasjeanlegg/tak-refansiering	
L³ nenummer:	37400	34038	14627827
L³ netype:	Serie	Serie	Serie
Opptaks³ r:	2021	2019	2007
Rentesats:	5.71 %	5.71 %	3.873 %
Betingelser:			Fast rente 2,485% til 01.03.27, 7.250.000 flytende rente 1,415%
Beregnet innfridd:	30.09.2031	31.12.2038	30.06.2037
Opprinnelig l³ nebelŋp:	600 000	7 330 000	23 900 000
L³ nesaldo 01.01:	525 000	6 076 189	14 823 331
Avdrag i perioden:	60 000	385 788	1 024 314
L³ nesaldo 31.12:	465 000	5 690 401	13 799 017
Saldo 5 ³ r frem i tid:	165 000	3 761 461	8 677 447

Av anleggets bokfŋrte gjeld er kr. 23 878 318,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfŋrt verdi p³ kr. 17 069 812,-.

Note 11 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	3 923 900
Sum	3 923 900

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Solbakken Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solbakken Terrasse Borettslag

Styreleder	John Einar Sponås (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Lise Haukås (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Geir Roger Hansen (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Pål Rune Nordtvedt Johansen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Anne Jorun Frostad (sign.)	27.02.2024

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 Solbakken Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solbakken Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

© 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. februar 2024

KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Sak til generalforsamlingen 2024 - fornyelse av avløpsrørene i Solbakken Terrasse Borettslag

Bakgrunn

Solbakken TBL sine avløpsrør er over 50 år gamle og tiden er kommet for å iverksette utbedringstiltak. Dette fikk styrets oppmerksomhet etter at borettslaget vinter/vår 2023 gjennomførte en vannsjekk som ble utført av rørleggerfirmaet VVS - Team AS. Det ble da påvist fremtredende slitasje i deler av avløpsrørene og styret ble da sterkt anbefalt å iverksette tiltak for utbedring, før det oppstår rørbrudd og lekkasjer.

Flere større borettslag i Molde tilknyttet MOBO har gjennomført tilsvarende utbedringer de siste årene, i samarbeid med MOBO. Flere av disse er en del år yngre enn Solbakken TBL.

Rørfornyelse/rørrenovering

Rørfornyelse/renovering av eksisterende avløpsrør er en løsning som har vært benyttet de siste 15 årene som et godt alternativ til å bytte utslitte avløpsrør av støpejern eller plast. De gamle rørene renses, inspiseres så med kamera for å avdekke behov for utbedring og så tørkes. Renoveringen gjøres ved å påføre et nytt vanntett sjikt inne i de eksisterende avløpsrørene. Sammenlignet med full utskifting av avløpsrørene er investeringskostnaden, installasjonstiden og belastningen for beboerne vesentlig mindre ved rørrenovering. Levetiden ved en løsning ved rørrenovering er oppgitt til 40-50 år.

Kvalitetssikring

- Det vil bli valgt en aktør/produkt som er godt kjent i det norske markedet og er godkjent av Sintef og anbefalt av MOBO
- Det inngås avtale med MOBO om prosjektoppfølging, kontroll og økonomioppfølging.

Investeringskostnad

Basert på styrets erfaringer i sine forundersøkelser i 2023 anslås investeringsrammen til å bli ca. 8 mill. kr.

Nødvendig vedlikehold

Rørfornyelsen er nødvendig vedlikehold men styret ønsker at beboerne gjennom generalforsamlingen er fullt orientert og formelt beslutter gjennomføring og godkjenner nødvendig låneopptak på inntil 8 mill. kr.

SOLBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG - Forenklet budsjettprognose - inkl. nytt lån

Investeringskostnad fornyelse avløpsrør:			
Lånebeløp:	kr.	8 000 000	løpetid: 20 år

Prognosen er tatt utgangspunkt i dagens felleskostnader med eksisterende lån inkl nytt lån (beregnet 6 % rente på nytt lån)

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2024	Renter nytt lån	Avdrag nytt lån	Renter 2024	Avdrag 2024	Totale felles-kostnader 2024	Økning FK inkl. nytt lån	Endring i felles-kostnader etter nytt lån
121	2	2	2 336	205	176	366	647	3 349	381	3 730
122	2	1	2 945	258	222	462	816	4 223	480	4 704
126	2	16	3 283	288	248	515	910	4 708	535	5 243
127	2	10	3 376	296	255	529	936	4 840	551	5 391
128	2	4	3 402	298	257	533	943	4 878	555	5 433
129	2	1	3 515	308	265	551	974	5 040	573	5 614
136	3	55	3 950	346	298	619	1 095	5 665	644	6 309
137	3	1	3 950	346	298	619	1 095	5 665	644	6 309
146	4	20	5 038	442	380	789	1 396	7 224	822	8 045
147	4	1	5 038	442	380	789	1 396	7 224	822	8 045
112	3	1	3 950	346	298	619	1 095	5 665	644	6 309
		112	**5 304 000**	**465 000**	**400 000**	**831 200**	**1 470 100**	**7 605 300**	**865 000**	**8 470 300**

I tillegg kommer:		**Budsjett 2024**
Kabel-TV per enhet	112	673
Sum kabel-TV		**903 800**
Vask fellesareal i Solbakken 43 og 45	81	128
Sum vask fellesareal		**124 400**

Sak til Generalforsamling 08.04.2024

Godtgjørelse til styret og revisor

De siste årene har Generalforsamlingen vedtatt en økning i honorarsatsene lik økningen i Statistisk Sentralbyrå (SSB) sin prisindeks (KPI). Iflg SSB er økningen for perioden fra desember 2022 til desember 2023, tilsvarende 7,0 %. SSB har 5. februar i år offentliggjort at den gjennomsnittlige månedslønnen har økt med 6,0 % fra november 2022 til november 2023. Styret innstiller ovenfor Generalforsamlingen at en tar utgangspunkt i lønnsveksten men foretar en avrunding slik at det opereres med mest mulig runde tall.

Endringene gjelder som vanlig med tilbakevirkende kraft, fra generalforsamling 2023 til Generalforsamling 2024.

Funksjon/rolle:	**Nåværende sats:**	**Økning i kroner:**	**Ny sats, avrundet:**
Styreleder	kr 86 750,-	kr 5 250,-	kr 92 000,-
Nestleder	kr 16 700,-	kr 1 300,-	kr 18 000,-
Sekretær	kr 11 120,-	kr 880,-	kr 12 000,-
Styremedlem	kr 8 890,-	kr 610,-	kr 9 500,-
Møtegodtgjørelse	kr 890,-	kr 60,-	kr 950,-
Medlem valgkomite	kr 890,-	kr 60,-	kr 950,-
Dugnadskomite	kr 890,-	kr 60,-	kr 950,-

Den foreslåtte økningen i honorarsatsene, sett bort fra møtegodtgjørelsen, utgjør kr 9 380,- på årsbasis.

Til Generalforsamlingen i Solbakken Terrasse Borettslag

Valgkomiteens forslag til styret, komiteer og kontaktpersoner i oppgangene.

Rolle	Navn	Periode
Styreleder	John Sponås	2023 – 2025 (ikke på valg)
Styremedlem	Anne Jorun Frostad	2023 – 2025 (ikke på valg)
Styremedlem	Lise Haukås	2023 – 2025 (ikke på valg)
Styremedlem	Geir Hansen	2024 – 2026 (2 år)
Styremedlem	Asgeir Johnsen	2024 – 2026 (2 år)
1.Varamedlem	Arnhild Grovehagen	2024 – 2025 (1 år)
2.Varamedlem	Knut L. Høgset	2024 – 2025 (1 år)
3.Varamedlem	Heidi Thomassen	2024 – 2025 (1 år)
4.Varamedlem	Tove Birkeland	2024 – 2025 (1 år)

Dugnadskomite – 2024 – 2025 (1 år)

Tove Hansen og Synnøve Bringslid

Valgkomite – 2024 – 2025 (1 år)

Anne Jorun Frostad og Geir Hansen

Kontaktperson i oppgangen – 2024 – 2025 (1 år)

Oppgang	Navn	Telefon
Solbakken 41 A	**Annbjørg N. Fauskanger**	**97468145**
Solbakken 41 B	**Stig Blø**	**97141149**
Solbakken 41 C	**Geir Hansen**	**91718863**
Solbakken 43 A	**Lise Haukås**	**48090083**
Solbakken 43 B	**Reidun Øverland**	**91882549**
Solbakken 43 C	**Paul Skrede**	**41631831**
Solbakken 43 D	**Ida Venås**	**93662964**
Solbakken 45 A	**Wenche Nordal**	**98610049**
Solbakken 45 B	**Håkon Tornes**	**94489048**
Granlia 32	**Tone Nustad**	**99487803**
Torbjørns veg 12 A	**Mariann Bø**	**90667129**
Torbjørns veg 12 B	**John Sponås**	**95751421**

Molde, 20. februar 2024

Valgkomiteen

Anne Jorun Frostad/Geir Hansen

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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



Markedets mest fleksible avtale for borettslag?

Med avtalen Frihet har du som bor i borettslag/sameie frihet til å sette sammen din egen pakke av strømme-tjenester, TV-kanaler og bredbåndshastighet.

Les mer på
telenor.no/frihet

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Solbakken Terrasse Borettslag mandag 08.04.2024 kl. 18:00 - Forsamlingslokalet til Solbakken Terrasse Borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Gerd I. Nordsven

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
10 fremmøtte, 0 fullmakter hvorav 10 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Gerd I. Nordsven

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

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Tove Hansen

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2023 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital. Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Fornyelse av avløpsrørene i Solbakken Terrasse Borettslag

Solbakken Terrasse Borettslag sine avløpsrør er over 50 år gamle, og tiden er kommet for å iverksette utbedringstiltak. Rørfornyelsen er nødvendig vedlikehold, men styret ønsker at beboerne gjennom generalforsamlingen er fullt orientert og formelt beslutter gjennomføring og godkjenner låneopptak på inntil kr. 8 000 000,-.

Forenklet prognose var vedlagt.

Vedtak:

Solbakken Terrasse Borettslag vedtar å søke nytt lån kr. 8 000 000,- for å finansiere prosjektet. Lånet søkes nedbetalt over 20 år.

Som sikkerhet for lånet kan banken benytte eksisterende pant:
Pantedok. Tinglyst 12.03.07, pål. kr. 7 250 000,-, dagbok nr. 2240.
I tillegg kan banken etablere nytt pant i eiendommen pålydende kr. 8 000 000,-.

Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjørelse til styret

Forslaget var vedlagt.

Vedtak:

Følgende godtgjørelse for periode 20.04.2023-08.04.2024:

Styreleder: kr 92 000,-

Nestleder/styremedlem: kr. 18 000,-

Styremedlem/Sekretær: kr. 12 000,-

Styremedlem: kr. 9 500,-

Møtegodtgjørelse: kr. 950,-

Medlem valgkomité kr. 950,-

Dugnadskomité: kr. 950,-

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomitéens innstilling var vedlagt.

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Geir Hansen og Asgeir Johnsen

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitéens innstilling var vedlagt.

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

1. Varamedlem: Arnhild Grovehagen

2. Varamedlem: Knut L. Høgset

3. Varamedlem: Heidi Thomassen

4. Varamedlem: Tove Birkeland

6.3 Valg av Dugnadskomité og Kontaktpersoner i oppgangene for 1 år.

Valgkomitéens innstilling var vedlagt.

Vedtak:
Dugnadskomité for 1 år ble valgt: Tove Hansen og Synnøve Bringslid

Kontaktpersoner i oppgangene for 1 år:

Solbakken 41 A: Annbjørg N. Fauskanger

Solbakken 41 B: Stig Blø

Solbakken 41 C: Geir Hansen

Solbakken 43 A: Lise Haukås

Solbakken 43 B: Reidun Øverland

Solbakken 43 C: Paul Skrede

Solbakken 43 D: Ida Venås

Solbakken 45 A: Wenche Nordal

Solbakken 45 B: Håkon Tornes

Granlia 32: Tone Nustad

Torbjørns veg 12 A: Mariann Bø

Torbjørns veg 12 B: John Sponås

6.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Geir Hansen, Anne Jorun Forstad og Knut L. Høgset. Vara ikke valgt.

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling var vedlagt.

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: Anne Jorun Frostad og Geir Hansen

Protokoll for Solbakken Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	09.04.2024
Sekretær	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	09.04.2024
Protokollvitne	Tove Hansen (sign.)	09.04.2024

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251066
Vår referanse: 3714415/26072154
Bestilling: C3 2025-03-31 (6) 31

Dato
31.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1796	60	2.4.1971	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	26	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/1796/60
Uthentet 2025-03-31 10:05

Stm. kr. 80.- kassert her idag

Dagbok nr. 1796 dbf. -2 APR. 1971
Romsdal Sorenskriverembete 02.03.71

S K J Ø T E

A/S Molde Tomteselskap skjøter og overdrar herved til borettslaget Solbakken Terrasse A/L ~~ved Molde Boligbyggelag A/L~~ byggetomten Solbakken 39 i Molde.

Kjøpesummen er kr. 85.500 er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Tomten overdras i den stand den er ved overtakelsen.

2. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeid på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendom og til å vedlikeholde disse.

Molde, den 8. oktober 1970.

A/S Molde Tomteselskap

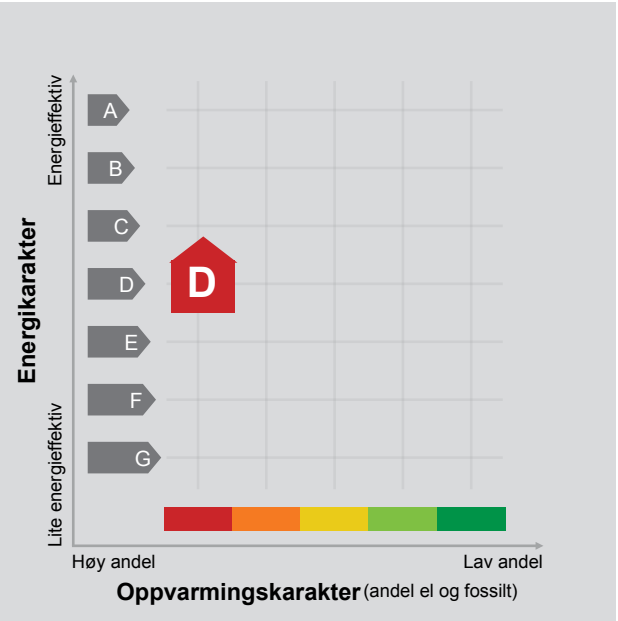
Øivind Naug
formann

Jeg bekrefter at Øivind Naug, som er over 20 år, har underskrevet dette dokument i mitt nærvær.

H.T.Kjersem
.....
(advokat)

ENERGIATTEST

Adresse	Torbjørns veg 12A
Postnummer	6429
Sted	MOLDE
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	414
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15979895
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	92f2107d-ffa9-4442-a5ff-f7f5b22a865b
Dato	24.04.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

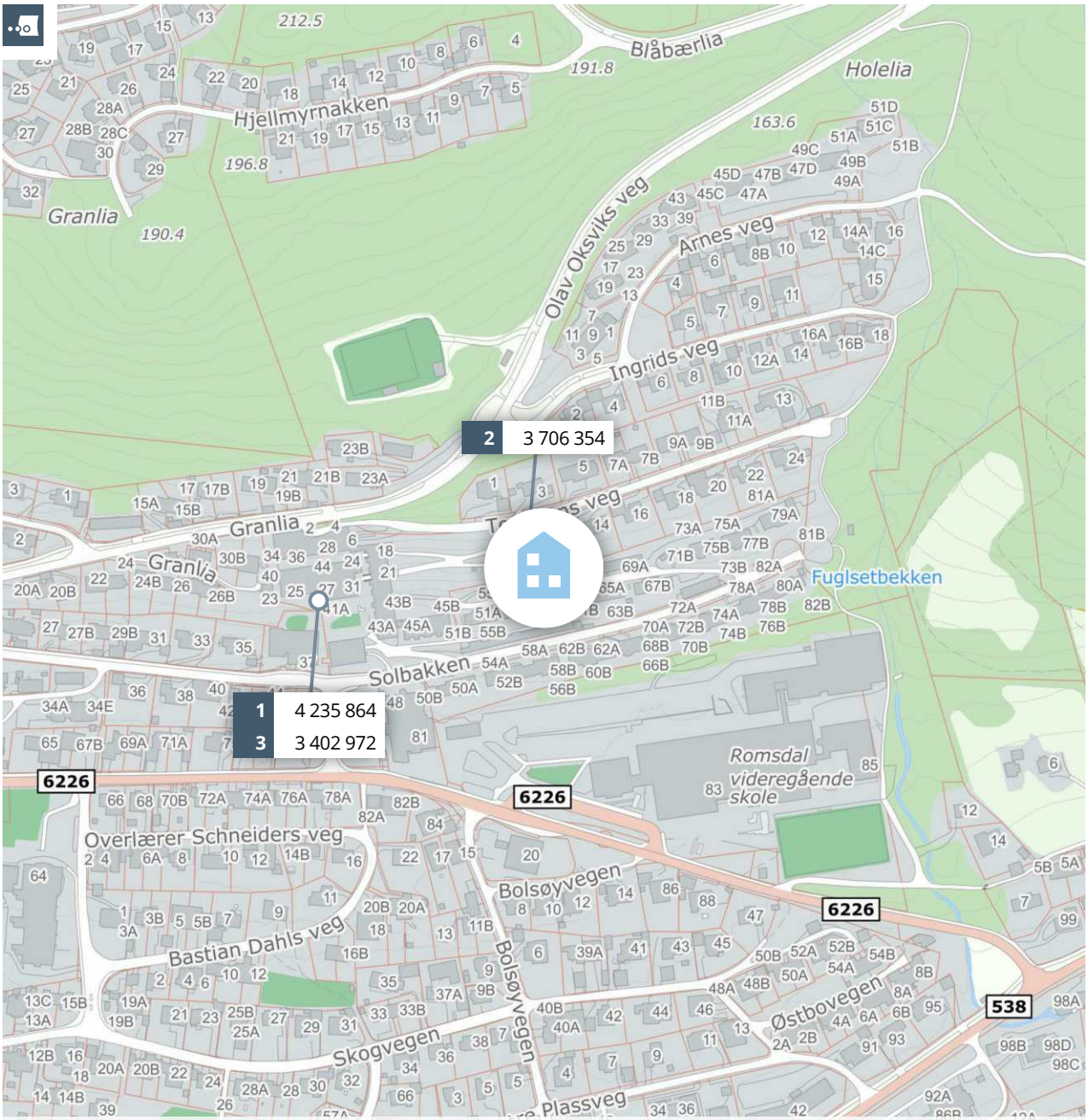
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

SOLBAKKEN TERRASSE 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 15.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tore Boksasp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solbakken terrasse 15, 6429 MOLDE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 26 BNR 414 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS GRANLIA

Verdivurdert til

3 400 000

301 984	3 701 984	30 328
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	8 725
Formue	25 294
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

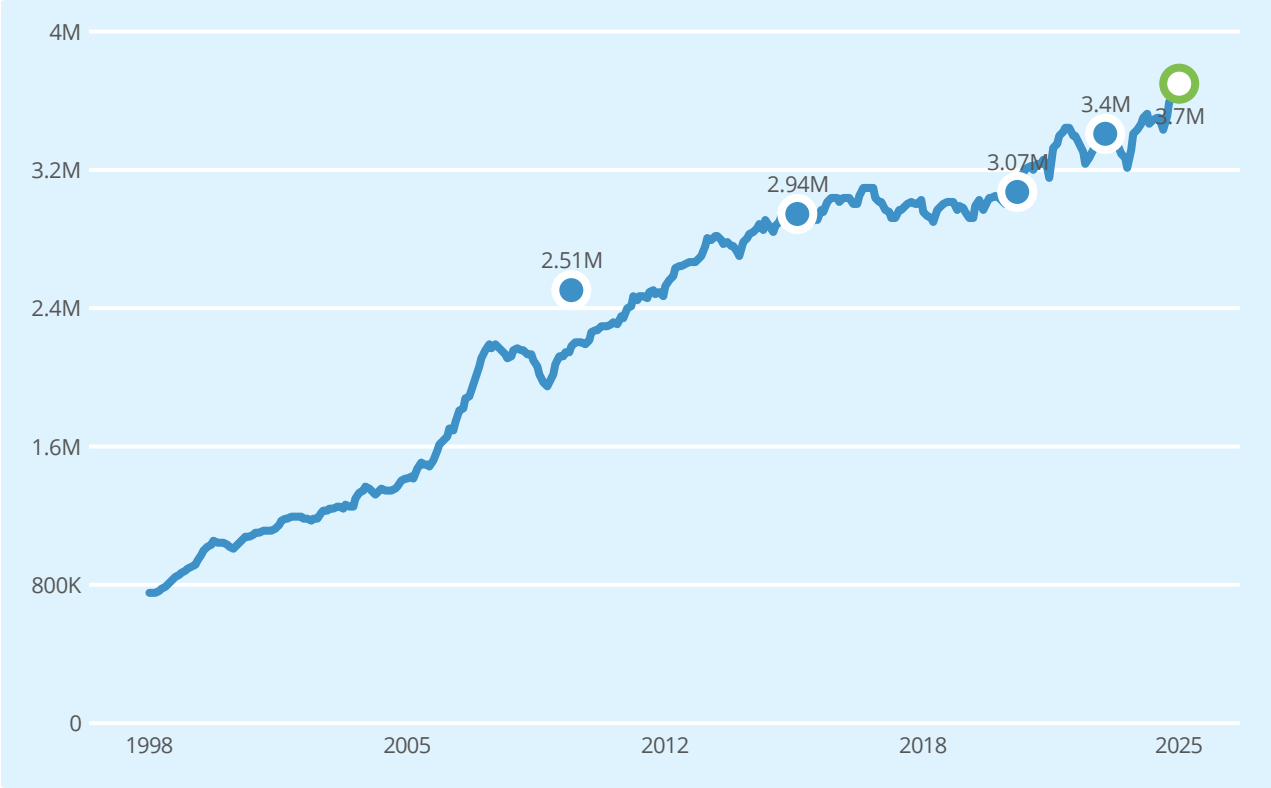
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solbakken 41 A 117 m²	1972	2. etg	3 sov	13.03.2024	4 085 000	**4 000 000**	235 864	4 235 864	**36 204**
2	Solbakken terrasse 5 122 m²	1972	1. etg	3 sov	26.03.2025	3 590 000	**3 450 000**	256 354	3 706 354	**30 380**
3	Solbakken 41 A 113 m²	1972	2. etg	3 sov	19.05.2023	2 950 000	**3 160 000**	242 972	3 402 972	**30 115**

Fint rekkehus i Solbakken Terrasse Borettslag med god standard. Stor takterrasse på 40 kvm. Fantastisk utsikt. Innholdsrikt innvendig. Gjennomført fin standard. Parkering i garasjeanlegg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Terrassehus
2 Terrassehus
3 Garasje, anneks
4 Terrassehus
5 Terrassehus
6 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.05.2023	19.05.2023	29.06.2023	2 950 000	3 160 000	242 972	3 402 972	7
30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	-	1 450 000	-	1 450 000	8
27.11.2020	12.02.2021	18.03.2021	2 990 000	2 800 000	270 404	3 070 404	
26.01.2015	08.06.2015	22.06.2015	2 600 000	2 680 000	262 333	2 942 333	
15.04.2009	21.08.2009	02.10.2009	2 150 000	2 230 000	280 118	2 510 118	
09.07.1999	09.07.1999		-	790 000	0	790 000	8

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Leiligheter til salgs i GRANLIA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

1.8M
1 737 000 Prisantydning i snitt
1.7M
1.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Leiligheter solgt i GRANLIA grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

2.5M
2 445 000 Prisantydning i snitt
2 413 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 212 MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd
40 727 GRANLIA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

30 328 Solbakken terrasse 15
Totalpris 3 700 000

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:
Solbakken terrasse 15, 6429 Molde
Gnr. 26, Bnr. 414, andelsnr. 105 i Solbakken Terrasse Borettslag, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251066

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Tore Boksasp

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 976 45 540

E-post: tore.boksasp@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.
