PRIVATMEGLEREN

FRÆNAVEGEN 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Frænavegen 47 , 6415 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 747
Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 10.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21622-1111 **Referansenummer:** MT9750

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Nesje Hammarbäch **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens andre etasje og er en del av Boråsvegen Terrasse Borettslag, oppført i 2010. Det er adkomst til leiligheten via både heis og trapp, i tillegg til mulighet for direkte inngang ved å gå rundt bygningen. Til leiligheten medfølger også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg og en bod i samme område. Boligen fremstår som velholdt og i generelt god teknisk stand, uten registrerte feil eller mangler i henhold til byggeforskriftene som gjaldt ved tidspunktet for byggesøknad. For mer detaljer om bygningens tilstand vises det til den bygningsmessige beskrivelsen. Det anbefales også å lese salgsoppgaven, og den utfylte egenerklæringen, da disse gir ytterligere informasjon om boligens historikk og tilstand.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Leiligheten ligger i en boligblokk oppført med fundamenter og grunnmur i armert betong. Bygningen har primære bærekonstruksjoner i en kombinasjon av betong/elementer og stål. Ytterveggene består delvis av isolerte bindingsverkskonstruksjoner med utvendige fasadeplater, og delvis av malte betongelementer. Vinduer og balkongdører er utført med 2-lags isolerglass. Takkonstruksjonen er flat, isolert og tekket med asfaltmembran eller PVC-folie.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

Utvendige dører:
Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør med dørpumpe, samt en balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Det er installert porttelefon i leiligheten, som gir mulighet for å kommunisere med besøkende og åpne hovedinngangsdøren direkte fra leiligheten.

Veranda:
Fra stuen er det utgang til en overbygd, sørvendt veranda på ca. 17 m² med glassrekkverk. Verandaen er tett, belagt med fliser og har tilgang til strøm.

Parkering/Sportsbod:
I bygningens 1. etasje ligger et felles parkeringsanlegg, hvor leiligheten disponerer én parkeringsplass og en tilhørende sportsbod. Ved parkeringsplassen er det montert ekstra belysning samt plassbygde hyller for oppbevaring. Det er også etablert strømuttak, som muliggjør installasjon av elbillader. Sportsboden har et areal på ca. 5 m² og er innredet med plassbygde skap og hyller for praktisk oppbevaring. Også her er det tilgang til strøm.

Solskjerming:
På de sørvendte vinduene er det montert elektriske markiser fra Fasadeprodukter. I tillegg er det screens over rekkverket på sørsiden også levert av Fasadeprodukter.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Det er gulvbelegg i entré, bod og kjøkken, mens øvrige rom har vegg -til-vegg-teppe. Vegger og himlinger består av malte, slette gipsplater. Flere rom er utstyrt med integrerte downlights.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er betong som er lyd- og brannklassifisert.

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

Innvendige dører:
Boligen har malte, glatte innerdører, hvor døren inn til kjøkkenet er en skyvedør.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme, med varmesløyfer installert i alle rom unntatt soverommene.

Fast innredning:
Av fast innredning finnes det garderobeskap med skyvedører på ett av soverommene, samt en plassbygd garderobeløsning i entréen. Flere av vinduene er utstyrt med rullegardiner, og i boden er det montert et plassbygd hyllesystem som gir god lagringskapasitet. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2010), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført. Vaskerommet har flislagte vegger og malte gipsplater i himlingen. Gulvet er flislagt og oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med servant, speil, overskap, vegghengt toalett, skyllekar samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, mens tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørblad og terskel.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2010), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført. Badet har flislagte vegger og malte gipsplater i himlingen. Gulvet er flislagt og oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsmøbler fra Norema, bestående av heldekkende servant med glatte skuffefronter. Over servanten er det montert speil med overhengende belysning og tilhørende overskap. Videre har rommet vegghengt toalett, et romslig oppbevaringsskap og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, og tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørblad og terskel.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har gulvbelegg samt malte gipsplater på vegger og i himling. Innredningen er levert av Norema og består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Enkelte overskap er utstyrt med elektrisk heve- og senkefunksjon for tilpasning av arbeidshøyde. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøl og frys. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Det er utført fuktsøk på utsatte områder, herunder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten indikasjon på unormale fuktverdier. Det er avtrekk via felles avtrekksanlegg i bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på vaskerommet. Stoppekran er montert over himlingen på vaskerommet og kan betjenes via inspeksjonsluke. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk fra badet, vaskerommet og kjøkkenet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

TV og internett:
TV- og internettjenester leveres av Telenor gjennom en fellesavtale i borettslaget.

Vannbåren varme:
Boligen har vannbåren gulvvarme, hvor oppvarmingen skjer ved at varmt vann sirkulerer i rør integrert i gulvkonstruksjonen. Det er gulvvarme i alle rom med unntak av soverommene.

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 er utstyrt med røykvarsler tilkoblet byggets brannsentral ved hovedinngangen. I tillegg er leiligheten fullsprinklet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

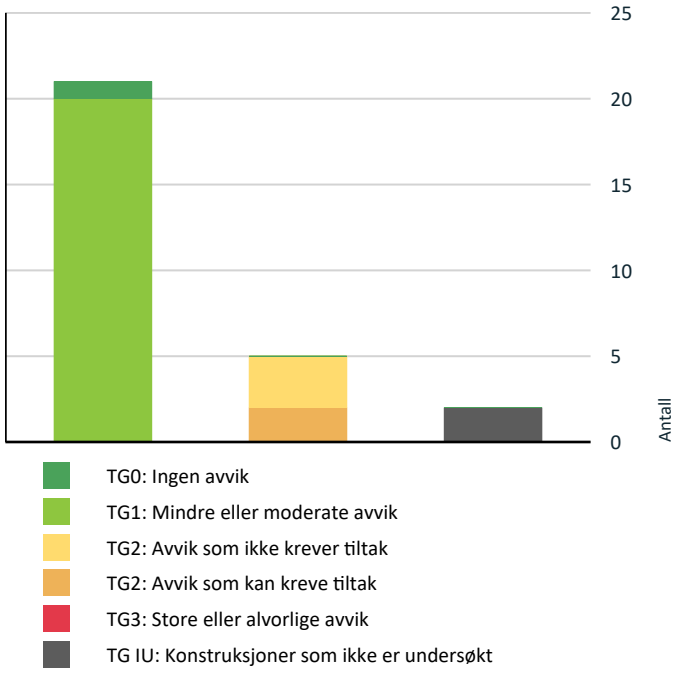
Boligbygg med flere boenheter

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

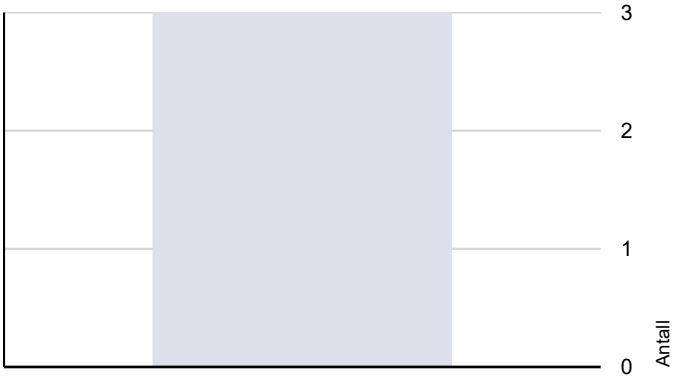
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

TG 1 Dører

Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør med dørpumpe, samt en balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Det er installert porttelefon i leiligheten, som gir mulighet for å kommunisere med besøkende og åpne hovedinngangsdøren direkte fra leiligheten.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en overbygd, sørvendt veranda på ca. 17 m² med glassrekkverk. Verandaen er tett, belagt med fliser og har tilgang til strøm.

Solskjerming

På de sørvendte vinduene er det montert elektriske markiser fra Fasadeprodukter. I tillegg er det screens over rekkverket på sørsiden, også levert av Fasadeprodukter. Solskjermingen er ikke funksjonstestet av takstingeniøren og tilstandsgrad settes derfor ikke.



Elektrisk solskjerming fra Fasadeprodukter

Parkering/Sportsbod

I bygningens 1. etasje ligger et felles parkeringsanlegg, hvor leiligheten disponerer én parkeringsplass og en tilhørende sportsbod. Ved parkeringsplassen er det montert ekstra belysning samt plassbygde hyller for oppbevaring. Det er også etablert strømuttak, som muliggjør installasjon av elbillader. Sportsboden har et areal på ca. 5 m² og er innredet med plassbygde skap og hyller for praktisk oppbevaring. Også her er det tilgang til strøm.



Oversiktsbilde av boden



Plassbygde hyller ved garasjeplassen

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Det er gulvbelegg i entré, bod og kjøkken, mens øvrige rom har vegg-til-vegg-teppe. Vegger og himlinger består av malte, slette gipsplater. Flere rom er utstyrt med integrerte downlights.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er betong som er lyd- og brannklassifisert.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

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.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte, glatte innerdører, hvor døren inn til kjøkkenet er en skyvedør.

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme, med varmesløyfer installert i alle rom unntatt soverommene.

TG 1 Fast innredning

Av fast innredning finnes det garderobeskap med skyvedører på ett av soverommene, samt en plassbygd garderobeløsning i entréen. Flere av vinduene er utstyrt med rullegardiner, og i boden er det montert et plassbygd hyllesystem som gir god lagringskapasitet. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.



Garderobe med skyvedørsfronter på et soverom

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2010), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Badet har flislagte vegger og malte gipsplater i himlingen. Gulvet er flislagt og oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsmøbler fra Norema, bestående av heldekkende servant med glatte skuffefronter. Over servanten er det montert speil med overhengende belysning og tilhørende overskap. Videre har rommet vegghengt toalett, et romslig oppbevaringsskap og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, og tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på veggene, og malte gipsplater i himlingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

Det er målt et fall på 19 mm fra topp gulv ved døren til topp slukrist, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Det er i tillegg registrert bom i omtrent fem gulvfliser, lokalisert nær døren og under toalettet. I overgangen mellom gulv og vegg i dusjnisjen mot øst er det observert sprekkdannelser i mykfugen.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Til tross for nevnte avvik fungerer badet som tiltenkt. Avviket i fallforholdet anses som minimalt, og det foreligger ingen indikasjoner på fuktproblematikk eller vannansamling som kan medføre skade eller spredning til tilstøtende rom. Det anbefales å utbedre mykfugen i dusjnisjen samt å følge med på flisene med registrert bom, for å vurdere om tilstanden utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Rommet har plastsluk med smøremembran. Slukmansjett er synlig og korrekt klemt under klemring i sluket. Vurderingen er gjort basert på synlig utførelse i sluk og alder på installasjonen.



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning fra Norema med heldekkende servant og glatte skuffefronter. På veggen er det speil med overhengende belysning og tilhørende overskap. Rommet har vegghengt toalett, et stort skap for oppbevaring og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk via felles sentralavtrekksanlegg i bygningen, i tillegg til tilluft som tilføres gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

De tilliggende konstruksjonene til våtsonen på badet består av vegger mot andre boenheter, og på soverommet er det et stort skap som hindrer tilkomst og gjør hulltaking vanskelig. Det er imidlertid gjennomført fuktsøk på utsatte områder, uten indikasjon på unormale fuktverdier.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2010), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Vaskerommet har flislagte vegger og malte gipsplater i himlingen. Gulvet er flislagt og oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Rommet er innredet med servant, speil, overskap, vegghengt toalett, skyllekar samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, mens tilluft tilføres gjennom en luftespalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er flis på veggene, og malte gipsplater i himlingen.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Vaskerommet har flislagt gulv og har vannbåren gulvvarme.

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 målt et fall på 15 mm fra toppen av gulvet ved skyvedøren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer tiltenkt til tross for avviket, og eventuelt vann på gulvet vil ledes til sluket. Ingen tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Rommet har plastsluk med smøremembran. Slukmansjett er synlig og korrekt klemt under klemring i sluket. Vurderingen er gjort basert på synlig utførelse i sluk og alder på installasjonen.

Tilstandsrapport



Sluk

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med servant, speil, overskap, vegghengt toalett, skyllekar samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via felles sentralavtrekksanlegg i bygningen, i tillegg til tilluft som tilføres gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner til våtsonen på vaskerommet består av vegger mot naboleilighet og mot badet, noe som gjør hulltaking ikke mulig. Det er imidlertid utført fuktsøk på utsatte områder, uten indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har gulvbelegg samt malte gipsplater på vegger og i himling. Innredningen er levert av Norema og består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Enkelte overskap er utstyrt med elektrisk heve- og senkefunksjon for tilpasning av arbeidshøyde. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøl og frys. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Det er utført fuktsøk på utsatte områder, herunder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten indikasjon på unormale fuktverdier.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via felles avtrekksanlegg i bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert på vaskerommet. Stoppekran er montert over himlingen på vaskerommet og kan betjenes via inspeksjonsluke.



Fordelerskap



Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet, vaskerommet og kjøkkenet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

Tv og internett

TV- og internettjenester leveres av Telenor gjennom en fellesavtale i borettslaget.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme, hvor oppvarmingen skjer ved at varmt vann sirkulerer i rør integrert i gulvkonstruksjonen. Det er gulvvarme i alle rom med unntak av soverommene.



Fordelerskap er plassert på boden

TG 1 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.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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 basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



Sikringsskap

TG 0 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 er utstyrt med røykvarsler tilkoblet byggets brannsentral ved hovedinngangen. I tillegg er leiligheten fullsprinklet.

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?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

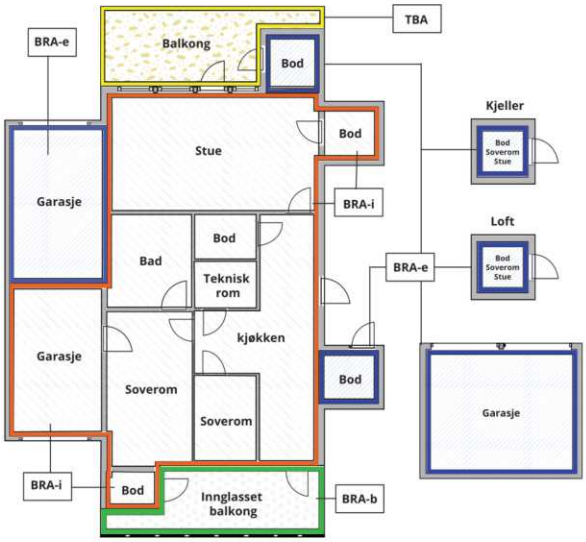
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	94			94	17
1.etasje		5		5	
SUM	**94**	**5**			**17**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

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

Kommentar

I felles parkeringsanlegg disponerer boligen én parkeringsplass med et areal på omtrent 16 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)**
Boligbygg med flere boenheter	90	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. 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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	747		0	4750.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frænavegen 47

Hjemmelshaver
Boråsvegen Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG	995320231			Skarseth Ingebjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frænavegen 47 har en sentral og attraktiv beliggenhet, med gangavstand til sentrum, kjøpesentre, dagligvarebutikker og treningssenter. Det er også kort vei til både Romsdal og Molde videregående skole.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og har et fellesareal på 4 750 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og parkeringsareal, samt et pent grøntområde med plen og trær.

Siste hjemmelsovergang

År
2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	18.06.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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/MT9750

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.
45251113

Selger 1 navn
Roger Skarseth

Gateadresse
Frænavegen 47

Poststed	Postnr
MOLDE	6415

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ingebjørg Skarseth

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 16

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid

Polise/avtalenr.: 6896586/11

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: 45251113

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

Svar | Nei

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 | Nei

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 | Nei

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

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

Document reference: 45251113

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: 45251113

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: 45251113

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Skarseth	d35a736d1f1dc211f03fc9f3 b32b6636a0368be0	02.06.2025 15:31:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251113

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Molde kommune

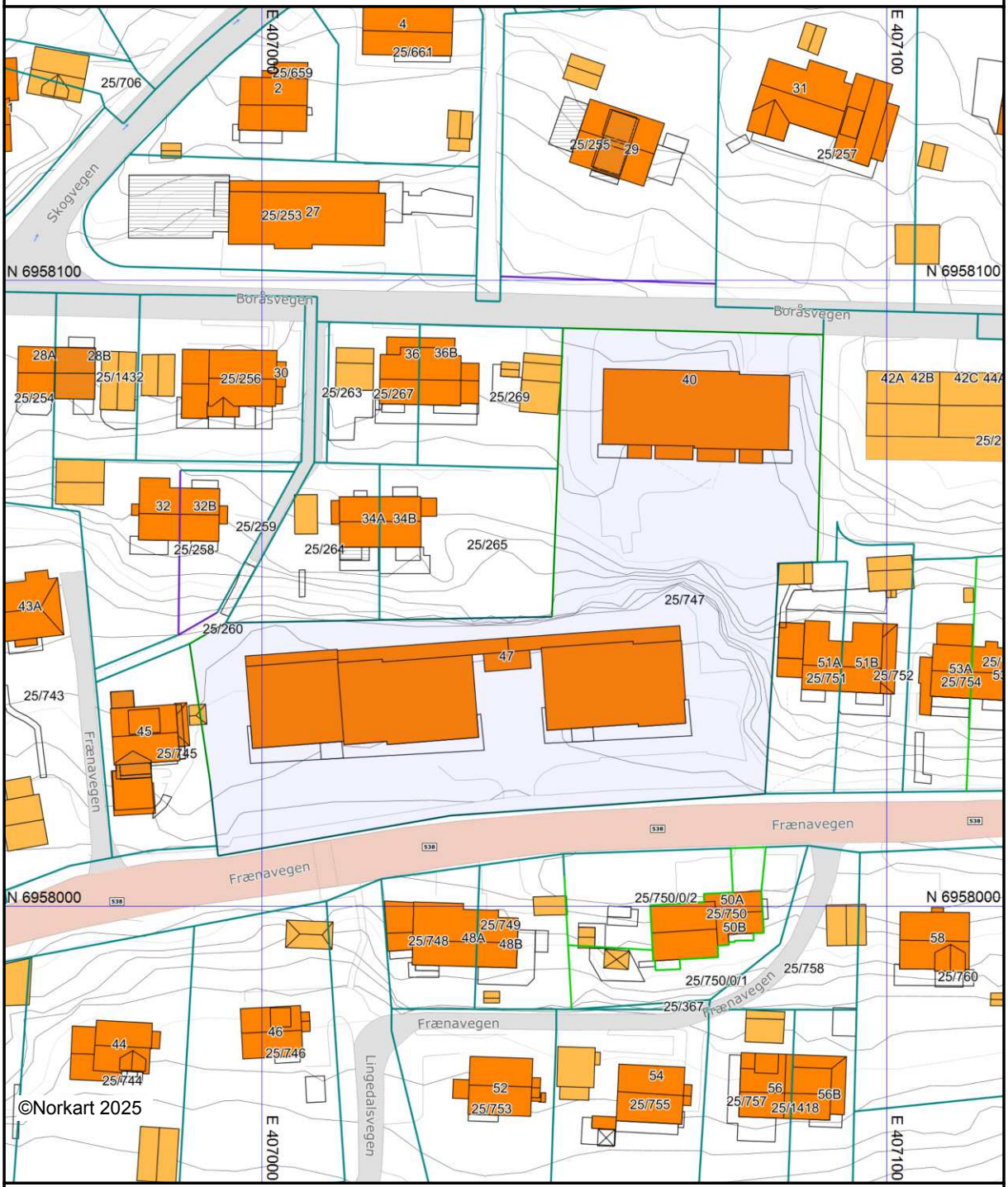
Grunnkart

Eiendom: 25/747
Adresse: Frænavegen 47
Dato: 28.05.2025
Målestokk: 1:1000

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



©Norkart 2025

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: 28.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	747	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frænavegen 47, 6415 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 750 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 2 294 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 4 750 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200408
Navn	Boråsvegen terrasse
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1687/Vedtatte%20reguleringsbestemmelser.PDF
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 160 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 921 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 294 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 3 658 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

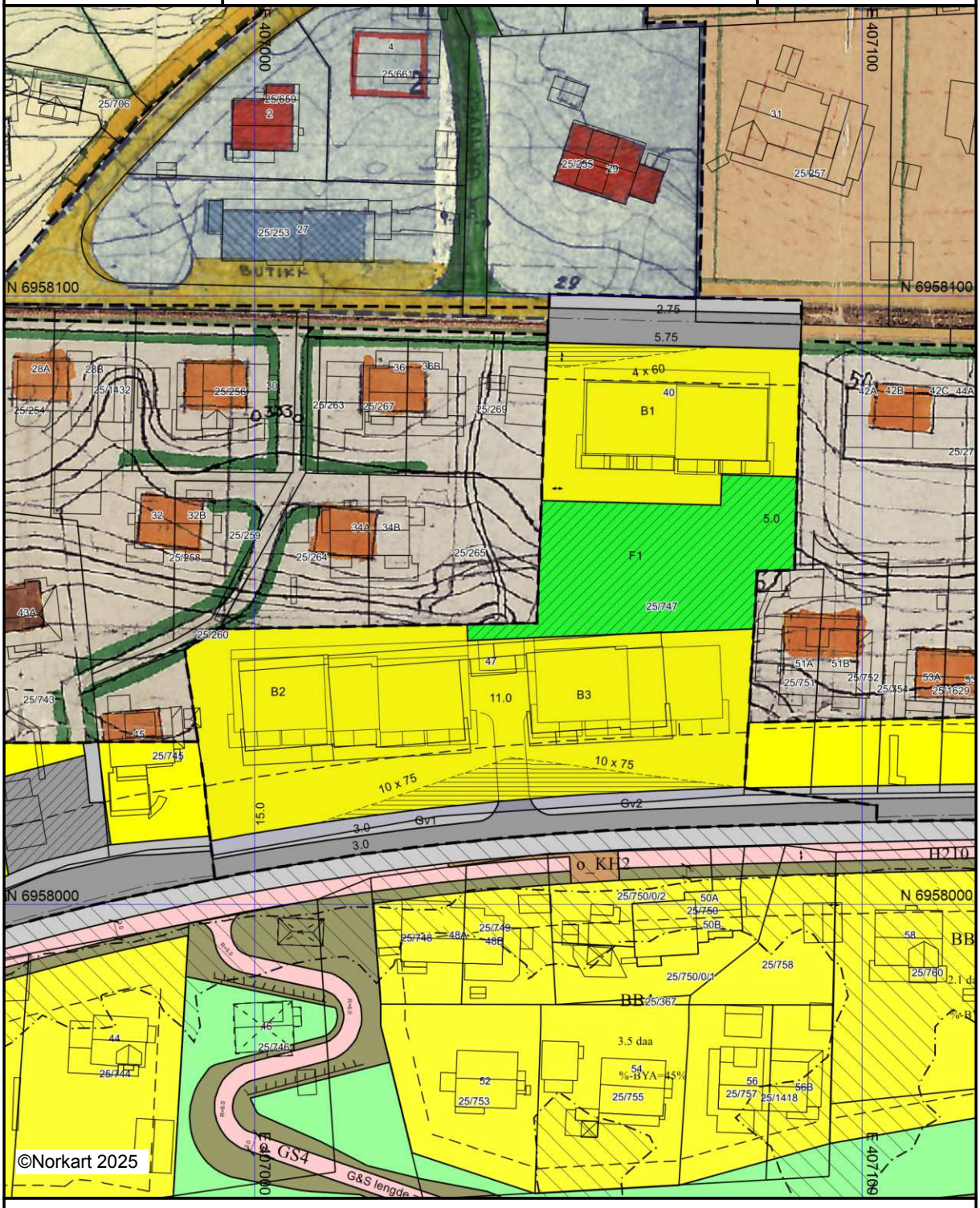
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/747
Adresse: Frænavegen 47
Utskriftsdato: 28.05.2025
Målestokk: 1:1000

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



MOLDE KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR
BORÅSVEGEN TERRASSE 25/747. REVIDERT PLAN DAT. 15.05.2006

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 01 FORMÅL.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

1.1 Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av eiendommen 25/747 til boliger med parkering, gangtrafikk og tilhørende uteanlegg for lek og opphold.

1.2 Å bedre trafikkforholdene ved avkjørslene til Frænavegen og Boråsvegen.

§ 02 GENERELT.

2.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområde etter PBL § 25 med følgende formål:

2.2 **Byggeområder.**
Boliger med tilhørende anlegg.

2.3 **Offentlige trafikkområder.**
Kjøreveg
Gangveg/fortau.

2.4 **Fellesområder.**
Felles lekeareal for barn.

§ 03 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500/1000 som foruten bygningene, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal for parkering, lagerareal og terrengbehandling med høydeangivelse.

Støydempingstiltak.

3.2 Det er foretatt støyberegninger. Utendørs støykrav tilsvarende 55 dBA for nye hus er lagt til grunn for beregningene. Tilsvarende 30 dBA innvendig. Det er ikke nødvendig med skjermingstiltak utendørs ut over ordinære fasadetiltak i ytterveggkonstruksjon og vindu. Sydvendte balkonger har noe for høy støy, men felles uteområde bak fremste bygningsrekke har tilfredsstillende støyskjerming.

Byggegrenser.

3.3 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot offentlig veg og inne på eiendommen. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense.
Byggehøyder.

3.4 I planen er det fastsatt egne byggehøyder. Se §4.

Form og fasader.

3.5 Kommunen skal se til at bebyggelsens form, proporsjoner, fasader, vindusinndeling og synlige materialer tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og behandles fasademessig på alle frittstående sider. Jmfr. PBL § 74-2.

3.6 Bygningene skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på eiendommen, og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

3.7 Kommunen skal godkjenne murer og innhegning mot veg.
Utforming og overflater skal harmonere med strøkets karakter.

Parkering / atkomst.

3.8 Antall biloppstillingsplasser som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn innenfor reguleringsområdet, skal beregnes etter følgende normer:

Boliger: 1,5 plass pr leilighet. (Avrundes oppover).

3.9 Adkomsten til tomta/feltet skal være der den er vist med pil på plankartet.
Avkjørsel fra Boråsvegen blir felles for 25/747 og 25/265,1422

Adkomsten og parkeringsplassene skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding.

Tekniske anlegg / Kiosker.

3.10 Kiosker, salgsboder o.l, kan ikke føres opp i planområdet. Tekniske anlegg som transformatorkiosk, skal bygges inn i bygningsmassen..

Ubebygd areal.

3.11 På eiendommen, regulert som felles friområde, skal det settes av tilstrekkelig og egnet uteareal til lek og opphold. Jmfr. veiledningen til tekniske forskrifter, kap. X, §10-Minimum 25 m2 av fellesarealene pr. bolig skal disponeres til uteopphold og lek. Forøvrig gjelder forskriftenes anbefalinger til stigningsforhold og bredder på adkomstveg til bygninger som omfattes av kravet om tilgjengelighet.

3.12 Ubebygde deler av tomta skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte.
Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket, må ikke fjernes uten kommunen sitt samtykke.

3.13 Det er ikke tillatt med større oppfyllinger for å skape kunstig flate partier. Terrengnivåforskjeller skal overvinnes med skråninger, mindre forstøtninger og/eller kombinasjon av tiltak. Likeledes kan bebyggelsen benyttes som støttemur.

3.14 Det må ikke plantes trær eller busker som etter kommunen sitt skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafikksikker utkjøring til offentlig veg.

Rekkefølge. (Samtidighet i gjennomføringen av planen).

3.15 Felles lekeplass skal anlegges og ferdigstilles sammen med boligene.

3.16 Ny avkjørsel fra Frænavegen skal opparbeides før byggearbeidet igangsettes.

Andre forhold og unntak.

3.17 Privatrettslige avtaler kan ikke gjennomføres i strid med planen.

3.18 Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene i medhold av § 7 i Plan - og bygningsloven.

§ 04 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG. (B1-B3).

4.1 Arealene skal nyttes til boligformål med boligblokker og tilhørende garasjer/garasjeanlegg.

4.2 Prosent bebygd areal må ikke overstige 30 %. Grensene for bebyggelsen er vist på plankartet. Byggehøydene på B1 må ikke overstige kote +57 og avtrappes til +56,6. B2 må ikke overstige kote +45,8 og avtrappes til +45,0. B3 må ikke overstige +46,6 og avtrappes til + 46,2..
Bebyggelsen kan oppføres med underetasje og 3 etasjer. Se plankart.

4.4 For hver boenhet skal det settes av plass til parkering i felles garasjeanlegg. Det kan avsettes plass til gjesteparkering utenfor byggene men innenfor areal vist som byggeområde..

§ 05 OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL.

Veger (V1-2)

5.1 Arealet skal nyttes til kjøreveg.

Gangveger/fortau (Gv1-3)

5.2 Arealet skal brukes til fortau.

5.3 På planen er det vist grense for frisikt i avkjørsel. Det må ikke plantes, fylles, eller plasseres noe på en slik måte at frisikt blir hindret.

§ 06 FELLESOMRÅDER. (PBL §25, 1.ledd nr.7)

Felles gårdplass og lekeareal for barn.

6.1 Arealet nyttes til lek og uteopphold felles for alle boenhetene på eiendommen 25/747.

6.2 I friområdet kan det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

Det kreves utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Molde kommune for omlegging og tilknytning til kommunalt ledningsnett på tomten. Dette gjelder også bygging av fortau/ endring av kjørebane i Boråsvegen.

KJELL VATNE SIVILARKITEKT MNAL NPA, Molde 01.04.05
Revidert 15.05.2006 av KJETIL STRANDHAGEN SIVILARKITEKT MNAL NPA

Vedtatt i Molde kommunestyre den 22. juni 2006, k-sak 51/06.

Jan Petter Hammerø
ordfører

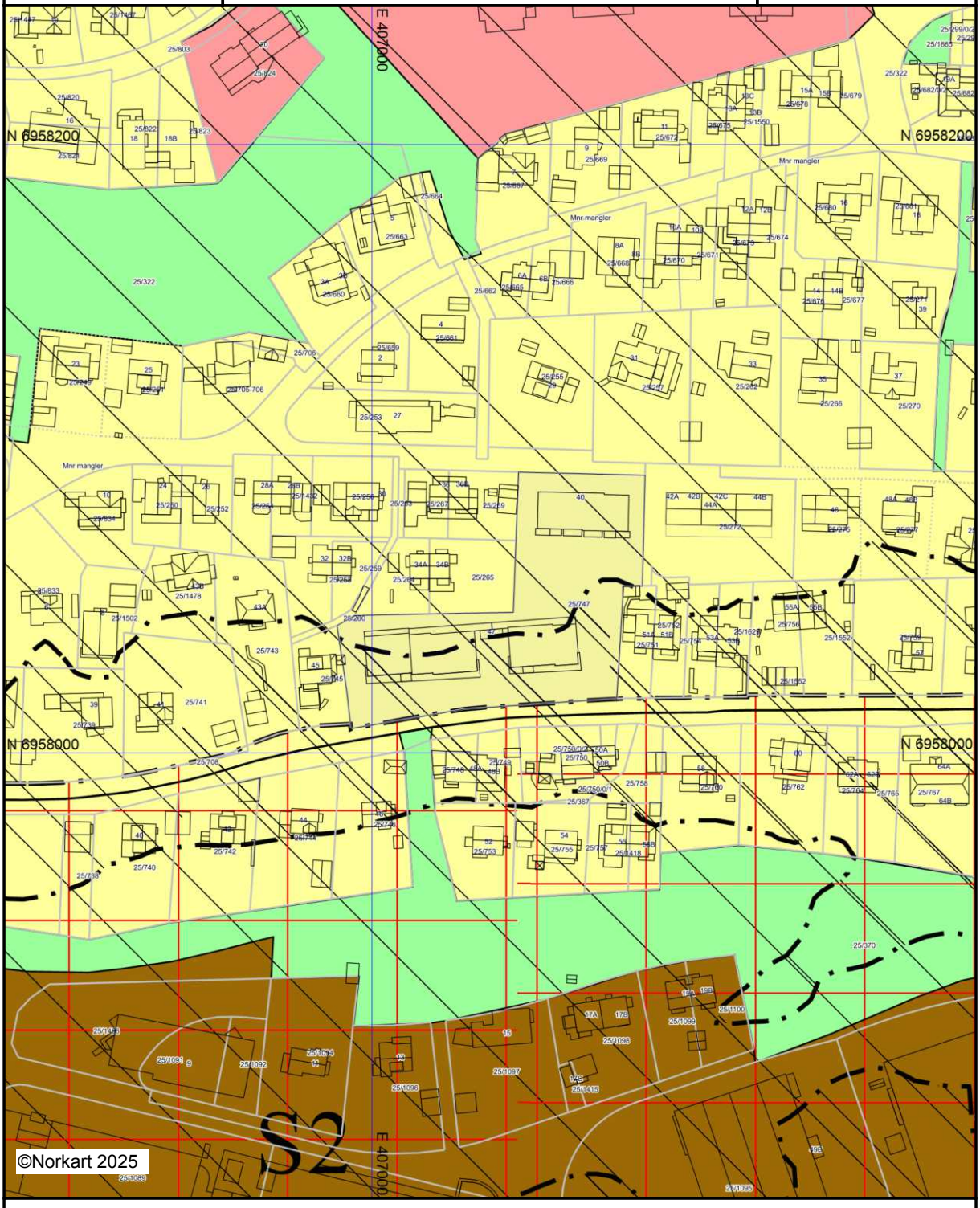
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/747
Adresse: Frænavegen 47
Utskriftsdato: 28.05.2025
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	Plannummer
MOLDE, DEL 1, 2015-2025	**K201401**

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

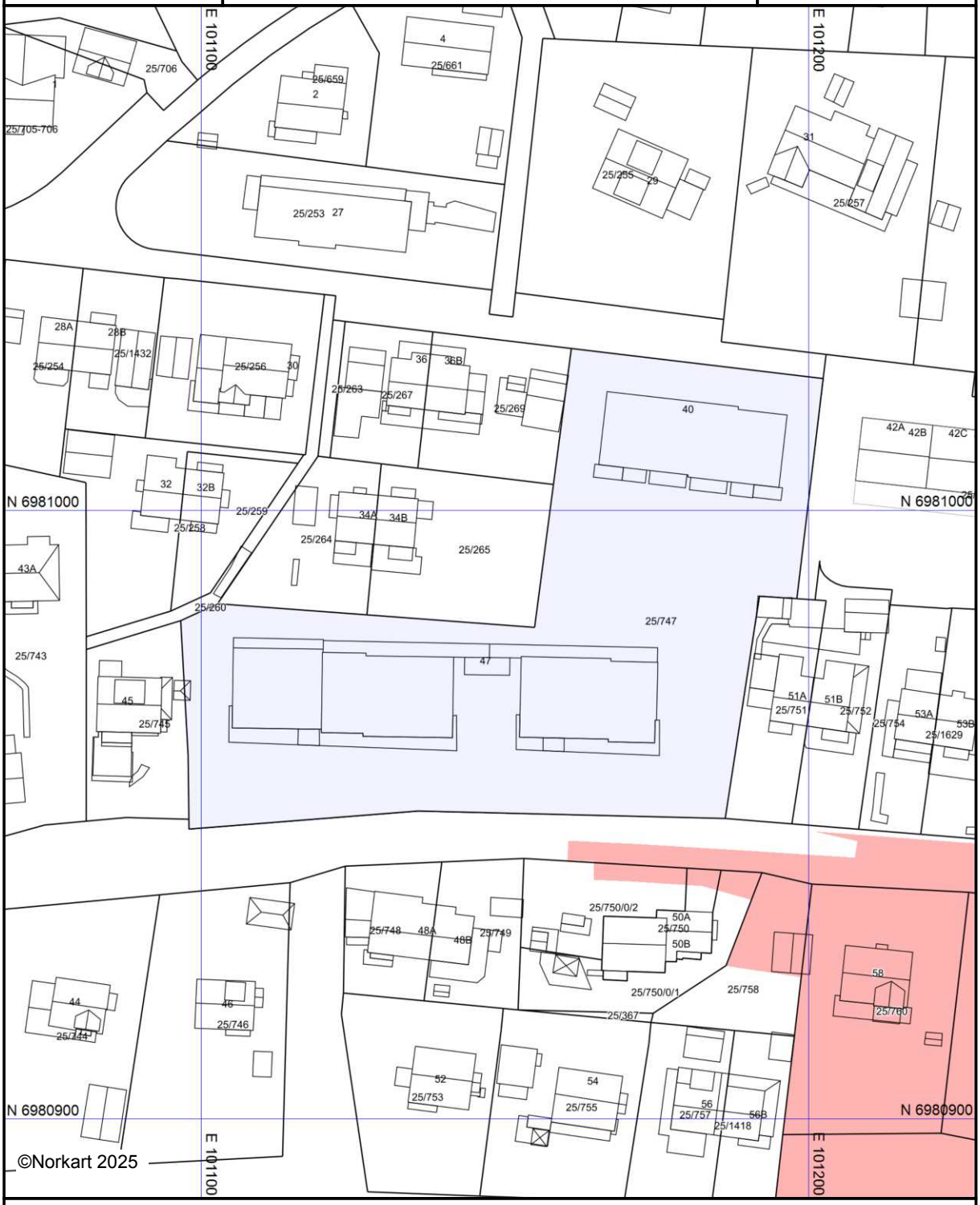
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/747
Adresse: Frænavegen 47
Dato: 28.05.2025
Målestokk: 1:1000

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
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: KNUTAJ

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Vår ref.	Løpenr
2008/692	13823/2010

Eiendom/byggested: Boråsvegen 40, 6415 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	747		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitekt Strandhagen Strande 6421 Molde	Boråsvegen Terrasse AS MOBO, pb. 2036 6402 Molde

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art:
Blokk B1 i 4 etasjer med 11 bruksenheter, der underetasjen er parkeringskjeller.

Bygningsnummer:
21781495

Bruksareal BRA	
Blokk:	
Underetasje	476 m²
1. etasje	331 m²
2. etasje	332 m²
3. etasje	332 m²
Totalt:	1471 m²
Garasje:	
1. etasje	m²
2. etasje	m²
Totalt garasje:	m²
Røykpipe 1.-3.	
Røykpipe 4.etg.	

Dato vedtak	Vedtaksnr.
12.09.07, 18.09.08 og 21.04.10	DS 07/342, DS 08/394 og DS 10/136

Offentlig kloakk	X	Offentlig vann	X	Slamavskiller		Røykpipe 1.-3.	
Privat kloakk		Privat vann				Røykpipe 4.etg.	

Vilkår

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det i medhold av pbl § 99 midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Blokk B1

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Utomhusarbeider	01.07.2010

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

Sted	Dato	
Molde	19.04.2010	Enhetsleder Byggesak og geodata

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde
Molde Vann og Avløp KF	
Plan- og utviklingsavdelingen,-	
Brann- og redningstjenesten,-	
Renovasjon,-	

Molde kommune **Byggesak og geodata** **Rådhusplassen 1** **6413 Molde** Saksbehandler: KNUTAJ	**Ferdigattest** **Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1**

Vår ref	Løpenr
2008/692	1664/2012

Eiendom/byggested
Frænavegen 47-49, 6415 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	747		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitekt Strandhagen Strande 6421 MOLDE	Boråsvegen Terrasse AS MOBO, pb. 2036 6402 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	12.09.2007	DS 07/342
Endring av tillatelse (redusert høyde på blokkene)	18.09.2008	DS 08/394
Endring av tillatelse (endret planløsning og en bruksenhet mindre)	21.04.2010	DS 10/136
Endring av tillatelse (dispensasjon for plassering, støttemur og terrengtrapp)	21.07.2010	DS 10/333

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Boligblokker i 3 etasjer med underetasje.

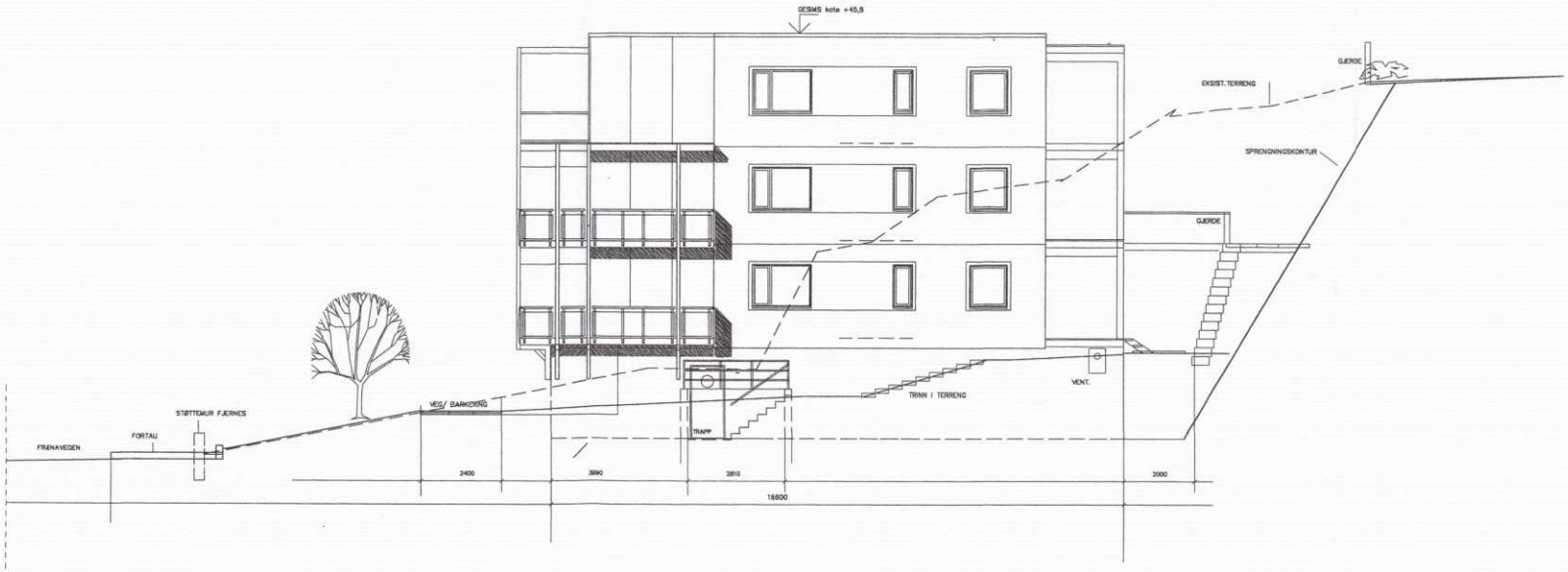
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 29.08.2011. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 93.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	16.01.2012	

Kopi til

Molde Vann og Avløp KF	
Plan- og utviklingsavdelingen,-	
Renovasjon,-	



HOVEDREVISJON UTFØRELSE	17.10.08	KS	C
HOVEDREVISJON	20.08.08	KS	B
ENDRINGER	DATO	SIGN.	INDEKS

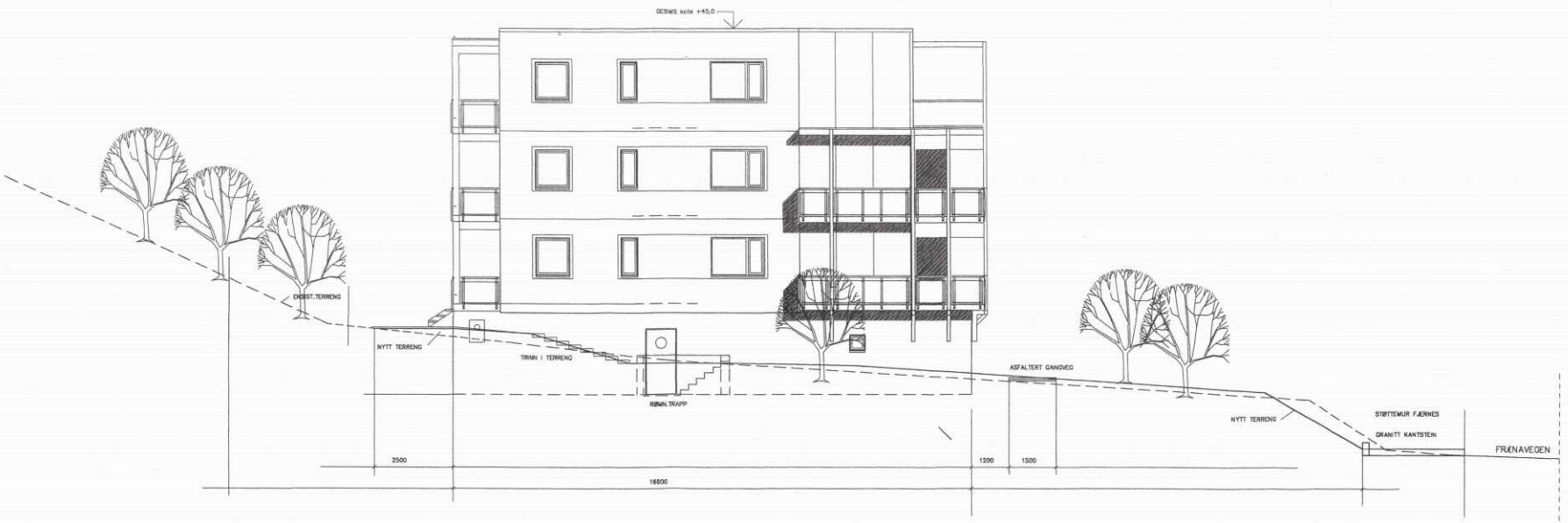
TILTAKSHAVER	UTFØRELSE BORÅSVEGEN TERRASSE AS
PROSJEKT	BORÅSVEGEN TERRASSER BEBYGGELSE B2,B3

	PROSJEKTERINGSGRUPPE	TELEFON	FAKS
ARKITEKT	ARKITEKT STRANDHAGEN	71 24 44 88	71 20 08 33
PROSJEKTLEDELSE	3S PROSJEKT AS	71 18 17 20	71 19 17 31
-	-	-	-
-	-	-	-

TEGNING: ARKITEKT
FASADE ØST

	DATO	10.06.07	SIGN. KB	KONTROLL KB	
	FAG	PROSJ.NR.	MÅLESTOKK	TEGNING NR.	INDEKS
ARKITEKT STRANDHAGEN	A	0530	1/100	213	C
	FILE	DWG	FORMAT	1050/594	

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



HOVEDREVISJON UTFØRELSE	17.12.08	KS	C
HOVEDNÅL OG HØYDER ENDRET	11.06.07	KS	B
ENDRINGER	DATO	SIGN	INDEKS

UTFØRELSE

TILTAKSHAVER: BORÅSVEGEN TERRASSE AS

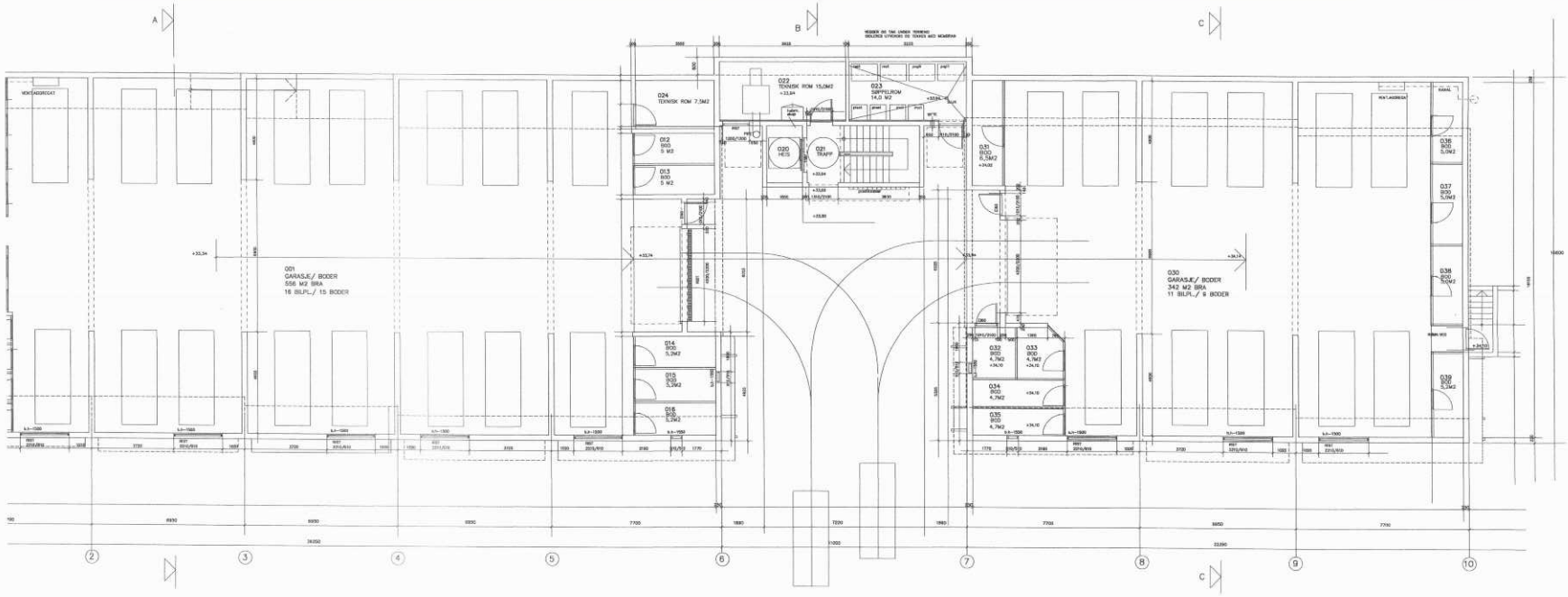
PROSJEKT: BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

PROSJEKTERINGSGRUPPE	TELEFON	FAKS
ARKITEKT: ARKITEKT STRANDHAGEN	71 34 44 66	71 35 08 25
PROSJEKTLEDELSE: 3S PROSJEKT AS	71 16 17 30	71 16 17 31

TEGNING: ARKITEKT
FASADE VEST

ARKITEKT STRANDHAGEN	DATO 10.06.07	SIGN. KS	KONTROLL KS	
	FAG	PROSJ.NR.	MÅLESTOKK	TEGNING NR.	INDEKS
	A	0530	1/100	210	C
	FILE DWG		FORMAT	1050/7924	

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



BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

ARKITEKT
PLAN UNDERETASJE

A	05.10	1/100	200	D

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



	DATO	SIGN.
SØYLER, SJAKTER OG TRAPP I SVALGANG ENDRET	15.12.08	KS
HOVEDREVISJON UTFØRELSE	17.12.08	KS
HOVEDREVISJON		KS
OVERSIKT	DATO	SIGN.

UTFØRELSE
BORÅSVEGEN TERRASSE AS

PROSJEKT
BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

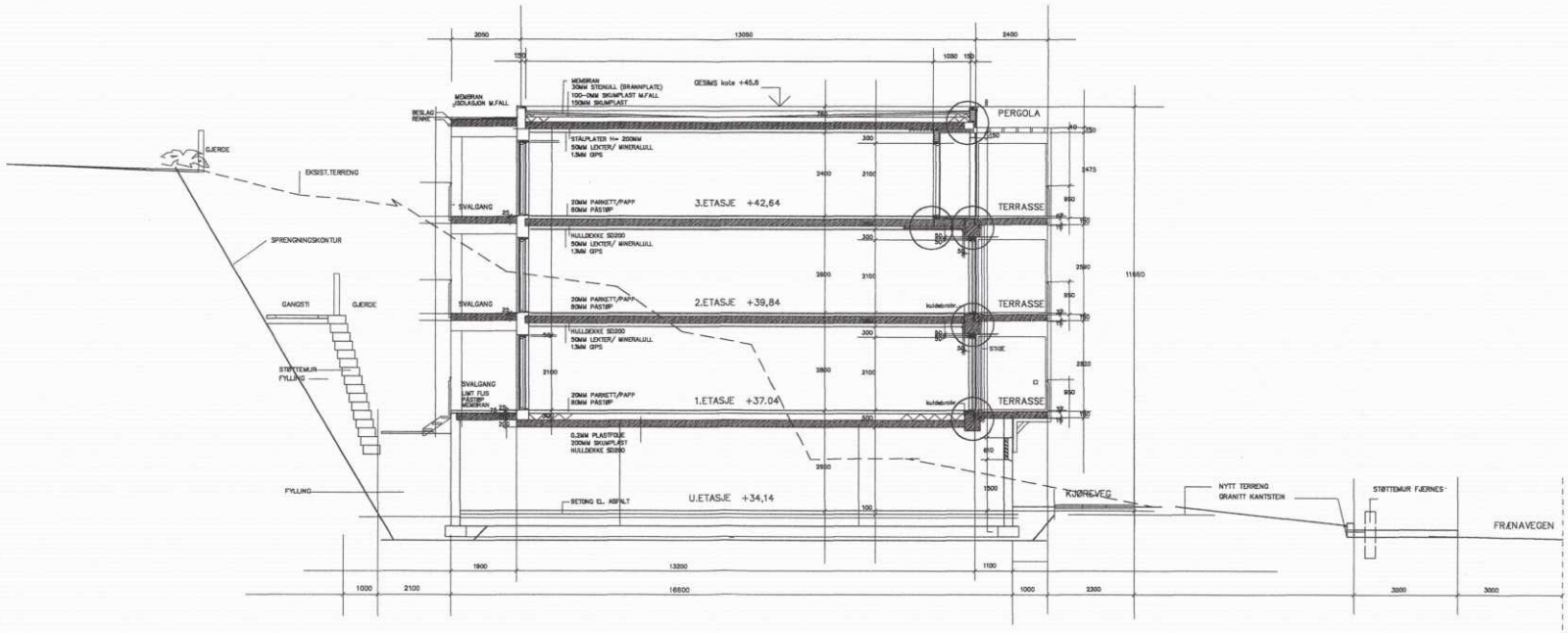
PROSJEKTERINGSGRUPPE	TELEFON	FAKS
ARKITEKT ARKITEKT STRANDHAGEN	71 24 44 66	71 32 09 73
PROSJEKTLEDELSE OE PROSJEKT AS	71 18 17 30	71 18 17 31

TEGNING
ARKITEKT
TVERRSNITT TRAPP/HEIS

ARKITEKT STRANDHAGEN

DATO	SIGN.	KONTROLL	
10.06.08	KS	KS	
FAG	PROSJ.NR.	MÅLESTOKK	TEGNING NR.	INDEKS
A	0530	1/100	211	D
FILE	DWG	FORMAT	1050/594	

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



ENDRINGER	DATO	SIGN.	INDEKS
SKYLER, BJELKER OG TRAPP I SVALGANG ENDRET	15.02.08	KS	D
HOVEDREVISJON UTFØRELSE	17.12.08	KS	C
HOVEDMÅL OG HØYDER ENDRET	25.08.08	KS	B

UTFØRELSE

TILTAKSHAVER: BORÅSVEGEN TERRASSE AS

PROSJEKT: BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

PROSJEKTERINGSGRUPPE	TELEFON	FAKS
ARKITEKT: ARKITEKT STRANDHAGEN	71 34 44 66	71 80 08 25
PROSJEKTLEDELSE: 3S PROSJEKT AS	71 19 17 30	71 19 17 31

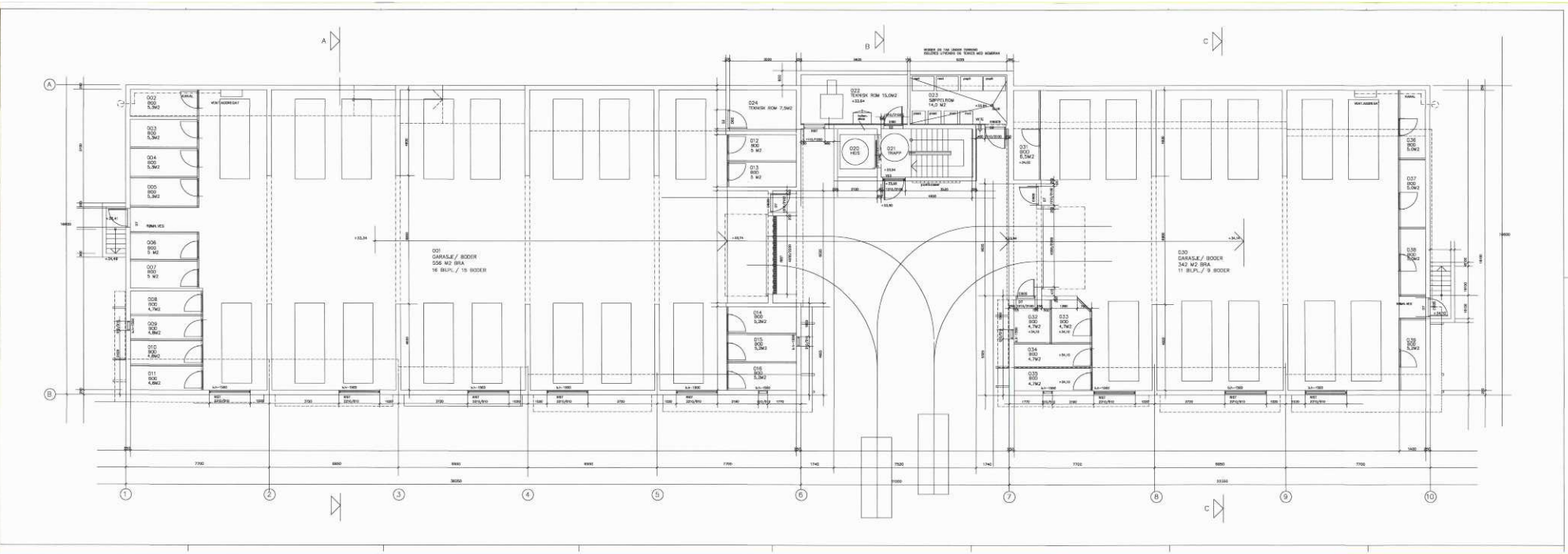
TEGNING: ARKITEKT
TVERRSNITT B3

DATO	10.06.08	SIGN. KS	KONTROLL KS	
FAG	PROSJ.NR.	MÅLESTOKK	TEGNING NR.	INDEKS
A	0530	1/100	208	D

ARKITEKT

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

Dansk Scanning A/S



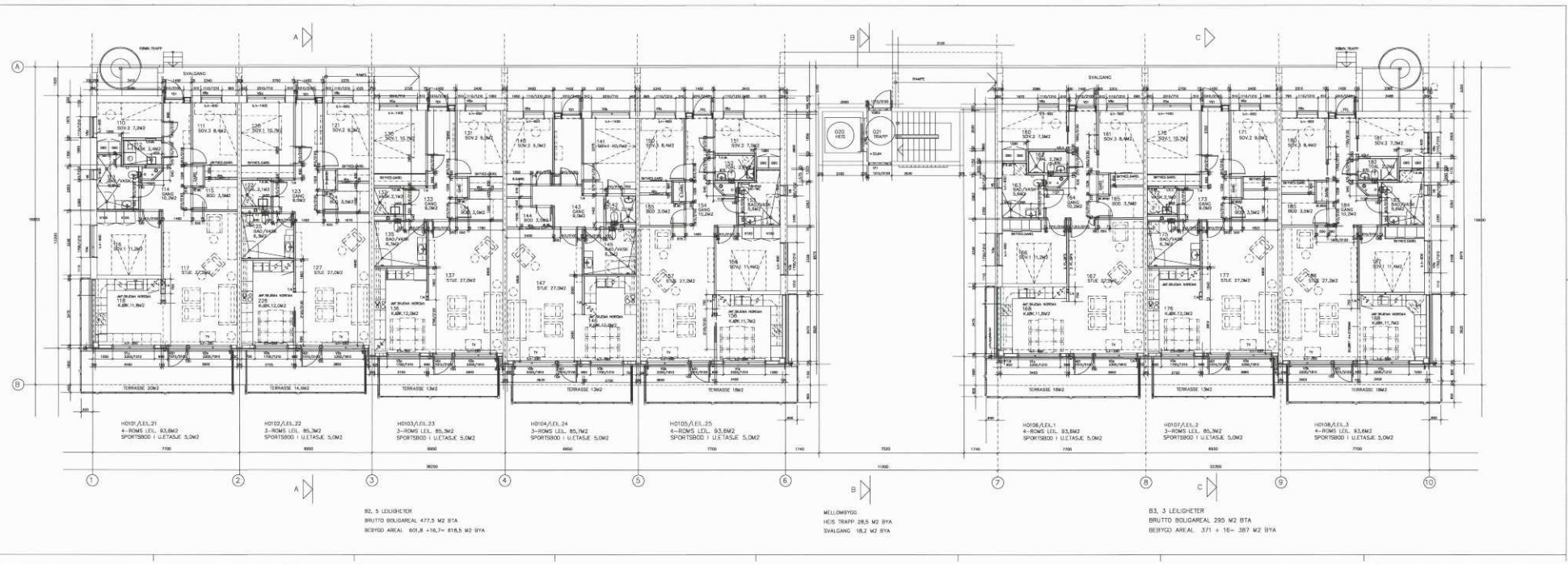
Disse rutene i no kommet inn samtidig. Nå 1628 i arbeidsmappe! 18/6-13. Ons. 01. B2 og B3 Ikke skannet

BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

ARKITEKT
PLAN UNDERETASJE

	A	8530	1/100	200	D

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



B2, 5 LEILIGHETER
BRUTTO BOLIGAREAL 477,5 M2 BTA
BEBYGD AREAL 601,8 +16,7= 618,5 M2 BYA

MELLOMBYGG
HEIS TRAPP 28,5 M2 BYA
SVALGANG 18,2 M2 BYA

B3, 3 LEILIGHETER
BRUTTO BOLIGAREAL 295 M2 BTA
BEBYGD AREAL 371 + 16= 387 M2 BYA

BRYGG. BALKER OG TRAPP I SVALGANG FJERNET	15.03.06	RS	C
HOVEDINNGANG UTBYGGES	13.10.05	RS	B
ENDRE LANDINGS	26.09.05	RS	A
HOVEDINNGANG	29.11.07	RS	A
UNDERGANG	DATO	TEGN.	ENDRING

TILTAKSHAVER: STØRSELE NORDREGEN TERRASSE AS

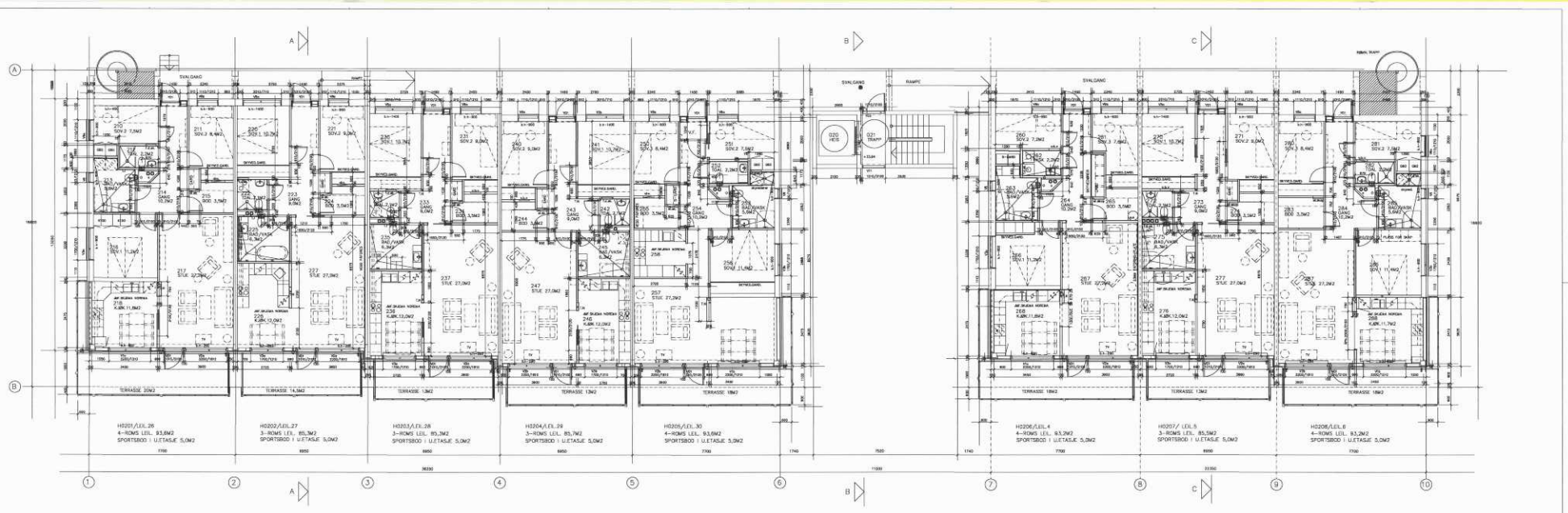
PROSJEKT: BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

ARKITEKT: PROSJEKTANSVARLIG: TELEFON: DATO:
PROSJEKTLEDER: 26 PROSJEKT AS 71 28 94 88 71 28 94 33 71 16 11 30 71 16 11 31

TEGNING: ARKITEKT
PLAN 1.ETASJE

ARKITEKT HYDRAGEN	DATO	TEGN.NR.	BYGN. NR.	KONTROLL NR.	
		PROSJEKT NR.	BALKONG	TEGNING NR.	ENDRING
	A	0530	1/100	201	D
	TEGN.	DATO	FORMAT	KONTROLL	

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

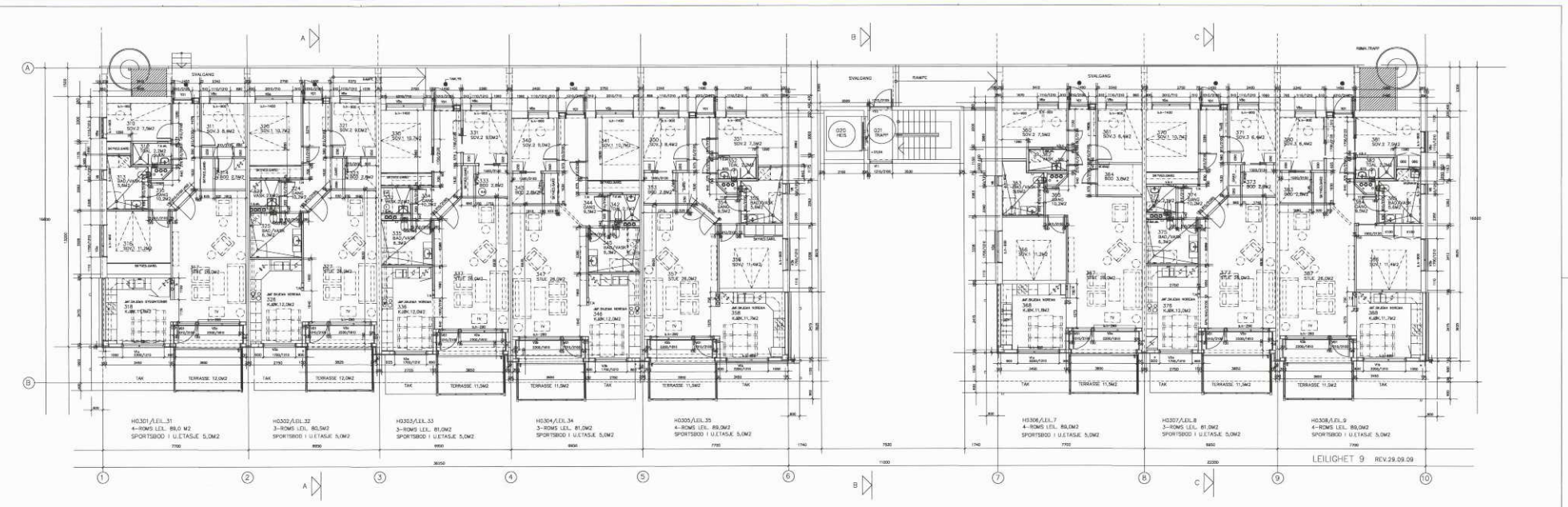


BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

ARKITEKT
PLAN 2.ETASJE

A	05.10	1/100	202	D

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



BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

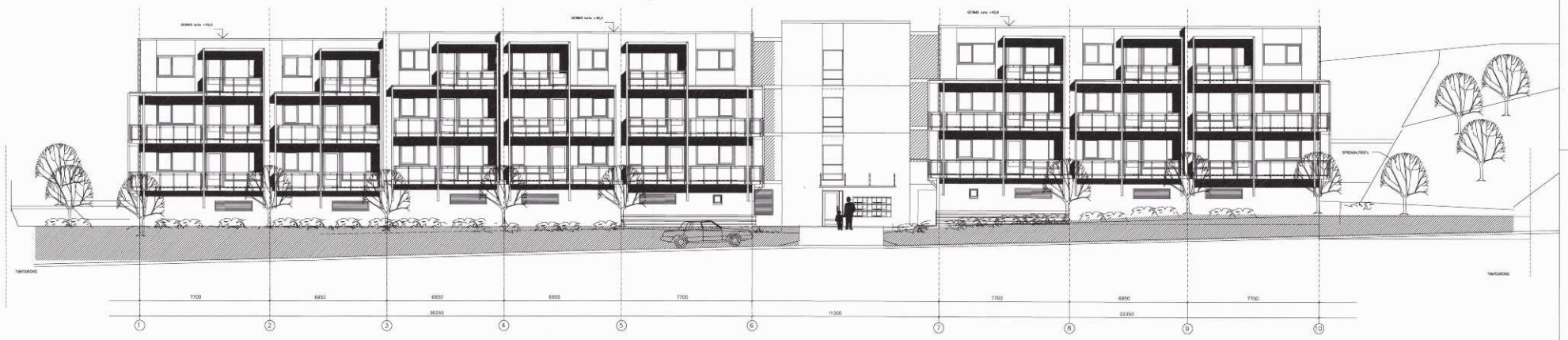
ARKITEKT
PLAN 3.ETASJE

DATO	SIGN.	KONTROLL.
05.06.07		

TEGN. NR.	REVISJON
A 0530	D

MÅLESTOKK	FORMAT
1:100	A3

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



BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

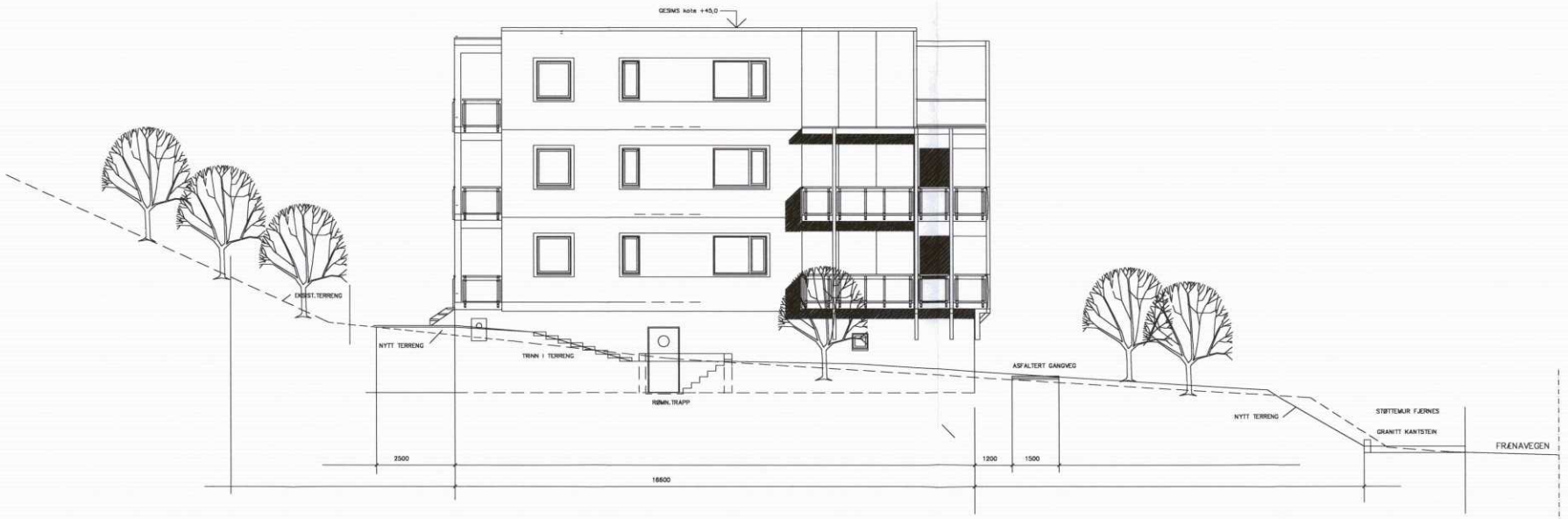
ARKITEKT
FASADE SYD

	A	0530	1/100	209

D

0 50

100 Plottet i standardiseringen 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Standard A/S



HOVEDREVISJON UTFØRELSE	17.12.08	KS	C
HOVEDMÅL OG HØYDER ENDRET	21.08.07	KS	B
ENDRINGER	DATO	SIGN.	INDEKS

UTFØRELSE

TILTAKSHAVER: BORÅSVEGEN TERRASSE AS

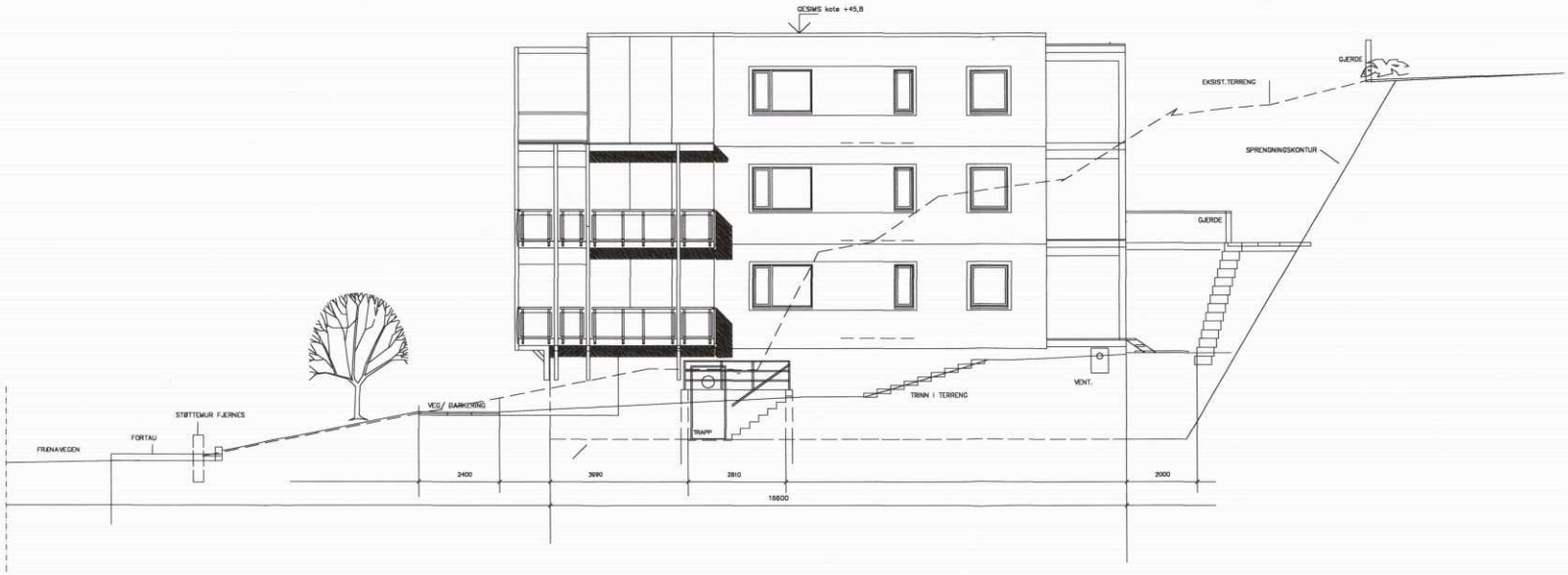
PROSJEKT: BORÅSVEGEN TERRASSER
BEBYGGELSE B2,B3

	PROSJEKTERINGSGRUPPE	TELEFON	FAKS
ARKITEKT	ARKITEKT STRANDHAGEN	71 24 44 66	71 20 09 25
PROSJEKTLEDELSE	3S PROSJEKT AS	71 18 17 30	71 18 17 31

TEGNING: ARKITEKT
FASADE VEST

ARKITEKT STRANDHAGEN	DATO 10.08.07	SIGN. KS	KONTROLL KS	
	FAG	PROSJ.NR.	MÅLESTOKK	TEGNING NR.	INDEKS
	A	0530	1/100	210	C
	FILE	DWG	FORMAT 1050/594		

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



	DATO	SIGN.
HOVEDREVISJON UTFØRELSE	17.10.08	KS
HOVEDREVISJON	25.09.08	KS
ENDRINGER	DATO	SIGN.

	UTFØRELSE
TILTAKSHAVER	BORÅSVEGEN TERRASSE AS
PROSJEKT	BORÅSVEGEN TERRASSER BEBYGGELSE B2,B3

	PROSJEKTERINGSGRUPPE	TELEFON	FAKS
ARKITEKT	ARKITEKT STRANDHAGEN	71 24 44 66	71 20 09 25
PROSJEKTLEDELSE	3S PROSJEKT AS	71 16 17 30	71 16 17 31

TEGNING: ARKITEKT
FASADE ØST

ARKITEKT STRANDHAGEN

DATO	10.06.07	SIGN. KS	KONTROLL KS	
FAG	PROSJ.NR.	MÅLESTOKK	TEGNING NR.	INDEKS
A	0530	1/100	213	C
FILE	DWG	FORMAT	1050/594	

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

Skatteetaten

Dato
28.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Organisasjonsnr 995 320 231 Andelsnr 25

Eiendommens adresse:

Frænavegen 47, 6415 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 985 671
Som sekundærbolig:	kr 3 942 683

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: 30.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**25**	Bnr:	**747**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Frænavegen 47, 6415 MOLDE**						

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

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

GENERALFORSAMLING

Boråsvegen Terrasse Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl 18:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

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

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Boråsvegen Terrasse Borettslag

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 18:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

5.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Boråsvegen Terrasse Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Vemund Smørdal
Styremedlem, Odd Arne Wiik
Styremedlem, Eva Aanes
Varamedlem, Jan Olav Ulvund
Varamedlem, Aadne Orvik

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Polise nr. SP0002810157.
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
Boråsvegen Terrasse Borettslag består av 35 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995320231.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter, hvor 12 protokollerte saksområder har vært behandlet.

Sentrale tema på alle styremøter har som tidligere år vært økonomi, vedlikehold og HMS.

Vedlikeholdskostnader vil alltid være en betydelig post i budsjett og regnskap. Det budsjetteres med planlagt vedlikehold av bygning og heiser, men i løpet av året er det alltid noe som må repareres og som det kanskje bare delvis er tatt høyde for i budsjettet.

Vedlikehold og reparasjon av heiser utgjør hvert år et betydelig beløp, men i 2024 ble det ekstra mye og ca kr.170000 mer enn i 2023. Det var planlagt å få utført en del av gjenstående malingsarbeid av vindu og terrassekanter, men etter en vurdering ble det vurdert som hensiktsmessig å gjøre alt ferdig i stedet for å ta en fordeling over flere år. Dette medførte store overskridelser for 2024, men med god likviditet så vedtok styret å ferdigstille alt i av felleskostnadog rente2024.

Regnskapet for 2024 viser et underkudd på kr. 429583,- som er ca kr. 380000,- dårligere enn budsjettert. Utenom vedlikehold så er det kun eiendomsskatt og kommunale avgifter som har steget mer enn budsjettert. Det forventes at mye av underskuddet skal dekkes inn igjen i 2025.

Rentene er fortsatt høye og første rentekutt forventes først nå i mars 2025 og deretter kanskje et par kutt til i løpet av året. Dersom det går som forventet vil styret følge opp med reduserte månedsregninger til sommeren.

Månedlig belastning for felleskostnader og renter er på et høyt nivå. Noe økning av selve felleskostnaden må påregnes hvert år på grunn av generell prisstigning, men om rentene nå etter hvert reduseres så kan kanskje summen av felleskostnad og renter holdes på dagens nivå.

Styrearbeid krever kontinuerlig oppfølging for å følge opp både planlagte og uforutsatte hendelser. Alle i styret ,inklusive varamedlemmer, bidrar aktivt i daglig oppfølging og derfor mener styret vi har et velholdt og godt borettslag

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 10.03.2025

Resultatregnskap 2024 Boråsvegen Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 917 887	3 719 174	4 272 900	4 021 000
Kabel TV avgift		226 380	203 700	226 400	253 300
Andre driftsinntekter		247 483	265 217	200 000	240 000
Sum inntekter		**4 391 750**	**4 188 091**	**4 699 300**	**4 514 300**
Kostnader					
Personalkostnader	2	16 666	16 666	16 700	16 700
Styrehonorar		118 200	118 200	118 200	118 200
Energi og strøm		293 320	276 066	260 000	300 000
Vedlikehold	3	868 796	442 630	470 000	550 000
Avskrivninger	7	92 592	108 088	92 600	92 600
Revisjonshonorar		9 331	8 471	8 500	9 400
Forretningsførerhonorar		121 209	116 909	121 200	127 000
Andre konsulenttjenester		1 425	1 326	5 000	5 000
Kabel-TV		233 266	206 979	226 400	253 300
Kontigent boligbyggelag		10 500	10 500	10 500	10 500
Forsikringer		126 126	118 625	126 100	142 400
Kommunale avgifter	4	704 924	645 157	695 300	763 000
Snøbrøyting		73 375	62 903	60 000	70 000
Andre driftskostnader	5	190 628	159 413	196 900	208 000
Sum kostnader		**2 860 359**	**2 291 933**	**2 407 400**	**2 666 100**
Driftsresultat		**1 531 391**	**1 896 158**	**2 291 900**	**1 848 200**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		49 266	45 424	28 000	20 000
Rentekostnad	9	2 010 239	1 925 179	2 367 500	1 915 800
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-1 960 974**	**-1 879 755**	**-2 339 500**	**-1 895 800**
Årsresultat	**1**	**-429 583**	**16 403**	**-47 600**	**-47 600**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	-429 583	16 403	-47 600	-47 600
Sum overføringer og disponeringer		**-429 583**	**16 403**	**-47 600**	**-47 600**

Balanse pr. 31.12.24 Boråsvegen Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 9	6 356 480	6 356 480
Bygninger	7, 9	102 746 573	102 839 165
Sum anleggsmidler		**109 103 053**	**109 195 645**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	83 775
Andre fordringer		127 618	131 285
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		748 624	905 513
Sum omløpsmidler		**876 242**	**1 120 574**
SUM EIENDELER		**109 979 295**	**110 316 219**

Balanse pr. 31.12.24 Boråsvegen Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		175 000	175 000
Annen innskutt egenkapital		5 095 042	5 095 042
Opptjent egenkapital		579 020	1 008 602
Sum egenkapital	**8**	**5 849 062**	**6 278 644**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9, 10, 11	34 345 000	37 390 000
Borettsinnskudd	12	47 155 000	47 155 000
Garasje innskudd		3 943 000	3 800 000
Annen langsiktig gjeld	9, 10, 11	18 650 000	15 650 000
Sum langsiktig gjeld		**104 093 000**	**103 995 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 540	0
Leverandørgjeld		16 193	42 157
Annen kortsiktig gjeld		500	419
Sum kortsiktig gjeld		**37 233**	**42 575**
Sum gjeld		**104 130 233**	**104 037 575**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**109 979 295**	**110 316 219**

Molde 31.12.24

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

Vemund Smørdal	Eva Aanes	Odd Arne Wiik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**1 077 999**	**998 508**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-429 583	16 403
Avskrivinger	92 592	108 088
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-3 045 000	-1 045 000
Endringer i andre langsiktige poster	3 143 000	1 000 000
B. Årets endring disponible midler	**-238 990**	**79 491**
C. Disponible midler 31.12	**839 008**	**1 077 999**

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 666	16 666
Sum	**16 666**	**16 666**

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	89 153	59 773
6602 Vedlikehold vvs	29 970	5 498
6603 Vedlikehold elektro	115 246	180 216
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	11 875	0
6605 Vedlikehold heis	260 268	90 025
6607 Vedlikehold garasjer	0	13 834
6610 Leie vaktmester	361 946	93 284
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	338	0
Sum	**868 796**	**442 630**

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	389 264	364 772
7761 Eiendomsskatt	315 660	280 385
Sum	**704 924**	**645 157**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	53 572	46 368
6400 Leasing varmepumpe	82 650	82 650
6440 Leie av container, transportmidler	2 047	2 703
6500 Verktøy og redskaper	1 223	0
6550 Driftsmaterialer	100	909
6552 HMS-system	1 995	0
6800 Kontorrekvisita	2 038	1 243
6825 Kopiering	0	397
6890 Andre kontorkostnader	9 123	750
6940 Porto	45	122
6990 Andre kostnader tele/post	27 015	15 283
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	3 000	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 788	5 217
7720 Generalforsamling	1 450	1 363
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 583	2 408
Sum	**190 628**	**159 413**

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2010 for kr. 6 356 480,-.

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer	Varmekabler	Varmepumpe	Parkeringsplass	Varmemålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	98 730 580	3 800 000	185 937	760 749	100 000	82 588
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 730 580	3 800 000	185 937	760 749	100 000	82 588
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	185 937	684 674	0	42 670
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 730 580	3 800 000	0	76 075	100 000	39 918
Årets avskrivninger :	0	0	0	76 075	0	16 517
Anskaffelsesår :	2010	2010	2013	2015	2015	2022
Antatt levetid i år :			10	10		5

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

Note 8 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslag	35	5 000	175 000
Annen innskutt egenkapital			5 095 042

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**1 008 602**
+/- Årets resultat	-429 583
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**579 020**

Sum egenkapital pr. 31.12	**5 849 062**

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Kjøp av varmepumpe og parkeringsplass	Finansiere bygninger
Lånenummer:	**27452**	**16502**
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2015	2010
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2035	30.09.2060
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	52 500 000
Lånesaldo 01.01:	540 000	36 850 000
Avdrag i perioden:	45 000	3 000 000
Lånesaldo 31.12:	**495 000**	**33 850 000**
Saldo 5 år frem i tid:	270 000	33 850 000
Andelssaldo 01.01:	0	15 650 000
Innbetalt IN i perioden:	0	3 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**18 650 000**
Sum pantegjeld for lån:	**495 000**	**52 500 000**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 100 150 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 109 103 053,-

Note 10 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån er avdragsfritt frem til 31.12.2040. På bakgrunn av avdragene vil felleskostnadene for de som ikke har betalt ned noe fellesgjeld fra denne dato øke med følgende beløp:

Kategori	**Andel avdrag per mnd**
Alle	6 250
Avdrag per år	**2 625 000**

Note 11 - Ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld

Enhet	Opprinnelig fellesgjeld	Boretts-innskudd	Total kostnad	Prosentvis gjeld	Prosentvis innskudd
1, 25	1 500 000	1 150 000	2 650 000	57	43
2, 22, 23, 24	1 500 000	1 050 000	2 550 000	59	41
3, 21	1 500 000	1 350 000	2 850 000	53	47
4, 8, 10, 13, 30, 32, 33, 34	1 500 000	1 450 000	2 950 000	51	49
5, 27, 28, 29	1 500 000	1 250 000	2 750 000	55	45
6, 26	1 500 000	1 550 000	3 050 000	49	51
7, 9, 14, 17, 31, 35	1 500 000	1 750 000	3 250 000	46	54
11, 12	1 500 000	450 000	1 950 000	77	23
15, 16	1 500 000	650 000	2 150 000	70	30
18	1 500 000	2 665 000	4 165 000	36	64
19	1 500 000	700 000	2 200 000	68	32
20	1 500 000	2 190 000	3 690 000	41	59
Sum	**52 500 000**	**47 155 000**	**99 655 000**		

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	47 155 000
Sum	**47 155 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Boråsvegen Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boråsvegen Terrasse Borettslag

Styreleder	Vemund Smørdal (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Eva Aanes (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Odd Arne Wiik (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Boråsvegen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boråsvegen 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, 10. mars 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

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

Til deg som bor i leilighet tilknyttet MOBO!

GARANTI

Skal du selge eller lurer du på hva leiligheten din er verdt?

Vi i GARANTI Eiendomsmegling er spesialister på MOBO leiligheter og kjenner ditt nabolag godt!

Vi har følgende tilbud til alle som bor i leilighet tilknyttet MOBO:

- E-takst kr 2 900,-. Denne kan blant annet brukes til refinansiering og lånesøknad i bank.
- Gratis muntlig verdivurdering om du bare vil vite hva boligen din er verdt.
- Fotopakke ved signering av salgsoppdrag innen 31. mai 2025



Med hilsen fra **Terese Nerland** **Grete Berland** **Christian Fredriksen**
GARANTI Eiendomsmegling **Tlf: 915 44 447** **Tlf: 975 04 641** **Tlf. 971 80 405**

Vi samarbeider med

Romsdalsbanken

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Boråsvegen Terrasse Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
21 fremmøtte, hvorav 12 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Sonja Margaret Andersen

2. Styrets årsmelding

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

3. Årsregnskap og revisors beretning

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

Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen presenterte følgende forslag:

Honorar styreleder: kr. 38.000,-

Honorar styremedlemmer: kr. 20 000,-

Honorar varamedlemmer: kr. 12 000,-

Møtegodtgjørelse pr. møte: kr. 800,-

Ekstraordinære utgifter som kjøring, telefon eller annet kan komme i tillegg.

Vedtak:
Valgkomiteens forslag til godtgjørelse for perioden 09.04.2024-08.04.2025 ble enstemmig godkjent:

Honorar styreleder: kr. 38.000,-

Honorar styremedlemmer: kr. 20 000,-

Honorar varamedlemmer: kr. 12 000,-

Møtegodtgjørelse pr. møte: kr. 800,-

Ekstraordinære utgifter som kjøring, telefon eller annet kan komme i tillegg.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Vemund Smørdal

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Eva Aanes

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

- Jan Ulvund
- Aadne Orvik

5.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Vemund Smørdal

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig gjenvalgt:

- Jan Ulvund
- Aadne Orvik

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 19.05

Protokoll for Boråsvegen Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Sonja Margaret Sundsbø Andersen (sign.)	10.04.2025

GENERALFORSAMLING

Boråsvegen Terrasse Borettslag

Tirsdag 09.04.2024 kl 18:00

Scandic Seilet



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 Boråsvegen Terrasse Borettslag tirsdag 09.04.2024

Tid: Tirsdag 09.04.2024, kl 18:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

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

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

5.4 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Boråsvegen Terrasse Borettslag

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Vemund Smørdal
Styremedlem, Odd Arne Wiik
Styremedlem, Eva Aanes
Varamedlem, Jan Olav Ulvund
Varamedlem, Aadne Orvik

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Polise nr. SP0002810157. 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
Boråsvegen Terrasse Borettslag består av 35 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995320231.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter og 10 saksområder har vært behandlet. Sentrale tema er som for tidligere år økonomi, vedlikehold og HMS. Under hvert styremøte behandles også nye saker som er kommet opp siden sist avholdte styremøte.

Vedlikeholdskostnader vil hvert år være en betydelig post i regnskapet og spesielt vedlikehold av heiser, belysning, varmepumpe og diverse bygningsrelatert må påregnes. I tillegg planlegges det for hvert år periodevis vedlikehold som maling og eventuelt nødvendig utskifting av eldre anlegg.

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 16403,- og det er ingen poster som har store avvik i forhold til budsjett. Overskuddet gjør at vi kan bygge opp ytterligere reserver som sikkerhet for dekning av eventuelle uforutsatte kostnader. Likviditeten er også god.

Rentene har fortsatt å stige gjennom hele 2023 og for beboere med fellesgjeld måtte månedlig innbetaling økes i løpet av året i tillegg til at det ble et engangsbeløp å betale i januar 2024 for å dekke opp for siste renteøkning i 2023. Det forventes nå at rentetoppen er nådd og kanskje kan det bli et par rentenedganger i løpet av 2024. Styret vil følge opp dette med reduserte månedsregninger når det eventuelt blir en realitet.

Månedlig belastning for felleskostnader og renter er nå på et høyt nivå, men selve felleskostnadene har ikke økt så mye hvert år. Noe prisstigning har det vært og kommunale avgifter øker også, men det er rente-økningene som dominerer på månedsfakturaen.

Styrearbeid kan være krevende,men også interessant. Det kreves kontinuerlig oppfølging for å få tatt feil og mangler fortløpende og hindre større skader med større kostnader for beboerne.

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 13.03.2024

Resultatregnskap 2023 Bor³ svegen Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 719 174	2 880 927	3 546 150	4 272 900
Kabel TV avgift		203 700	203 700	203 700	226 400
Andre driftsinntekter		265 217	261 711	200 000	200 000
Sum inntekter		4 188 091	3 346 338	3 949 850	4 699 300
Kostnader					
Personalkostnader	2	16 666	14 297	14 300	16 700
Styrehonorar		118 200	101 400	101 400	118 200
Energi og strŋm		276 066	279 848	260 000	260 000
Vedlikehold	3	442 630	382 248	450 000	470 000
Avskrivninger	7	108 088	104 304	108 100	92 600
Revisjonshonorar		8 471	7 959	8 000	8 500
Forretningsfŋrerhonorar		116 909	112 802	116 900	121 200
Andre konsulenttjenester		1 326	625	5 000	5 000
Kabel-TV		206 979	172 273	203 700	226 400
Kontigent boligbyggelag		10 500	10 500	10 500	10 500
Forsikringer		118 625	110 651	118 200	126 100
Kommunale avgifter	4	645 157	597 175	627 100	695 300
Snŋbrŋyting		62 903	62 906	60 000	60 000
Andre driftskostnader	5	159 413	183 190	182 950	196 900
Sum kostnader		2 291 933	2 140 178	2 266 150	2 407 400
Driftsresultat		1 896 158	1 206 160	1 683 700	2 291 900
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		45 424	18 174	5 000	28 000
Rentekostnad	9	1 925 179	1 098 447	1 751 800	2 367 500
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-1 879 755	-1 080 273	-1 746 800	-2 339 500
¡ rsresultat	1	16 403	125 887	-63 100	-47 600
Overfŋringer og disponeringer					
Overfŋrt annen egenkapital	8	16 403	125 887	-63 100	-47 600
Sum overfŋringer og disponeringer		16 403	125 887	-63 100	-47 600

Balanse pr. 31.12.23 Bor³ svegen Terrasse Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 9	6 356 480	6 356 480
Bygninger	7, 9	102 839 165	102 947 253
Sum anleggsmidler		109 195 645	109 303 733
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		83 775	45 633
Andre fordringer		131 285	197 847
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		905 513	846 896
Sum omlŋpsmidler		1 120 574	1 090 376
SUM EIENDELER		110 316 219	110 394 109

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		175 000	175 000
Annen innskutt egenkapital		5 095 042	5 095 042
Opptjent egenkapital		1 008 602	992 199
Sum egenkapital	8	6 278 644	6 262 241
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9, 10, 11	37 390 000	38 435 000
Borettsinnskudd	12	47 155 000	47 155 000
Garasje innskudd		3 800 000	3 800 000
Annen langsiktig gjeld	9, 10, 11	15 650 000	14 650 000
Sum langsiktig gjeld		103 995 000	104 040 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandŋrgjeld		42 157	91 868
Annen kortsiktig gjeld		419	0
Sum kortsiktig gjeld		42 575	91 868
Sum gjeld		104 037 575	104 131 868
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		110 316 219	110 394 109

Molde 31.12.23

¡ rsregnskap m/balanse og noter for 2023 er signert elektronisk.

Vemund Smŋrdal Styreleder	Eva Aanes Styremedlem	Odd Arne Wiik 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	998 508	895 905
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	16 403	125 887
Avskrivinger	108 088	104 304
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-82 588
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 045 000	-2 045 000
Endringer i andre langsiktige poster	1 000 000	2 000 000
B. ¡ rets endring disponible midler	79 491	102 603
C. Disponible midler 31.12	1 077 999	998 508

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
5400 Arbeidsgiveravgift	16 666	14 297
Sum	16 666	14 297

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	59 773	30 571
6602 Vedlikehold vvs	5 498	80 956
6603 Vedlikehold elektro	180 216	70 993
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	40 790
6605 Vedlikehold heis	90 025	84 138
6607 Vedlikehold garasjer	13 834	9 434
6610 Leie vaktmester	93 284	90 031
6645 Tiltak med stnjtte fra Mobo-fondet	0	-24 665
Sum	442 630	382 248

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nnjdvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Kommunale avgifter	364 772	325 796
7761 Eiendomsskatt	280 385	271 379
Sum	645 157	597 175

Note 5 - Andre driftkostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitNrartikler	46 368	46 568
6400 Leasing varmepumpe	82 650	82 650
6440 Leie av container, transportmidler	2 703	3 731
6550 Driftsmaterialer	909	0
6552 HMS-system	0	1 800
6800 Kontorrekvisita	1 243	2 415
6825 Kopiering	397	252
6890 Andre kontorkostnader	750	111
6915 Telefon heis	0	1 175
6940 Porto	122	1 079
6990 Andre kostnader tele/post	15 283	26 899
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	0	2 700
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	5 217	4 827
7720 Generalforsamling	1 363	6 495
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 408	2 489
Sum	159 413	183 190

Note 6 - Tomt

Tomten er kjnjpt i 2010 for kr. 6 356 480,-.

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer	Varmekabler	Varmepumpe	Parkeringsplass	Varmem³ lere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	98 730 580	3 800 000	185 937	760 749	100 000	82 588
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 730 580	3 800 000	185 937	760 749	100 000	82 588
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	185 937	608 599	0	26 153
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	98 730 580	3 800 000	0	152 150	100 000	56 435
¡ rets avskrivninger :	0	0	15 495	76 075	0	16 517
Anskaffelses³ r :	2010	2010	2013	2015	2015	2022
Antatt levetid i ³ r :			10	10		5

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

Note 8 - 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 borettslag	35	5 000	175 000
Annen innskutt egenkapital			5 095 042

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	992 199
+/- ¡ rets resultat	16 403
Opptjent egenkapital pr. 31.12	1 008 602
Sum egenkapital pr. 31.12	6 278 644

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Kjnp av varmepumpe og parkeringsplass	Finansiere bygninger
L³ nenummer:	27452	16502
L³ netype:	Serie	Serie
Opptaks³ r:	2015	2010
Rentesats:	5.71 %	5.71 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2035	30.09.2060
Opprinnelig l³ nebelnp:	900 000	52 500 000
L³ nesaldo 01.01:	585 000	37 850 000
Avdrag i perioden:	45 000	1 000 000
L³ nesaldo 31.12:	540 000	36 850 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	315 000	36 850 000
Andelssaldo 01.01:	0	14 650 000
Innbetalt IN i perioden:	0	1 000 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	15 650 000
Sum pantegjeld for l³ n:	540 000	52 500 000

Av anleggets bokfnrte gjeld er kr. 100 195 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfnrt verdi p³ kr. 109 195 645,-

Note 10 - Avdragsfritt l³ n

Borettslagets l³ n er avdragsfritt frem til 31.12.2040. P³ bakgrunn av avdragene vil felleskostnadene for de som ikke har betalt ned noe fellesgjeld fra denne dato nke med fnlgende belnp:

Kategori	Andel avdrag per mnd
Alle	6 250
Avdrag per ³ r	2 625 000

Note 11 - Ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld

Enhet	Opprinnelig fellesgjeld	Boretts-innskudd	Total kostnad	Prosentvis gjeld	Prosentvis innskudd
1, 25	1 500 000	1 150 000	2 650 000	57	43
2, 22, 23, 24	1 500 000	1 050 000	2 550 000	59	41
3, 21	1 500 000	1 350 000	2 850 000	53	47
4, 8, 10, 13, 30, 32, 33, 34	1 500 000	1 450 000	2 950 000	51	49
5, 27, 28, 29	1 500 000	1 250 000	2 750 000	55	45
6, 26	1 500 000	1 550 000	3 050 000	49	51
7, 9, 14, 17, 31, 35	1 500 000	1 750 000	3 250 000	46	54
11, 12	1 500 000	450 000	1 950 000	77	23
15, 16	1 500 000	650 000	2 150 000	70	30
18	1 500 000	2 665 000	4 165 000	36	64
19	1 500 000	700 000	2 200 000	68	32
20	1 500 000	2 190 000	3 690 000	41	59
Sum	52 500 000	47 155 000	99 655 000		

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	47 155 000
Sum	47 155 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Boråsvegen Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boråsvegen Terrasse Borettslag

Styreleder	Vemund Smørdal (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Odd Arne Wiik (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Eva Aanes (sign.)	13.03.2024

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 Boråsvegen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boråsvegen 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, 13. Mars 2024

KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

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 Boråsvegen Terrasse Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 18:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
21 fremmøtte, hvorav 15 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

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

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jan Ulvund

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. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt (fjorårets godtgjørelse i parentes)

Styreleder kr 35.000 (kr 35.000)

Styremedlemmer kr 18.000 (kr 18.000)

Varemedlemmer kr 10.000 (kr 10.000)

Møtegodgjørelse kr 800 (kr 800)

Godtgjørelse til revisor etter regning.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Odd Arne Wiik

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig gjenvalgt: Jan Ulvund og Aadne Orvik

5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Vemund Smørdal. Vara Eva Aanes

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig gjenvalgt: Jan Ulvund og Aadne Orvik

Generalforsamlingen ble avsluttet til 19:00

Protokoll for Boråsvegen Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Roksvaag (sign.)	10.04.2024
Sekretær	Tore Roksvaag (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Jan Olav Ulvund (sign.)	10.04.2024

Budsjett Boråsvegen Terrasse Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	4 021 000	4 272 900
Kabel TV avgift	253 300	226 400
Andre driftsinntekter	240 000	200 000
Sum inntekt	4 514 300	4 699 300
Kostnader		
Personalkostnader	16 700	16 700
Styrehonorar	118 200	118 200
Avskrivninger	92 600	92 600
Energi og strøm	300 000	260 000
Vedlikehold	550 000	470 000
Revisjonshonorar	9 400	8 500
Forretningsførerhonorar	127 000	121 200
Andre forvaltningstjenester	5 000	5 000
Kabel-TV	253 300	226 400
Kontigent boligbyggelag	10 500	10 500
Forsikringer	142 400	126 100
Kommunale avgifter	763 000	695 300
Snøbrøyting	70 000	60 000
Andre driftskostnader	208 000	196 900
Sum kostnader	2 666 100	2 407 400
Driftsresultat	1 848 200	2 291 900
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	20 000	28 000
Rentekostnad	1 915 800	2 367 500
Resultat finans	-1 895 800	-2 339 500
Årsresultat	-47 600	-47 600

Budsjett Boråsvegen Terrasse Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**4 021 000**	**4 272 900**
3600 Innkrevde felleskostnader	2 060 200	1 860 400
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	1 889 500	2 334 600
3651 Innkrevde renter og avdrag andel fellesgjeld	71 300	77 900
Kabel TV avgift	**253 300**	**226 400**
3630 Kabel-TV /bredbånd	253 300	226 400
Andre driftsinntekter	**240 000**	**200 000**
3690 Fortjeneste drift varmepumpe	240 000	200 000
Sum inntekt	**4 514 300**	**4 699 300**
Kostnader		
Personalkostnader	**16 700**	**16 700**
5400 Arbeidsgiveravgift	16 700	16 700
Styrehonorar	**118 200**	**118 200**
5330 Styrehonorar	118 200	118 200
Avskrivninger	**92 600**	**92 600**
6010 Avskrivning kontorutstyr/inventar	92 600	92 600
Energi og strøm	**300 000**	**260 000**
6200 Elektrisk energi	300 000	260 000
Vedlikehold	**550 000**	**470 000**
6601 Vedlikehold bygg	360 000	300 000
6605 Vedlikehold heis	100 000	100 000
6610 Leie vaktmester	90 000	70 000
Revisjonshonorar	**9 400**	**8 500**
6700 Revisjon	9 400	8 500
Forretningsførerhonorar	**127 000**	**121 200**
6710 Forretningsførerhonorar	104 900	100 600
6711 Forretningsførerhonorar IN-ordning	16 700	16 000
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	5 400	4 600
Andre forvaltningstjenester	**5 000**	**5 000**
6730 Teknisk rådgivning	5 000	5 000
Kabel-TV	**253 300**	**226 400**
6950 Kabel-TV / bredbånd	253 300	226 400
Kontigent boligbyggelag	**10 500**	**10 500**
7450 Kontingent boligbyggelag	10 500	10 500

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Forsikringer	**142 400**	**126 100**
7500 Forsikringspremier	138 900	122 600
7520 Borettslagenes sikringsordning	3 500	3 500
Kommunale avgifter	**763 000**	**695 300**
7761 Eiendomsskatt	338 000	294 000
7760 Kommunale avgifter	425 000	401 300
Snøbrøyting	**70 000**	**60 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	70 000	60 000
Andre driftskostnader	**208 000**	**196 900**
6360 Renhold, sanitærartikler	58 500	54 400
6400 Leasing varmepumpe	82 700	82 700
6550 Driftsmaterialer	20 000	20 000
6552 HMS-system	2 100	2 000
6800 Kontorrekvisita	5 000	4 000
6990 Andre kostnader tele/post	35 000	29 300
7720 Generalforsamling	2 000	2 000
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 700	2 500
Sum kostnader	**2 666 100**	**2 407 400**
Driftsresultat	**1 848 200**	**2 291 900**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**20 000**	**28 000**
8050 Renteinntekter	20 000	28 000
Rentekostnad	**1 915 800**	**2 367 500**
8151 Renter	1 889 500	2 334 600
8155 Renter DNB	26 300	32 900
Resultat finans	**-1 895 800**	**-2 339 500**
Årsresultat	**-47 600**	**-47 600**

BUDSJETT 2025 - BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG

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

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat ihht budsjettmodul	-92 600
Avdrag lån	45 000
Budsjettert regnskapsmessig årsresultat	-47 600
Avskrivning varmepumpe og utendørs varmekabler	92 600
Avdrag lån	45 000
Endring i disponible midler	0

Lån	**Budsjettert rentesats**	**Saldo 01.01.2025**	**Renter**	**Avdrag**
Lån i DNB Bank ASA- 50 år - 30 år avdragsfritt, flytende rente	5,50 %	34 350 000	1 889 500	-
Lån i DNB Bank ASA- 20 års nedbetaling, flytende rente	5,50 %	495 000	26 300	45 000
Sum lån/ renter		**34 845 000**	**1 915 800**	**45 000**

Inntekter:	**2025**
Innkrevde felleskostnader	2 060 200
Renter felleslån	1 889 500
Renter og avdrag nytt lån	71 300
Fortjeneste drift varmepumpe	240 000
Kabel-tv	253 300
Sum inntekter	**4 514 300**

Felleskostnader

Leil. nr.	Bolig areal m2	Antall rom	Opprinnelig andel fellesgjeld	Innbetalt andel fellesgjeld	Drifts-kostnad 2025	Renter fellesgjeld 2025	Renter+avdrag nytt lån 2025	Sum felles-kostnader 2025	Drifts-kostnad 2024	Renter fellesgjeld 2024	Renter+avdrag nytt lån 2024	Sum felles-kostnader 2024	Endring
1	94	4	1 500 000	1 000 000	5 421	2 292	188	7 901	4 895	2 292	205	7 392	508
2	85	3	1 500 000		4 902	6 876	170	11 948	4 427	6 876	185	11 488	460
3	94	4	1 500 000		5 421	6 876	188	12 484	4 895	6 876	205	11 976	508
4	94	4	1 500 000		5 421	6 876	188	12 484	4 895	6 876	205	11 976	508
5	85	3	1 500 000		4 902	6 876	170	11 948	4 427	6 876	185	11 488	460
6	94	4	1 500 000	1 500 000	5 421	-	188	5 609	4 895	-	205	5 100	508
7	89	4	1 500 000		5 133	6 876	178	12 186	4 635	6 876	194	11 705	481
8	80	3	1 500 000	500 000	4 614	4 584	160	9 357	4 166	4 584	174	8 925	433
9	89	4	1 500 000	1 000 000	5 133	2 292	178	7 602	4 635	2 292	194	7 121	481
10	92	4	1 500 000	1 000 000	5 306	2 292	184	7 781	4 791	2 292	201	7 284	498
11	53	2	1 500 000	200 000	3 057	5 959	106	9 121	2 760	5 959	116	8 835	287
12	53	2	1 500 000		3 057	6 876	106	10 038	2 760	6 876	116	9 752	287
13	92	4	1 500 000		5 306	6 876	184	12 365	4 791	6 876	201	11 868	498
14	92	4	1 500 000		5 306	6 876	184	12 365	4 791	6 876	201	11 868	498
15	53	2	1 500 000	500 000	3 057	4 584	106	7 746	2 760	4 584	116	7 460	287
16	53	2	1 500 000		3 057	6 876	106	10 038	2 760	6 876	116	9 752	287
17	92	4	1 500 000	750 000	5 306	3 438	184	8 927	4 791	3 438	201	8 430	498
18	119	4	1 500 000		6 863	6 876	238	13 976	6 197	6 876	259	13 333	644
19	65	2	1 500 000		3 749	6 876	130	10 754	3 385	6 876	142	10 403	352
20	105	4	1 500 000		6 055	6 876	210	13 141	5 468	6 876	229	12 573	568
21	94	4	1 500 000		5 421	6 876	188	12 484	4 895	6 876	205	11 976	508
22	85	3	1 500 000		4 902	6 876	170	11 948	4 427	6 876	185	11 488	460
23	85	3	1 500 000		4 902	6 876	170	11 948	4 427	6 876	185	11 488	460
24	85	3	1 500 000		4 902	6 876	170	11 948	4 427	6 876	185	11 488	460
25	94	4	1 500 000	1 500 000	5 421	-	188	5 609	4 895	-	205	5 100	508
26	94	4	1 500 000	1 500 000	5 421	-	188	5 609	4 895	-	205	5 100	508
27	85	3	1 500 000	600 000	4 902	4 126	170	9 197	4 427	4 126	185	8 737	460
28	85	3	1 500 000		4 902	6 876	170	11 948	4 427	6 876	185	11 488	460
29	85	3	1 500 000	750 000	4 902	3 438	170	8 510	4 427	3 438	185	8 050	460
30	94	4	1 500 000	1 100 000	5 421	1 834	188	7 442	4 895	1 834	205	6 934	508
31	89	4	1 500 000	750 000	5 133	3 438	178	8 748	4 635	3 438	194	8 267	481
32	80	3	1 500 000	1 500 000	4 614	-	160	4 773	4 166	-	174	4 341	433
33	80	3	1 500 000	1 500 000	4 614	-	160	4 773	4 166	-	174	4 341	433
34	80	3	1 500 000	1 000 000	4 614	2 292	160	7 065	4 166	2 292	174	6 633	433
35	89	4	1 500 000	1 500 000	5 133	-	178	5 310	4 635	-	194	4 829	481
	2977		**52 500 000**	**18 150 000**	**2 060 200**	**1 889 500**	**71 300**	**4 021 000**	**1 860 400**	**1 889 500**	**77 900**	**3 827 800**	**193 200**

Felleskostnadene kan avvike med +/- en til to kroner.

I tillegg kommer:		**Budsjett 2025**	**Budsjett 2024**	**Endring**
Kabel-tv per enhet		603	539	64
Sum kabel-TV	35	**253 300**	**226 400**	**26 900**

BUDSJETT 2025 - BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG

Forslag til

Vedtekter

for **Boråsvegen Terrasse Borettslag** org nr 995 320 231

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.12.2010

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Boråsvegen 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 5 000,-.

(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, varmtvannsbereder og 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 2 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG 170-12-1

1. GENERELT

Alle andelseiere er medeiere i eiendommen og det må derfor være i alles interesse at alt som eiendommen omfatter må vernes om og at orden og godt naboskap til enhver tid er tilstede.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2. UTEOMRÅDE

Plener og beplantninger må vernes. Flaggstenger, skilter, antenneanlegg o.l må ikke settes opp uten styrets samtykke.

3. RO I LEILIGHETEN

Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00 Radio, TV, stereoanlegg o.l må dempes så ikke øvrige beboere forstyrres. Musikk- og sangundervisning må godkjennes av styret.

4. DYREHOLD

Det må innhentes skriftlig tillatelse fra styret for å holde dyr i borettslaget.
Av hensyn til naboer må andelseiere ikke anskaffe større dyr som f.eks hund eller katt uten skriftlig samtykke fra naboer i oppgangen. Skriftlig samtykke skal leveres til styret sammen med søknad om å holde dyr i borettslaget. Det er viktig at husdyr ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

5. PARKERING

Biler skal parkeres i garasje eller på opparbeidet parkeringsplass. Det kan gjøres bare kortere stopp foran inngangene. Beboerne må gjøre sine besøkende oppmerksom på disse bestemmelsene.

6. OM VASKING AV BILER OG SYKLER

Garasjene skal ikke brukes til utvendig bilvask med slange.
Vårt uteområde mellom blokk 2 og 3 i Frænavegen 47 er heller ikke noen vaskeplass for biler eller sykler.

7. DUGNADSPLIKT

Ansvaret for event plenklipping, papirplukking m.v. utenfor husene påhviler beboerne.

8. BAD / WC / LEDNINGER

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Ingen kan nekte adgang til leiligheten for å forebygge eller begrense skader som måtte oppstå pga frost eller annet.

9. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating må godkjennes av styret etter søknad på fastsatt skjema (fås på MOBO). Andelseier har det fulle ansvar for at felleskostnader blir betalt og ellers for overholdelse av husordensregler.

10. MELDINGER / HENVENDELSER

Meldinger fra styret ved rundskriv, gjelder på samme vis som husordens bestemmelser som er en del av leiekontrakten. Klage til styret i anledning husordenen skal være skriftlig og sendes styrets leder.

11. TVISTER

Mulige tvister i forbindelse med husordenen eller forståelsen av disse, avgjøres med bindende virkning av styret.

12. ALTANER

Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer og lignende ut over altanrekkverk eller over naboens vindu. Unntak er for de som har leiligheter i 1.etg der/når det ikke er til sjenanse for gående nedenfor altanen.

Ved grilling på altanen skal det kun brukes gassgrill eller elektrisk grill.

Det er ikke tillatt å montere fuglebrett eller henge opp maisballer mv. Det må ikke kastes mat eller frø fra altanene i hensikt å mate dyr: katter, fugler og event andre dyr. Dette fordi at frø og mat/brødrester også kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

Blomsterkasser:
Av sikkerhetsmessige og estetiske grunner må altankasser plasseres på innsiden av altanrekkverk.

13. LADING AV ELBIL I GARASJENE

Beboere som har elbil eller hybrid som trenger lading, må montere egen kontakt i garasjen. Kontakten må være godkjent for elbil og strømforbruk må registreres på beboer/eier.

Vedtatt på styremøte 11.11.2015 Gjennomgått på generalforsamling /beboermøte 2016.

Nytt punkt 13 tillagt Husordensreglene på styremøte 27.3.19
Det ble orientert om nytt punkt 13 på generalforsamling/beboermøte 2019.
Utsendt til alle beboere sammen med referat fra Generalforsamling 2019 – april 19.

Styret i Boråsvegen Terrasse Borettslag

1264-3

VEDTEKTER FOR GARASJEPLASSER I BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG

Pkt. 1. Vedtektene omhandler garasjeplasser i Boråsvegen Terrasse Borettslag.

Pkt. 2 Det er garasjeplasser for samtlige andelseiere.
Det er 40 garasjeplasser og 35 leiligheter i Boråsvegen Terrasse.
Leilighet nr 11 har ved ferdigstillelse (mars 2010) ikke garasjeplass.
I tillegg til de som følger leilighetene er det derfor 6 garasjer som kan omsettes uavhengig av leiligheten.
Bare andelseiere i borettslaget kan stå som eier av garasjeplass i borettslaget

Pkt. 3 Ved evt. salg av leilighet skal en garasjeplass følge leiligheten.
Hvis selger har mer enn en garasjeplass, skal den ene utlyses med forkjøpsrett i borettslaget. Den med lengst ansiennitet vil ha førsterett til kjøp. Likevel vil andelseier i leilighet som ikke har garasjeplass gå foran andre.
Hvis ingen andelseier i borettslaget vil kjøpe garasjeplass nr 2, skal den følge leiligheten ved et evt. salg.

Salg av garasjeplass meldes til styret i borettslaget.

Pkt. 4 Garasjene kan omsettes til maksimalt opprinnelig kjøpesum, regulert med konsumprisindeksen KPI, regnet fra ferdigstillelse.
Opprinnelig kjøpesum kr 100.000.

Pkt. 5 Utleie av garasje må godkjennes av styret. Bare andelseiere/beboere i borettslaget kan leie garasjeplass.

Pkt. 6 Garasjevedtektene kan endres av borettslagets generalforsamling.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251113
Vår referanse: 3765632/26524684
Bestilling: C3 2025-05-30 (7) 44

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2175	60	4.6.1964	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	747	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. 1964/2175/60
Uthentet 2025-05-30 10:13

J.nr. 1664.

Dagbok nr. 2175
Romsdal sorenskriverembete. -5 JUN. 1964

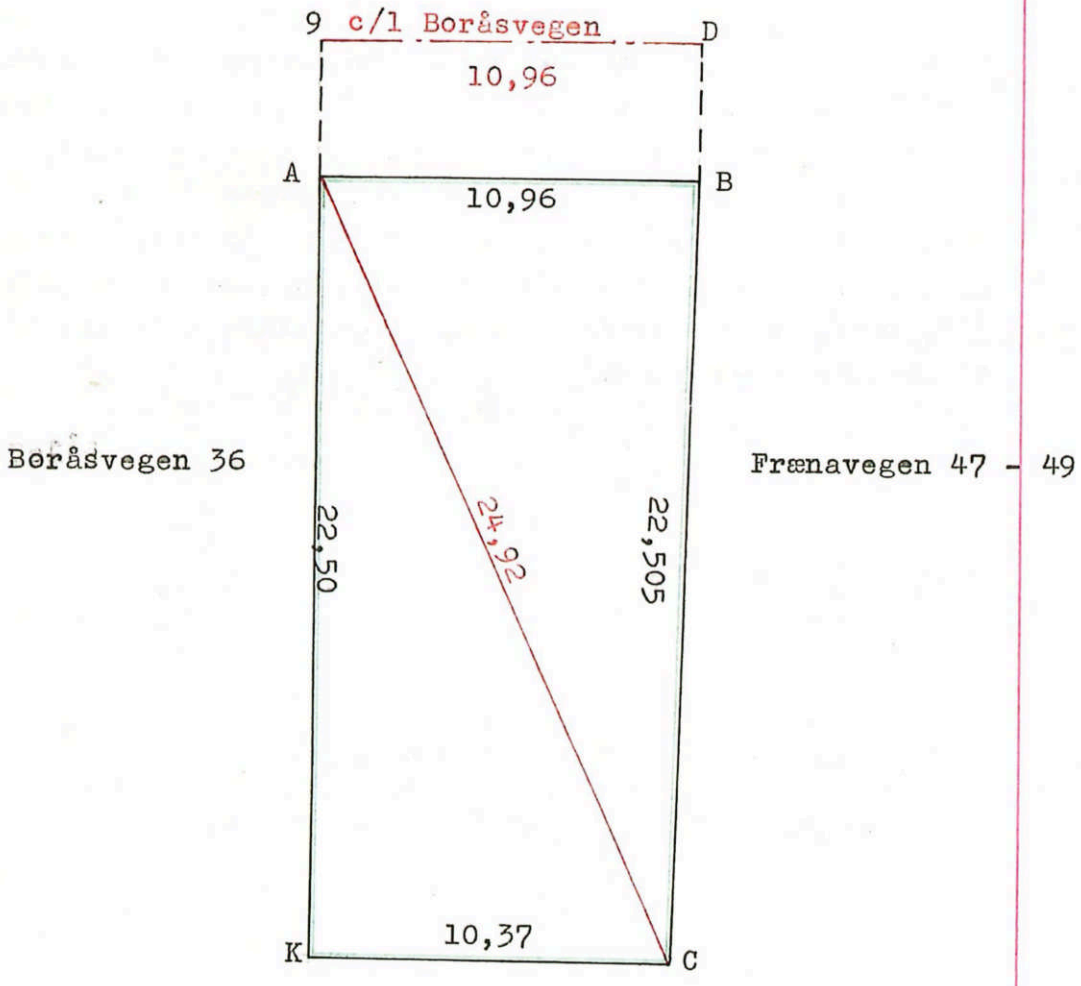
År 1964 den 9. mai ble etter rekvisisjon av Møre Infanteriregiment nr. 11 en kart-og oppmålingsforretning holdt over en parsell som skal utskilles fra " Molde Leir " Frænavegen 47 - 49 under Fannestrandvegen 46 ~~og tilleggges Boråsvegen 36 under Fanne-strandvegen 46~~. Parsellen er gitt betegnelsen : Boråsvegen 36 b.
Ved forretningen møtte for Frænavegen 47 - 49: major/intendant Kaspar Vestad og for Boråsvegen 36 : Monrad Lange.
Parsellen er på hosstående kart merket : tomtegrunn ABCKA : 239,98 m.^{2} + gategrunn 9DBA9 : 43,84 m.^{2},og utgjør tilsammen : 283,82 m^2., ~~hvoretter arealet for Boråsvegen 36 blir: 702,3 m.^{2} + 283,82 m.^{2} = 986,12 m.^{2}~~

Molde oppmålingssjef 25. mai 1964.

Knut Wallumrød

Kart over Boråsvegen 36[b].

Areal av tomtegrunn ABCKA : 239,98 m.[2]
+ gategrunn 9DBA9.....: 43,84 "
Tilsammen..... = 283,82 m.[2]



Frænavegen 47 - 49.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251113
Vår referanse: 3765631/26524679
Bestilling: C3 2025-05-30 (7) 43

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1386	60	5.5.1953	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	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. 1953/1386/60
Uthentet 2025-05-30 10:12

Dagbok nr. 1386 1953 5. mai.
Romsdal sorenskriverembete.

J. nr. 1708

Målebrev

Oppmålingssjefen i Molde,

gjør vitterlig: År 1952, den 25 november ble en lovlig oppmålingsforretning holdt over "Molde leir", en parsell av Moldegård, gnr.25, bnr.1. og administreres av undertegnede i overvær av vitnene og var alle vedkommende innvarslet etter berammelse som inntas sålydende:

Etter rekvisisjon av Hans T.N.Møller.

blir en kart- og oppmålingsforretning å avholde tirs dag den 25/11

dette år kl. 11,00

over "Molde leir"

hvorfor eier av bemeldte grunn Hans T.N.Møller

og de tilgrensende tomters og grunners eiere og bygslere herved innvarsles, der og da å avgi møte for å påse grunnens grenser riktig påvist og iaktta sine tarv.

Oppmålingssjefens kontor, Molde den 24.nov.1952

Knut Gjønnes(sign.)

Til kartvitner oppnevnes
Reidar Larsen, Arne Thoresen.

Lovlig varsel vedtas av undertegnede.
Som eier : For Hans T.N.Møller, Hans Møller jr. (sign.)
Som leier : Møre infanteriregiment nr.11: O.Løseth(sign.)
"Agnes": Viktor Westad (sign.)
"Bergtun": Hans Hansen (sign.)
"Stenro" : John Kolberg(sign.)

Beskrivelse: Grunnens grenser påvistes og oppmåling foretokes i henhold til de påviste merker. Grunnens form, størrelse og beliggenhet framgår av omstående kart i målestokk 1:200. Det tas forbehold om endring av grunnens grenser.når stadfestet reguleringsplan foreligger.
Forretningen hevet.

Molde oppmålingssjef 15/4 1953.

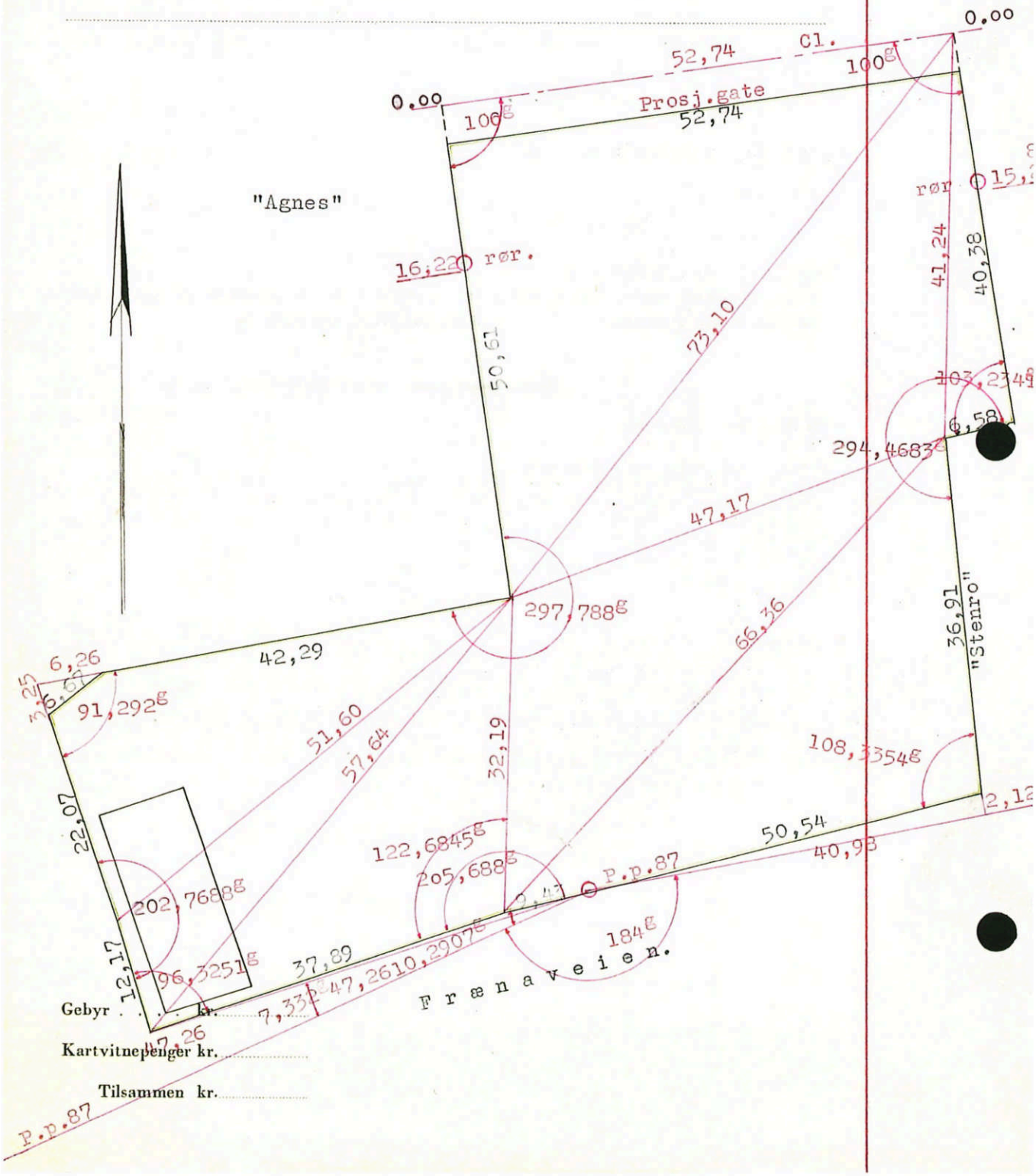
Sverre Dørum

K a r t

over "Molde leir", en parsell av Moldegård, gnr. 25, bnr. 1.

Målestokk 1:500

Areal = 5458,2 m.²



Gebyr . . . . kr.

Kartvitnepenger kr.

Tilsammen kr.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251113
Vår referanse: 3765633/26524689
Bestilling: C3 2025-05-30 (7) 42

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2230	60	8.6.1964	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	747	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. 1964/2230/60
Uthentet 2025-05-30 10:11

J.nr. 1744

Dagbok nr. 2230 -9. JUN. 1964
Romsdal sorenskriverembete

År 1964 den 9. mai ble etter rekvisisjon av Møre Infanteriregime nr. 11 en kart-og oppmålingsforretning holdt over en parsell som skal utskilles fra " Molde Leir " Frænavegen 47-49 under Fannestrandvegen 46 ~~og tilleggas Boråsvegen 34 under Fanne-~~ ~~strandvegen 46.~~ Parsellen er gitt betegnelsen :Boråsvegen 34^b.

Ved forretningen møtte for Frænvegen 47 - 49: major/intend. Kaspar Vestad og for Boråsvegen 34 : Nils Male.

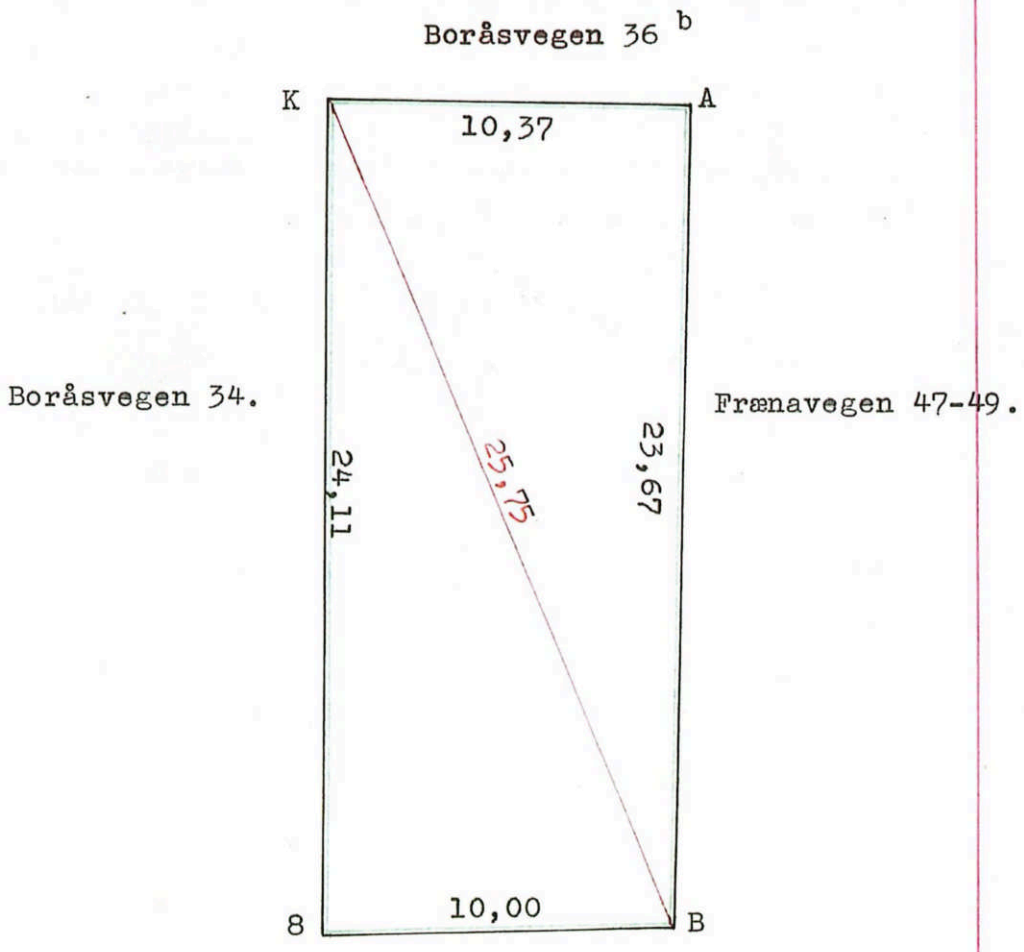
Parsellen er på hosstående kart merket KAB8K og utgjør : 243,18 m^2., ~~hvoretter arealet for Boråsvegen 34 blir :~~ ~~927,0 m^2 + 243,18 m^2 = 1170,18 m^2.~~

Molde oppmålingssjef 25. mai 1964.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/2230/60
Uthentet 2025-05-30 10:11

Kart over Boråsvegen 34 b.

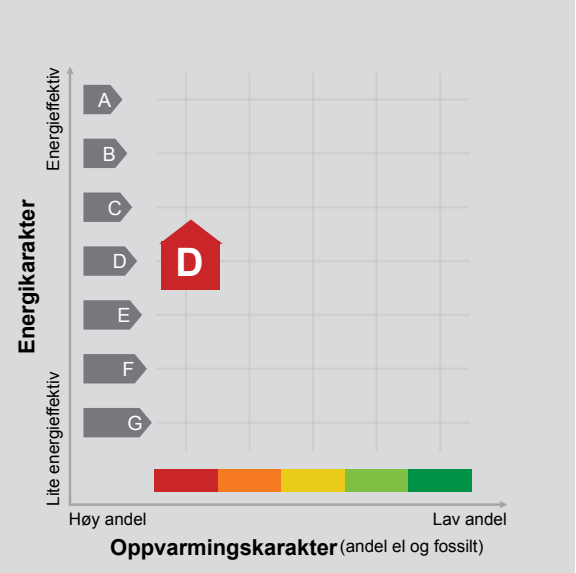
Arealet av grunnstykket KAB8K utgjør : 243,18 m².



Frænavegen 47- 49.

ENERGIATTEST

Adresse	Frænavegen 47
Postnummer	6415
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	747
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21781509
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146986
Dato	18.07.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

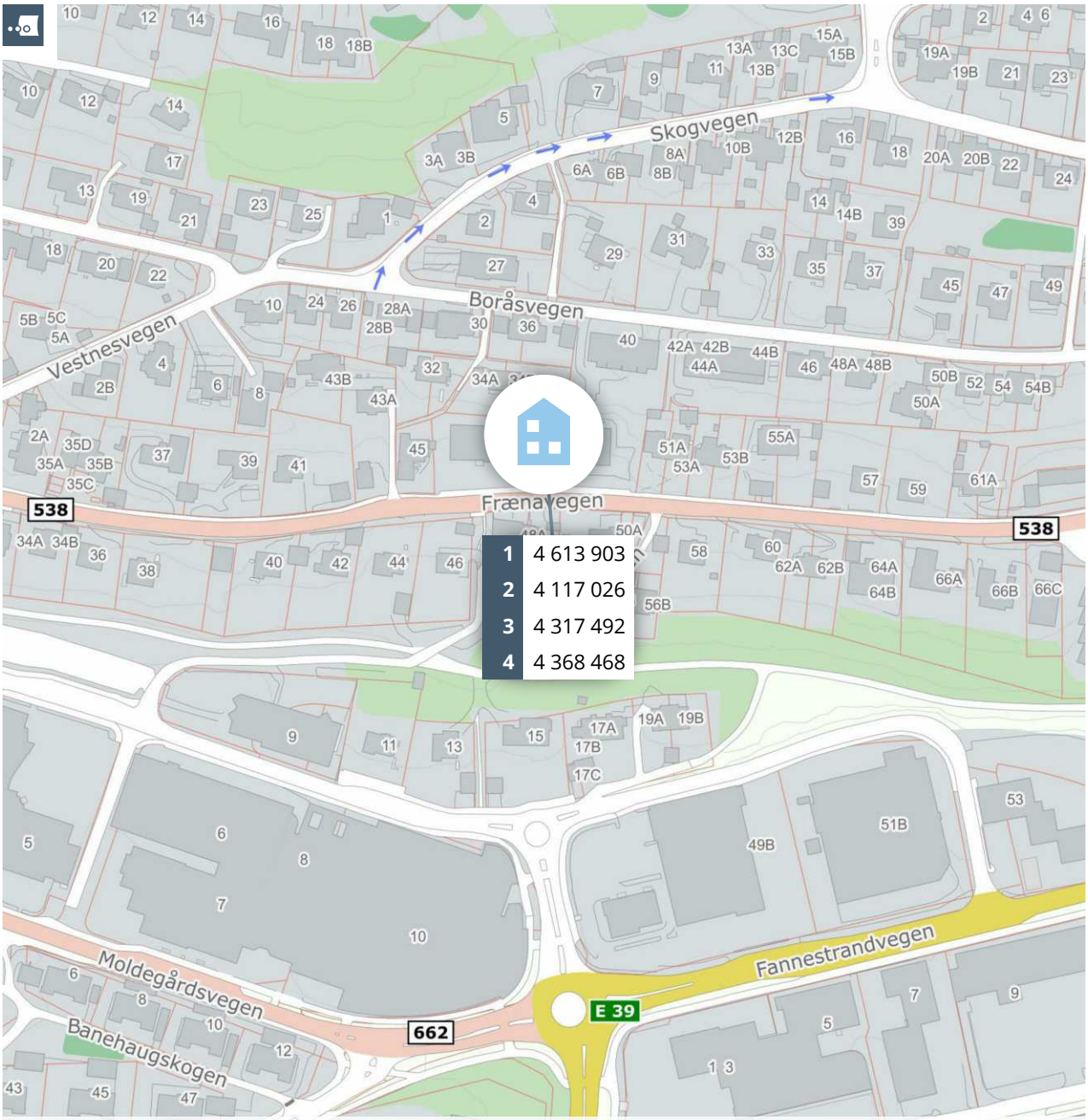
Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Meglers verdivurdering

FRÆNAVEGEN 47

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 30.07.2025

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: Randi Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frænavegen 47, 6415 MOLDE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 25 BNR 747 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS LANGMYRA

Verdivurdert til

3 980 000

15 271	3 995 271	43 427
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	5 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	6 213
Formue	26 488
Soverom	0
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frænavegen 47				28.08.2024	3 200 000	**3 600 000**	1 013 903	4 613 903	**56 962**
	81 m²	2010	3. etg	- sov						
2	Frænavegen 47				03.11.2022	3 200 000	**3 200 000**	917 026	4 117 026	**50 827**
	81 m²	2010	2. etg	2 sov						
3	Frænavegen 47				27.02.2024	4 300 000	**4 300 000**	17 492	4 317 492	**47 972**
	90 m²	2010	4. etg	3 sov						
4	Frænavegen 47				02.02.2024	2 850 000	**2 850 000**	1 518 468	4 368 468	**48 539**
	90 m²	2010	3. etg	3 sov						

Praktisk leilighet med sentral beliggenhet i Frænavegen.

Leiligheten ligger i første etasje i en blokk oppført i 2010, med enkel adkomst via trapp eller heis. Boligen har tre soverom, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, bad samt eget vaskerom med toalett. Det er god oppbevaringsplass med både innvendig bod og sportsbod.

Fra stuen er det utgang til en romslig og overbygget veranda med fin utsikt. Leiligheten har vannbåren gulvvarme som gir en jevn og behagelig oppvarming.

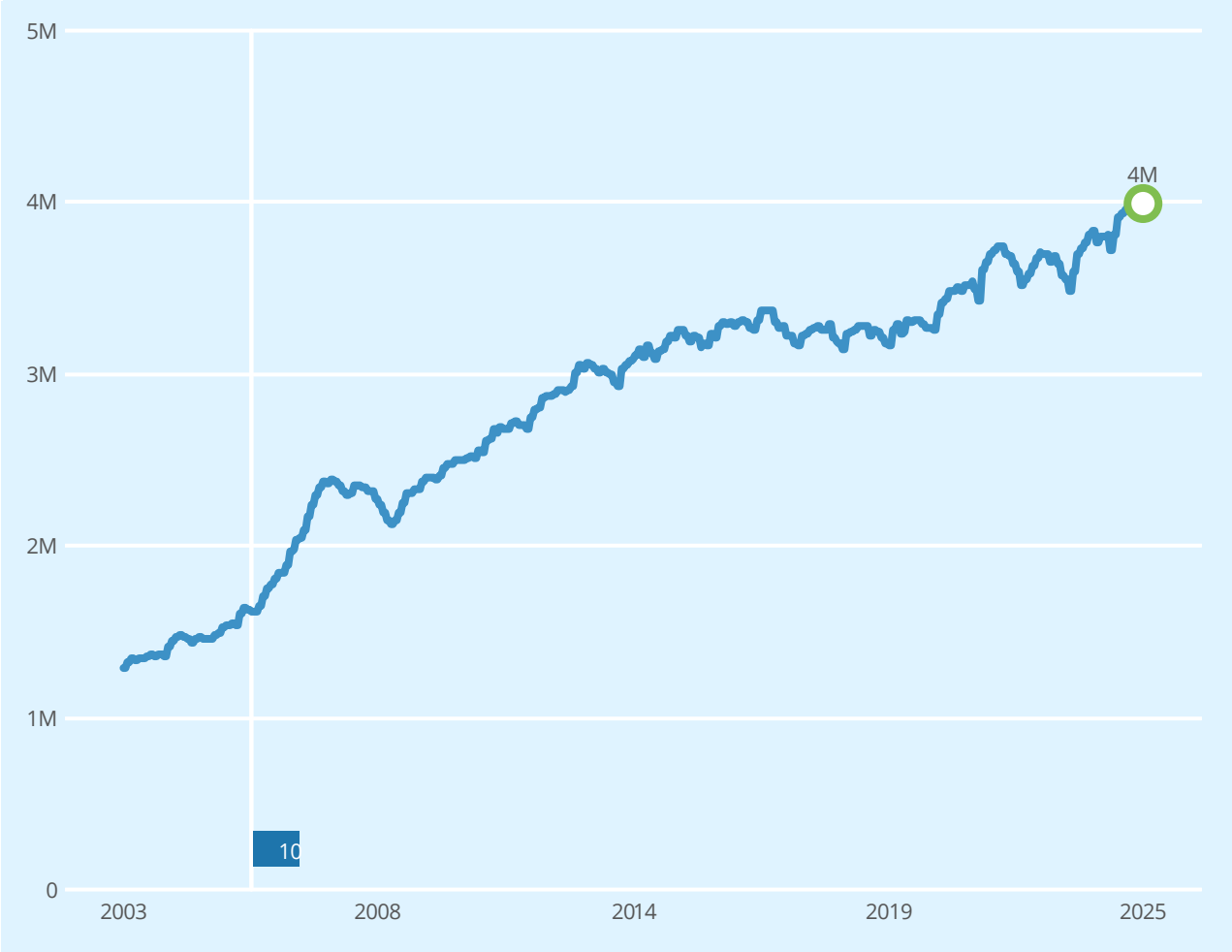
Beliggenheten er sentral med gangavstand til kjøpesentre og bysentrum. Det medfølger garasjeplass i underetasjen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.07.2010	08.07.2010	08.07.2010	-	1 530 000	-	1 530 000	11

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

Leiligheter til salgs i 6415 MOLDE nå

4
leiligheter til salgs

2.5M

2 413 000 Prisantydning i snitt

2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

93
dager

Leiligheter solgt i 6415 MOLDE siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

2 652 000 Salgspris i snitt

2 644 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

50 323 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

43 427 Frænavegen 47 Totalpris 3 995 271

41 964 MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd

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:
Frænavegen 47, 6415 Molde
Gnr. 25, Bnr. 747, andelsnr. 25 i BORÅSVEGEN TERRASSE BORETTSLAG, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251113

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 481 37 921

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
