PRIVATMEGLEREN

MIKKELIVEGEN 27

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i lavblokk
Mikkelivegen 27, 6429 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 1249
Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25216 **Referansenummer:** JY4207

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Andelsleilighet i lavblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Der er ikke forelagt takstmannen tegninger og dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert.

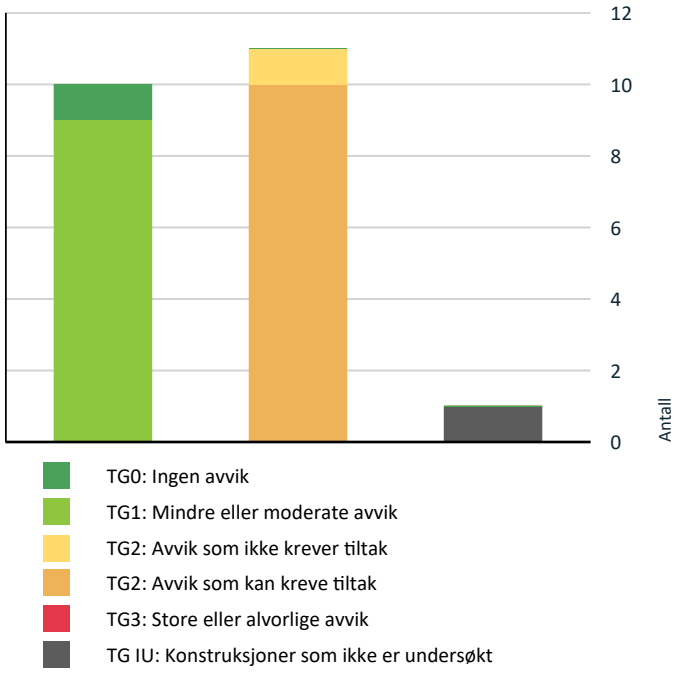
Det er mulig denne boligen hadde sovealkove opprinnelig. Nå er det vegg og dør til rommet. Men rommet har vindu, ventilspalte i vindu, og de ter ca 15 m3

Branntekniske forhold og branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

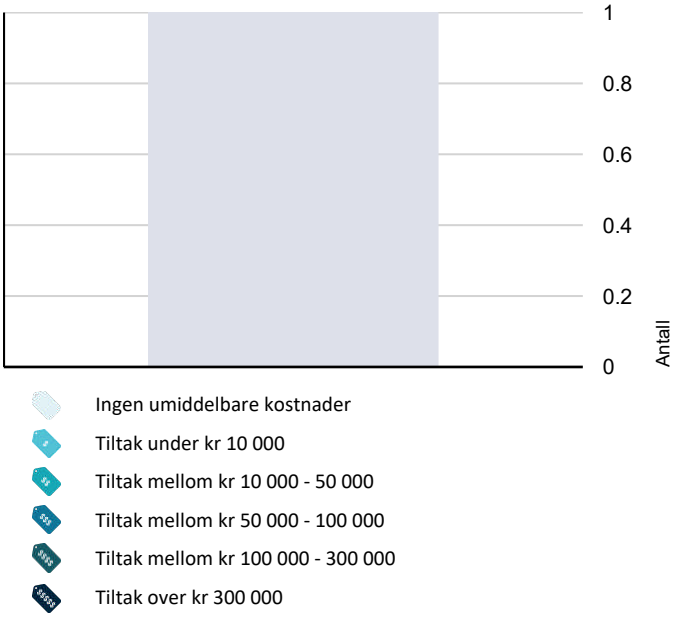
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers.

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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i lavblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Kjøkken > 1 .Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1 .Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1 .Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1 .Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1 .Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I LAVBLOKK

Byggeår
1964

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal enkel standard

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass, datostemplet 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Dør til leilighet fra felles trapperom er glatt finert dør (lyd og brannklassifisert).
Balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Dører skiftet i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av tre med dekke av terrassebord og rekkverk av tre

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Dette er forhold man som andels eier ikke kan gjøre noe med

Andre utvendige forhold

Lavblokk med 2 boligetasjer + kjeller. Felles trapperom i hver seksjon.

Bygning oppført av betong, mur og trekonstruksjon, Fasader er kledd med trepanel. Flat takkonstruksjon.
Understøttet balkong i tre.

Borettslaget gjennomførte oppgradering av bygningsmassen i 2014 (ny taktekking, nye vinduer, entredører og balkongdører, tilleggsisolering av yttervegger, ny kledning til alle leiligheter, og utvidelse av parkeringsplassen.

Veranda av tre mot vest.

Antatt etasjeskiller av trebjelkelag.

Utvendig bygning, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett. Flis i bad

Vegger: Malte plater og malt strie. Flis i bad

Himling: Malte glatte tak. Tak-ess plater i bad.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt isolert trebjelkelag som etasjeskiller.

Målt planhet i stue og soverom.

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

TG 2 Radon

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

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

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører.

VÅTROM

1 .ETASJE > BAD

Generell

I følge opplysninger i tidligere annonse på finn ble bad oppusset og utvidet i 2016. Denne opplysningen er hentet fral tilstandsrapport fra 2019 utarbeidet av takstmann Endre Eikrem
Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 .ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Døra ligger innenfor det som er definert som våtsone til servant
En flis like over kasse for innbygd sisterne har sprekk. Dette er ikke i våtpåkjent område

Det er ikke synlig spor som kan indikere at område ved dør er fuktpåvirket som følge av vannbruk ved servant. Sprekk i flis har lite praktisk betydning

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 .ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler.

Det er ikke spesifikke opplysninger om hva som ble gjort i 2016, og alder på kabler er ikke nevnt i tidligere dokumentasjon

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Gulvet er bygd flatt uten fall mot sluk. Terskel av tre er ikke vanntett løsning.

Det er derav vesentlig avvik på fallforhold og på kavet til vanntett gulv over terskel ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det dusjes i tett kabinett, og det må det også gjørs i fremtiden med gulv uten fall mot sluk.
Ved terskel anbefales det å etablere en bedre/varig tett løsning enn fuget treterskel mot flis.

1 .ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent alder på sluk, men den er skiftet etter byggeår.
Ingen dokumentasjon på membran, men det er spor av membran i sluk som kan indikere membran

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dusjkabinett kan flyttes, men grunnet plassering av vaskemaskin er det svært trangt å komme til.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det et lite tiltak å foreslå i dette tilfellet - men en enklere måte å flytte dusjkabinett bør vurderes.



Spor av memb

1 .ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate. Vegghengt wc med innbygd sisterne.
Dusjkabinett. Servant fra 2017 i følge eier. Ellers utstyr fra antatt 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere dren, eventuelt om det er mulig å montere elektronisk vannstoppesystem i sisternkasse.

1 .ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i himling med antatt avkast over tak.

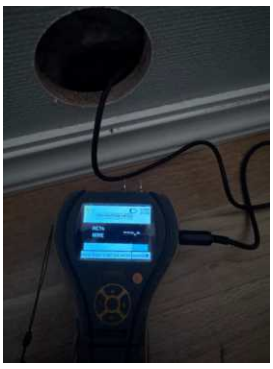
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 .ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort fra stue og mot våtsone/dusj. Ingen utslag på fukt i målepunkt. (7,8 % er tørt tre)



Ikke fukt i målepunkt

KJØKKEN

1 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med benker og skap med malte glatte fronter. I stor grad original innredning fra byggeår, men i 2016 ble det skiftet benkeplate og satt nye fronter på underskapene.

Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum. Lagt opp for løse hvitevarer.

Årstall: 1964 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg av kobber. Ukjent alder, men det er plastisolasjon på rør som indikerer at det som er av synlige rør er skiftet etter byggeår. Skjulte rør er ukjent.

Stoppekran for denne og boenheten over er plassert i kjeller like ved ett soil nedløpsrør i gang der bod ligger.
Det bør merkes i boligen hvor denne er plassert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av noe usikkerhet vedr både alder og hvem som har utført røroplegg gis det TG 2. Fra rundt 1997/98 ble det vanlig med rør i rør ved utskifting, og det legges derav til grunn at anlegget er eldre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig bør det vurderes å legge opp stoppekran på vann inn til boligen. Vedr ukjent alder på anlegget er det vanskelig å gi noe konkret anbefaling utover feks å montere waterguard.

TG 1 Avløpsrør

Alt av synlige avløpsrør i boligen samt sluk i bad er av plast.

Lufting av kloakk er ikke mulig å avdekke i denne type bolig. Staking av avløp må skje via sluk eller frakobling av vannlås.

Rør i bygget fra gulv og ned er av soil fra byggeår.

Ukjent alder på avløpsrør og sluk i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er avtrekksvifte i vegg i bad. Ellers vindus spalter i vinduer. Det er en klaffventil på vegg i kjøkken med antatt kanal over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Boligen har lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav, og når avtrekksvifte i bad står - noen den gjør det meste av tiden - så er det i prinsippet ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å bedre ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Ukjent type og alder på vv bereder. Denne er innbygd i kasse i kjøkkenbenk og ikke mulig å kontrollere.

Det er ingen spor ved og rundt området med vv bereder som indikerer noen form for fuktsikring som sluk eller waterguard.

TG 1 Andre installasjoner

Gulvarme i bad

Varmekilde er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilde

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt skjult anlegg. Med unntak av en kurs med jordfeilautomat, så er det originale krus skrusikring i skap.

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.
   1964 Det kan være gjort ting med anlegget etter byggeår, men ingen opplysning eller dokumentasjon på dette.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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?
    Ja Eldre/delvis originalt anlegg. Der er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

    Det anbefales å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget i forbindelse med salg av eiendommen. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan ikke vurdere slike anlegg utover å besvare ovennevnte spørsmål.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapport



Fordelerskap

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.

6 l skumapparat. Røykvarsler i himling

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

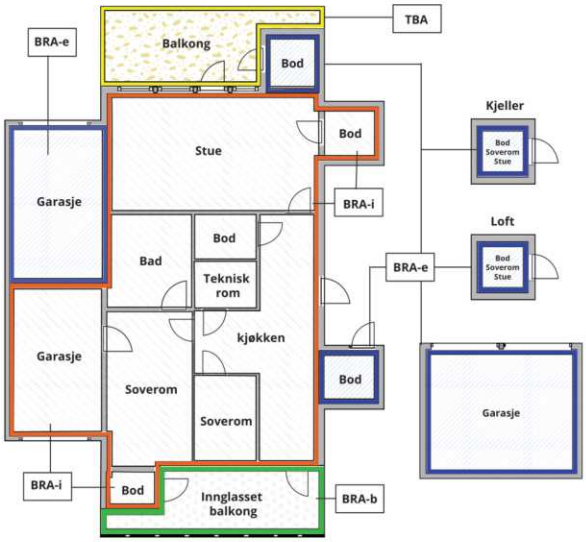
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet i lavblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 .Etasje	39			39	6
Kjeller		8		8	
SUM	**39**	**8**			**6**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 .Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Boder - to boder etter hverandre	

Kommentar

Veranda målt til 5,8 m2 og avrundet til 6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Der er ikke forelagt takstmannen tegninger og dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert.

Det er mulig denne boligen hadde sovealkove opprinnelig. Nå er det vegg og dør til rommet. Men rommet har vindu, ventilspalte i vindu, og de ter ca 15 m3

Branntekniske forhold og branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussst bad i 2012 i følge tildigere salgsannonse

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)**
Andelsleilighet i lavblokk	39	0

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Marthe Farstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	1249	0	0	1357 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mikkelivegen 27

Hjemmelshaver
Granlia 1 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948796287		Mobo	Thomas Alstad Halkjelsvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Granlia borettslag ca 1,5 km nord for Molde sentrum. Gangavstand til butikk og skoler - og ikke minst til tur og løypesystemet i marka. Gode bussforbindelser til sentrum.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer og grøntområder

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	07.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 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/JY4207

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.
45251184

Selger 1 navn
Thomas Alstad Halkjelsvik

Gateadresse
Mikkelivegen 27

Poststed	Postnr
MOLDE	6429

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Thomas Halkjelsvik

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: varig

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251184

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

Beskrivelse: Felles ladestasjon

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: 45251184

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: 45251184

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: 45251184

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Halkjelsvik	bc8c92af1c213ebace157a1 4d928b06068344e40	08.10.2025 08:55:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251184

- 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: 25/1249
Adresse: Mikkelivegen 27
Dato: 03.10.2025
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



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: 03.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	1249	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mikkelivegen 27, 6429 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- 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** 1 357 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 357 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201203
Navn	Granlia 2, parkeringsareal
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.03.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2223/vedtatte%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 82 m^2 **Formål** Lekeplass
	Delareal 932 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

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

Id	0687
Navn	Reg.endr. for strekning krysset Langmyrvn./Fagerlivn. til Granlia/Mikkelivn.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.11.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1292/0687_bestemmelser.pdf

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

Dato: 03.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**25**	Bnr:	**1249**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Mikkelivegen 27, 6429 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er planID 201203, mindre reguleringsendring Granlia 2, parkeringsareal.

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

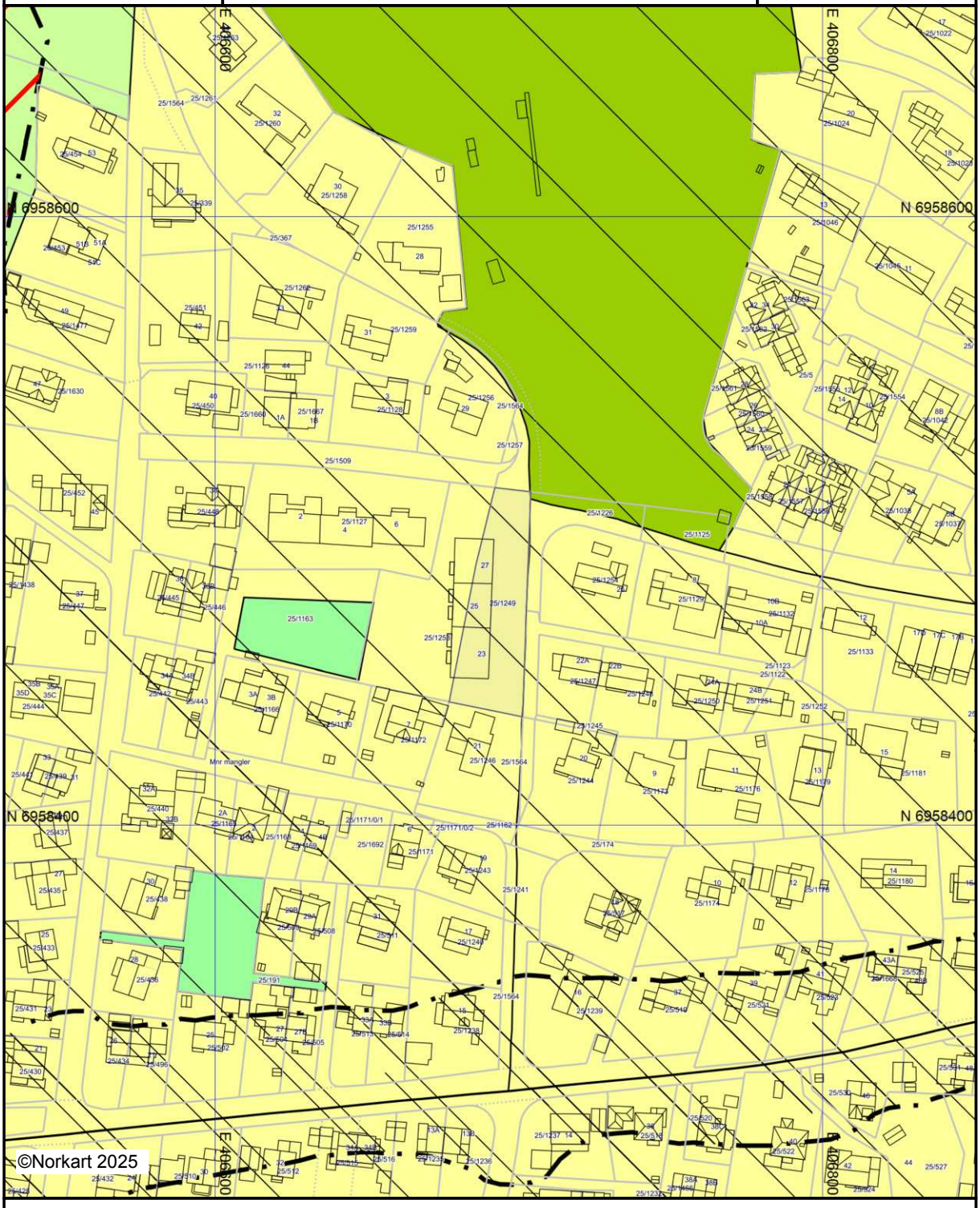
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/1249
Adresse: Mikkelivegen 27
Utskriftsdato: 03.10.2025
Målestokk: 1:2000

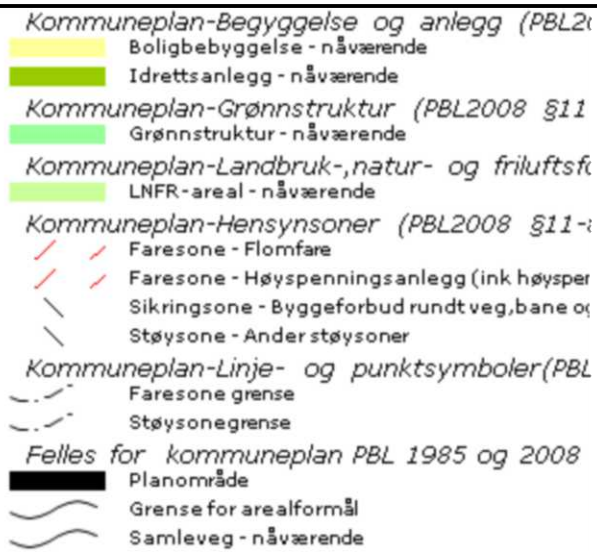
N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

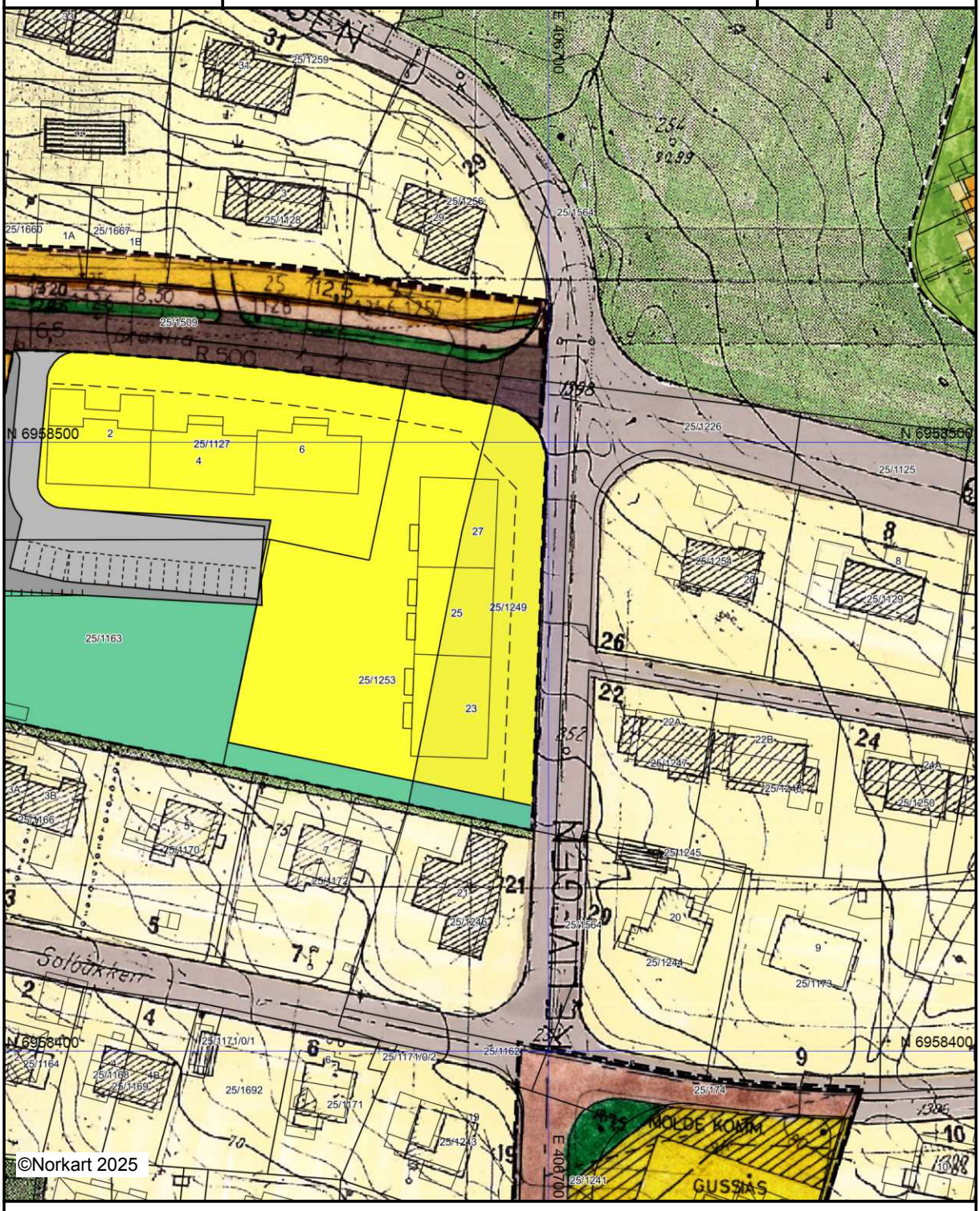
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/1249
Adresse: Mikkelivegen 27
Utskriftsdato: 03.10.2025
Målestokk: 1:1000

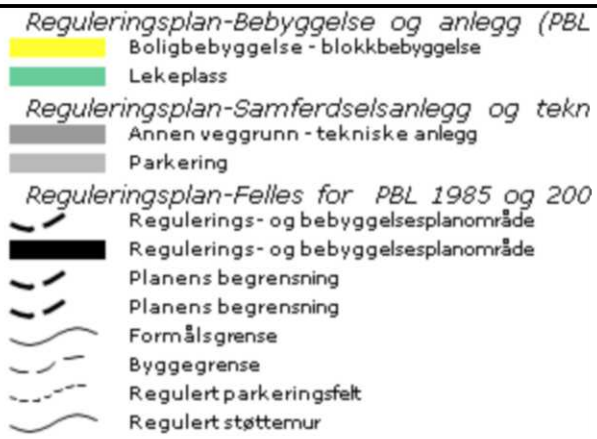
N

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



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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

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

§ 2.

t er oppdelt i:

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

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt E.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

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

§ 4.

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

B. Offentlige friareal og parkområder.

§ 5.

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

C. Tomter for forretninger (butikk).

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

D. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 10.

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

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

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

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

§ 14.

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

§ 15.

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

E. Fellesbestemmelser.

§ 16.

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

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

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

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

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantsten.

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

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

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

§ 22.

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

§ 23.

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

§ 24.

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

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/1249
Adresse: Mikkelivegen 27
Dato: 03.10.2025
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
BYGNINGSSJEFEN

SB/AL

INNFLYTTINGSTILLATELSE

Byggherre: Molde boligbyggelag

Eiendom: Nikkelivegen 23-25-27 *g.nr.* ..... *b.nr.* .....

Arbeidssted: Molde

Ansvarshavende: Rokdal Byggelag og byggm. K. Hamre.

I medhold av bygningslovens § 142 pk. 3 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeide som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen 1. juni 1966.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 142 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: I Nikkelivegen

kloakkledning: " " "

renovasjon: .....

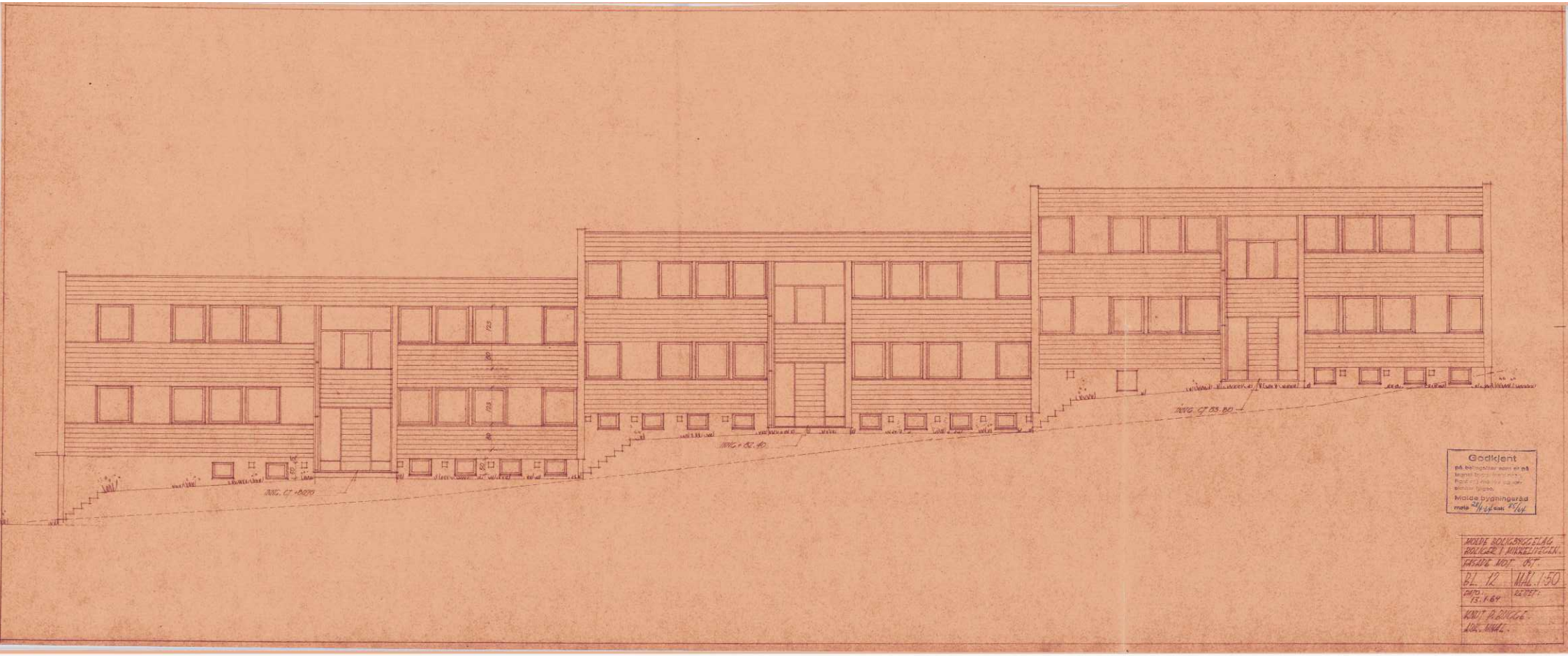
Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: Når punkt 1 til 5 er utført.

Molde, den 29. november 1965.
For byggesjefen
Peder Jensen
ayt.ing.

Følgende arbeide gjenstår:

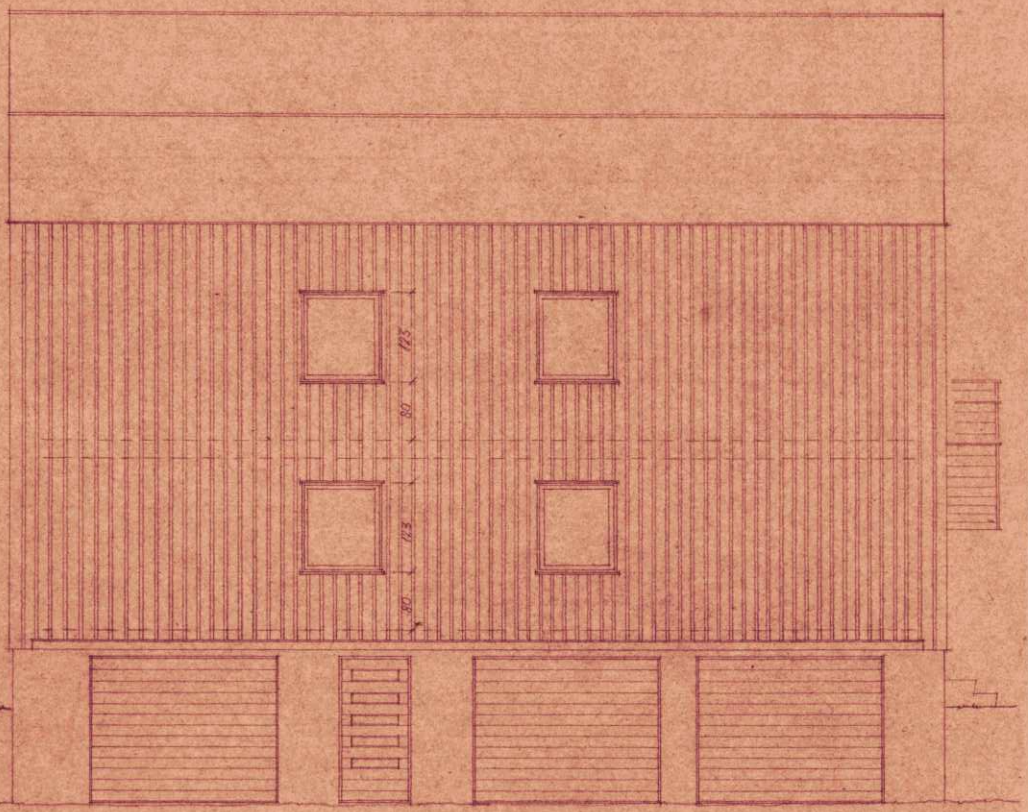
1. Fullføring av gulvbelegg i trappegang.
2. Glass i stuedør.
3. Ventilasjonskanal fra kjøkken må føres ut i skapvegg (der hvor den ender i skap).
4. Skaphåndtak.
5. Fullføring av elektrisk anlegg.
6. Håndlist på trapperekkverk.
7. Fuge (evt. slamming) av utv. murer og montering av ventilrister.
8. Oppsetting av murvegg i vestligste garasje.
9. Fullføring av murvegg og innsetting av dør til en bod i søndre del av Nedutgangslem og utv. avslutning av ventil i tilflukterom. kjeller.
10. .....



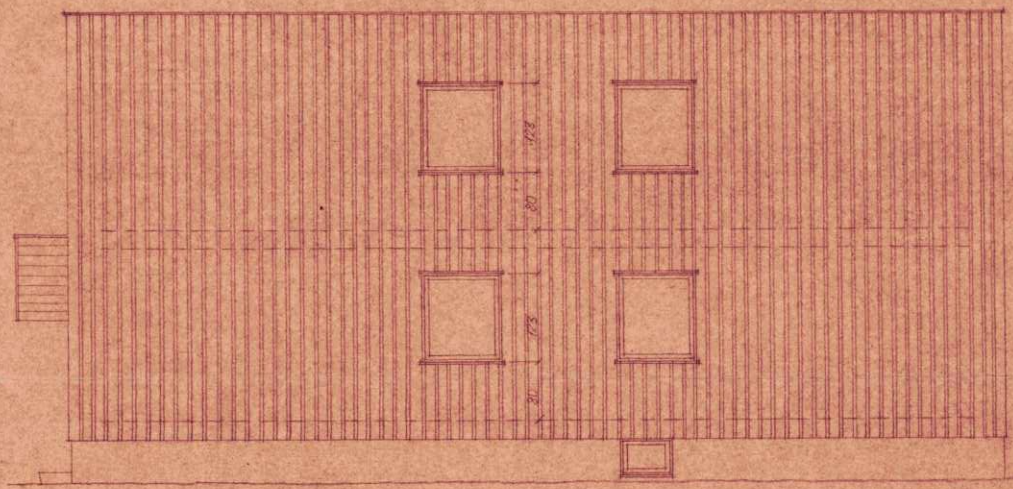
Godkjent
på betingelser som er på
segnet tegning med
Rød ert) merke oppnå
skal utgås.
Molde bygningsråd
mate 24/4 64 dato 27/4 64

MOLDE BOLIGBYGGELAG
BOLIGER I MIKKELTEIGEN.
GÅRDS NOT. 057.
BL. 12 MÅL 1:50
DATO 13.1.64 RETTET:
KONT. A. BOLIGE.
LOK. MÅL:

0 50 100 Profil i størrelsesorden 1:1 er dersle linjelen 100 mm.
Danex Scanning A/S



MOT SYD



MOT NORD

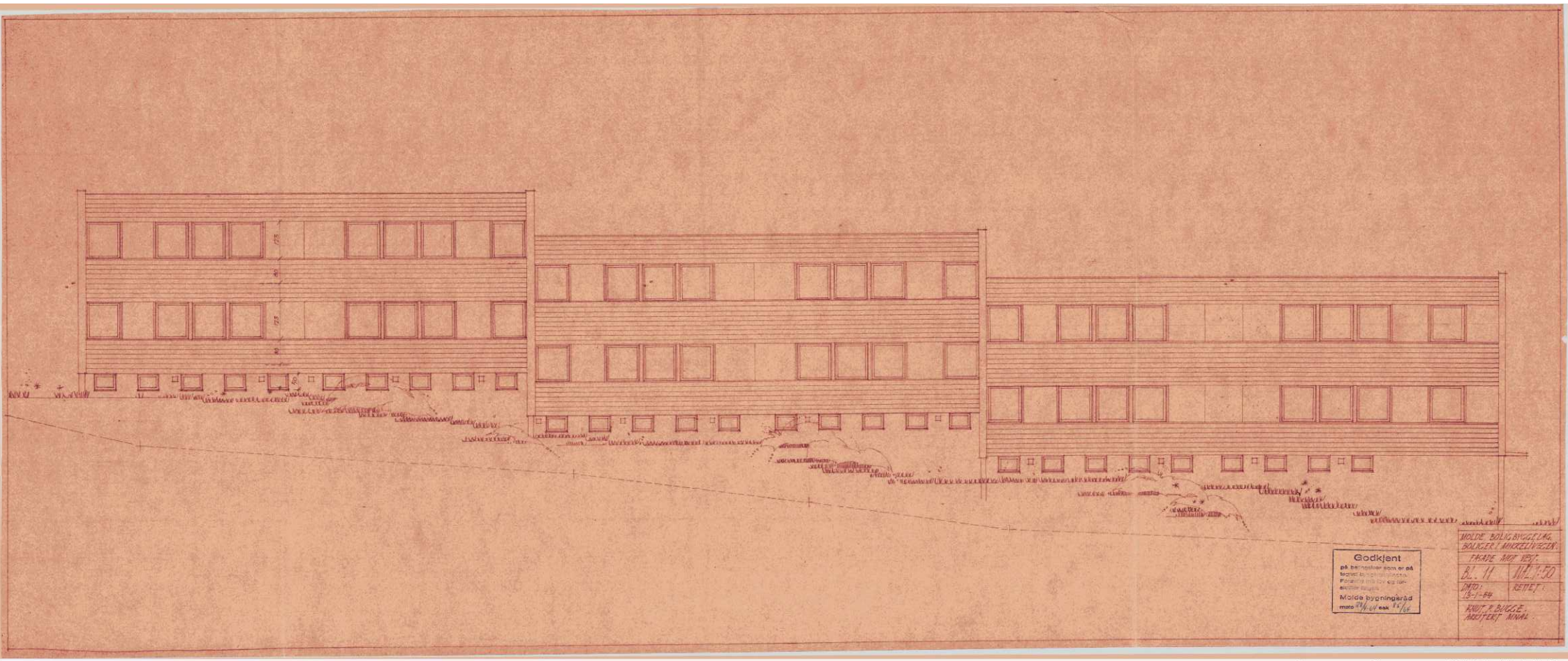
Godkjent

på betingelser som er på tegnet blir innfridd.
Forøvrig gjelder lover og forskrifter følges.

Molde bygningsråd
møte 28/4-64 sak 85/64

MOLDE BOLIGBYGGELAG A/L BOLIGER I MUSEUMSVEGEN	
FASADER	
Bl. 9	MÅL 1:50.
DATO: 29.9.62	RETTET: 13.1.64
KNUT P. BUGGE ARKITEKT M.N.A.L MOLDE.	

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



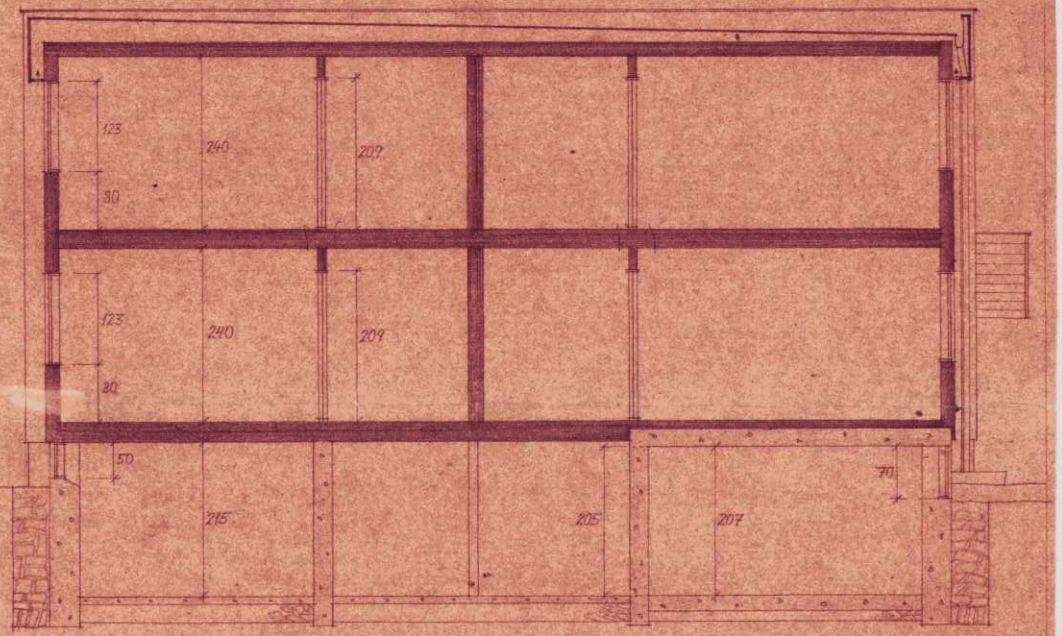
Godkjent
på betingelser som er på tegnet blyantskisse.
Forøvrig må det ej forfattes ulovlig.
Molde bygningsråd
møte 23/4 64 sak 15/64

MOLDE BOLIGBYGGELAG.
BOLIGER I ANKERLIVEIEN.
FASADE MOT VEST.
Bl. 11 | M 1:50
DATO: 13-1-64 | RETTET:
KNUT P. BUGGE
ARKITEKT MNAL.

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



SNITT A-A



SNITT B-B

Godkjent
på betingelser som er på
teknisk
Forøvrig ved lov regulert
skriftlig
Molde bygningsråd
møte 30/4-64 sak 85/64

MOLDE BOLIGBYGGELAG BL
BOLIGER I MIKKELIVEGEN

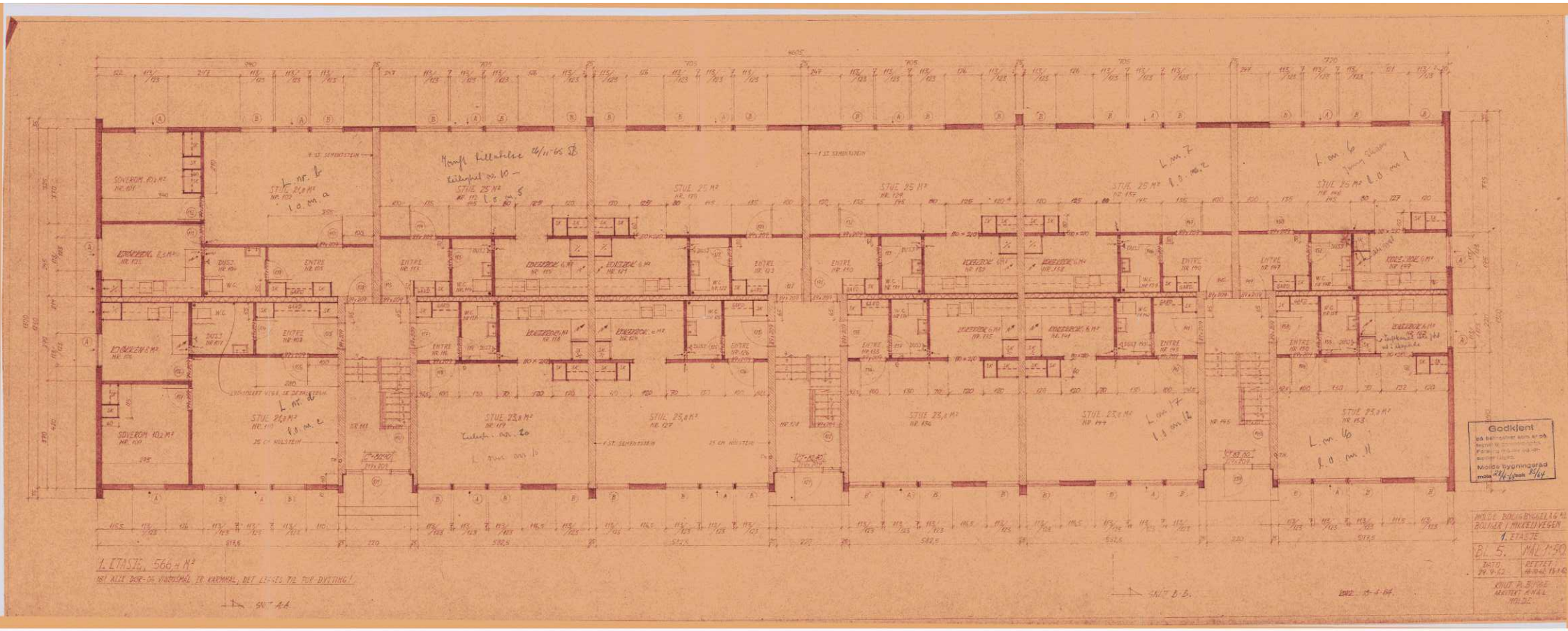
SNITT

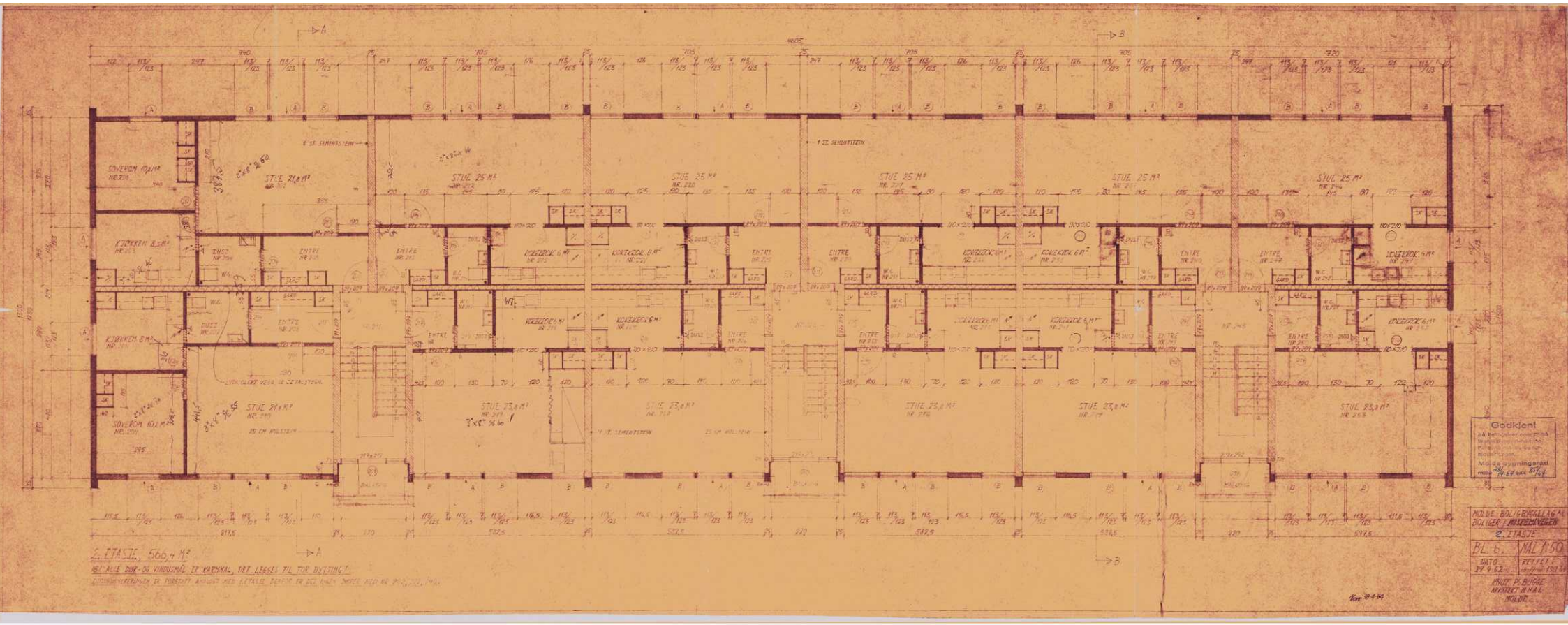
BL. 10.	MÅL 1:50.
DATO: 29.9.62	RETTET 13.1.64

KNUT P. BUGGE
ARKITEKT M.N.A.L.
MOLDE

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

Godkjent
Molde byggingsråd
PLAN AV KJELLER
KJELLER, 500 m²


1. ETASJE, 566 m²
SNITT A-A
SNITT B-B
Godkjent
BL 5.
DATO. 24.9.62
RETTET 14.10.63 19.10.



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

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: DROFNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2014/2195	44152/2015

Byggested
Mikkelivegen 23-27, 6429 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	1249		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitekt Strandhagen Strande 6421 MOLDE	Granlia 1 borettslag v/MOBO Postboks 2036 6402 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	09.07.14	14/434
Dispensasjon og endring av tillatelse	17.04.15	15/207

Spesifikasjon

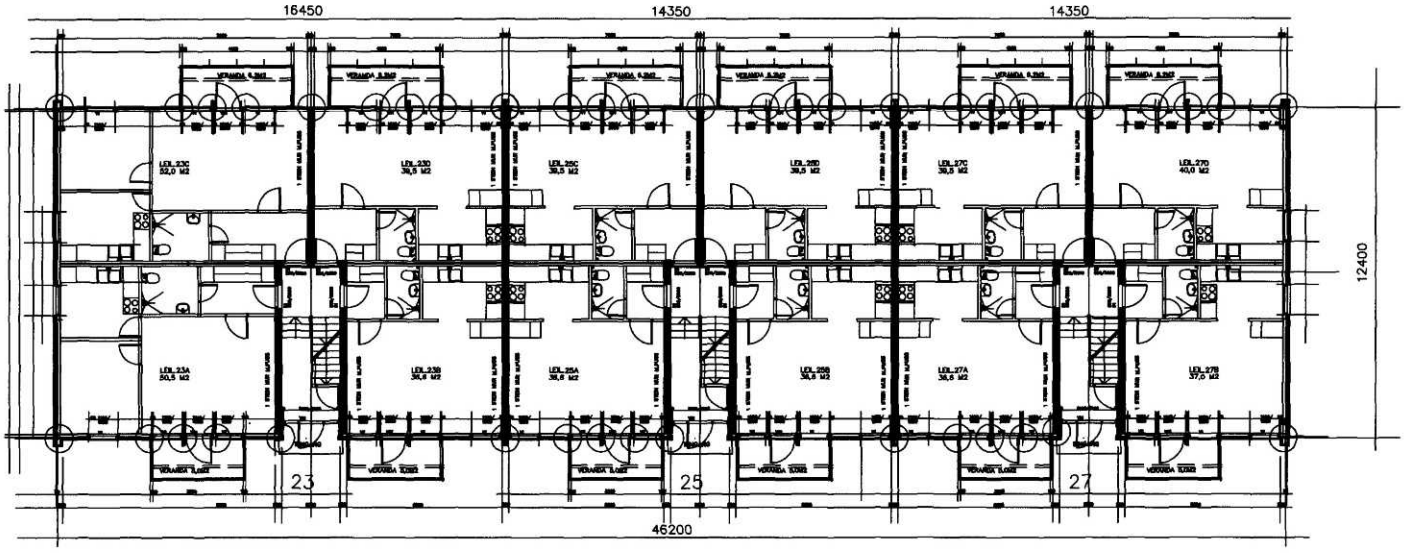
Tiltaket/byggets art
Verandaer og utvidelse av parkering

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 02.09.15. 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.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	11.09.2015	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

E.02

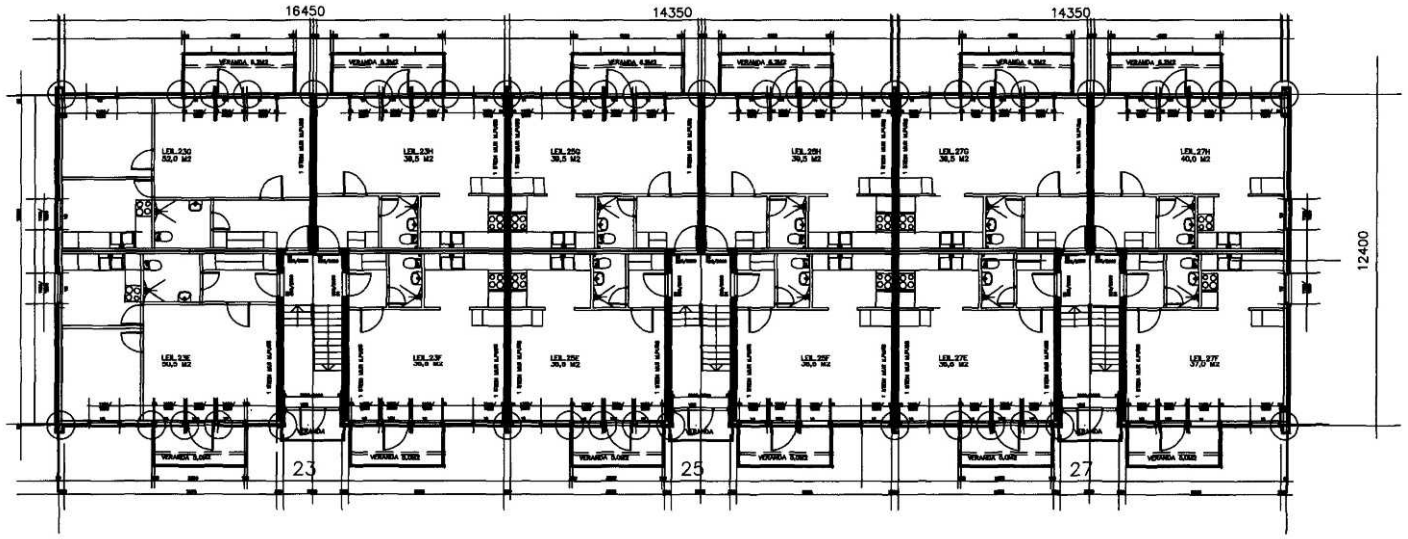


SEKSJON SYD MIDTSEKSJON SEKSJON NORD

REV.10.06.14

GRANLIA 1, BORETTSLAG	MÅL	TEGNING
PLAN 1.ETASJE	1/200	03
ARKITEKT STRANDHAGEN	DATO	02.04.2014

E.03



SEKSJON SYD MIDTSEKSJON SEKSJON NORD

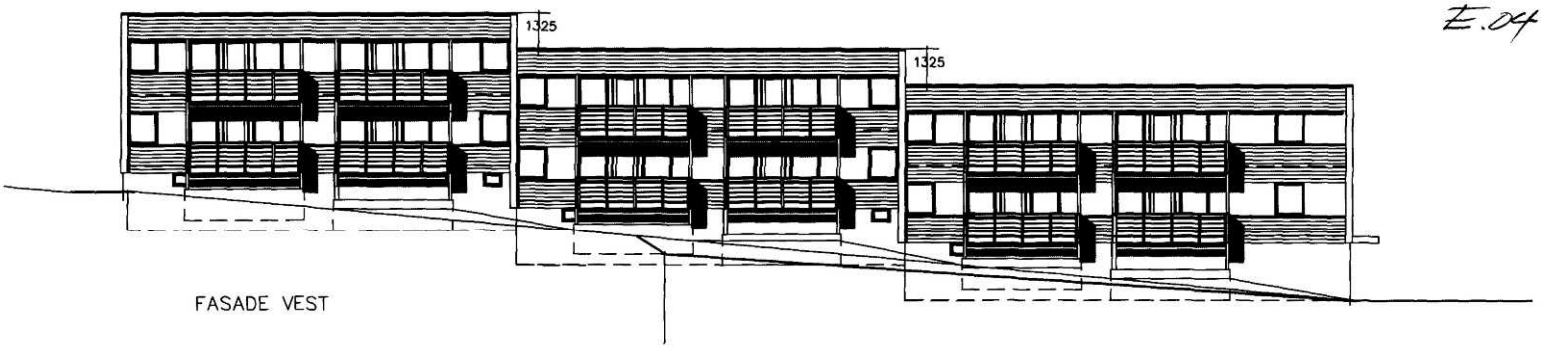
REV.10.06.14

GRANLIA 1, BORETTSLAG
PLAN 2.ETASJE

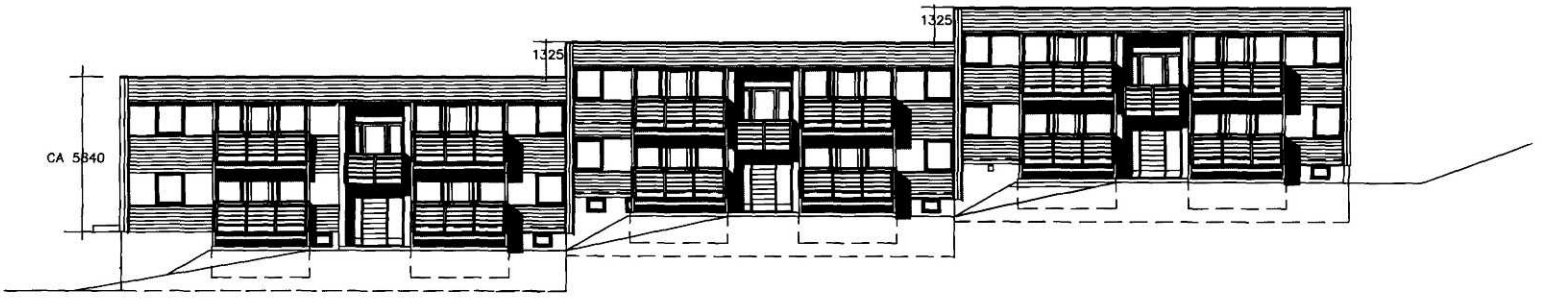
MÅL	TEGNING
1/200	04
DATO	02.04.2014

ARKITEKT STRANDHAGEN

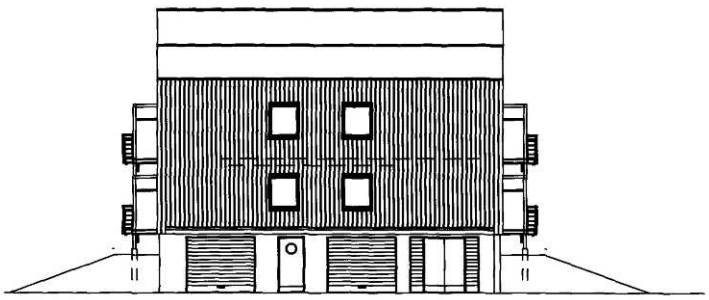
E.04



FASADE VEST



FASADE ØST



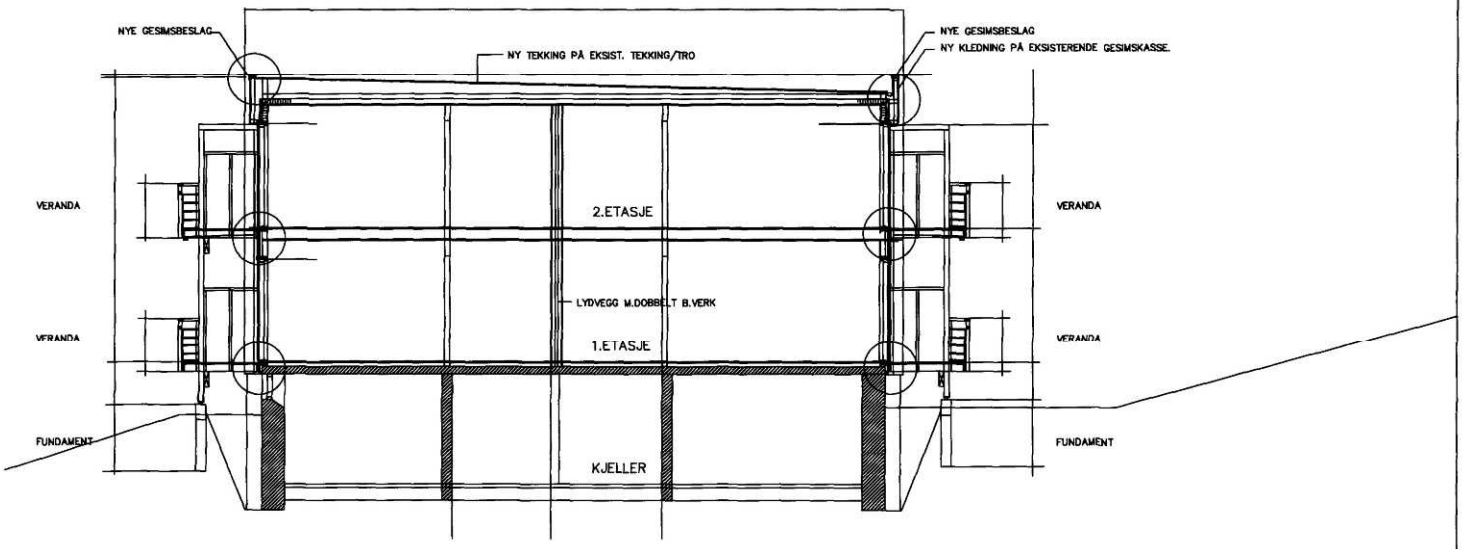
FASADE SYD

GRANLIA 1, BORETTSLAG
FASADER

ARKITEKT STRANDHAGEN

REV.10.06.14

MÅL	TEGNING
1/200	06
DATO	02.04.2014



GRANLIA 1, BORETTSLAG
TVERRSNITT MIDTSEKSJON

ARKITEKT STRANDHAGEN

		ANBUD
MÅL	1/100	TEGNING 15
DATO	02.04.2014	

Skatteetaten

Dato
03.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Organisasjonsnr 948 796 287 Andelsnr 21

Eiendommens adresse:

Mikkelivegen 27, 6429 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 443 851
Som sekundærbolig:	kr 1 775 403

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: 07.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**25**	Bnr:	**1249**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Mikkelivegen 27, 6429 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.

Ajour 01.11.98

HUSORDENSREGLER FOR GRANLIA 1 BORETTSLAG

1. Generelt

Det er en viktig forutsetning for trivsel i et hus at alle som bor i huset bidrar til at det hersker ro og orden der til enhver tid. Leietakeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2. Uteområder/fellesareal

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

Gårdsrom, port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Ingen må sette fra seg ting i trapperepoer eller ganger som kan være til sjenanse for andre. Lyset i fellesgang skal slukkes ca. kl. 23.00.

Utlufting fra leilighet til fellesgang når det gjelder matlukt og damp er ikke tillatt, men må skje via leilighetens vinduer.

Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tøy eller sengklær.

Tøy må ikke henges ut til tørk søn- og helligdager, 1. eller 17. Mai.

3. Bruk av vaskekjeller/tørkebod

Vaskekjeller og tørkebod brukes i overensstemmelse med oppslått liste.
Vaskemaskin og tørketrommel må ikke brukes etter kl. 20.00 hverdager, ikke søndag og helligdager.

Vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres etter bruk. Steng vannkranen etter bruk. Renhold av vaskekjeller utføres av den som har vaskedag. Slukk lyset i kjeller når du går.

4. Trappevask

Trappevask utføres en gang i uka. Borettshaverne i 1. etasje har renhold av gang og utetrapp. Borettshaverne i 2. etasje har renhold av trapp fra 1. til 2. etasje, etter oppslått liste.

5. Ro i leiligheten
Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, TV, stereoanlegg må dempes så ikke øvrige borettshavere forstyrres.

Musikk- eller sangundervisning tillates bare etter samtykke.

6. Dyrehold
Husdyr er ikke tillatt.

7. Parkering
Biler skal parkeres i garasje eller parkeringsplass hvor de ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

8. Indre vedlikehold/bygningsmessige forandringer
Det vises til leiekontraktens bestemmelser og vedlikeholdsplikt. Bygningsmessige forandringer, f.eks. flytting av vegg, krever styrets skriftlige tillatelse.

9. Bad/WC/ledninger
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledningene ikke fryser. Ingen kan nekte adgang til leiligheten for å rette på eventuelle skader som måtte oppstå p.g.a. frost eller lignende.

10. Framleie
Framleie må godkjennes av styret. Framleie godkjennes bare i helt spesielle tilfeller. Borettshaverne har det fulle ansvar for mulige skader eller ulemper som framleie eventuelt kan påføre laget eller de andre borettshaverne.

11. Meldinger/henvendelser
Meldinger fra styret eller MOBO ved rundskriv gjelder på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av leiekontrakten. Klage til styret i anledning husordenen skal være skriftlig og sendes styrets leder.

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

HUSK AT ALLE BORETTSHAVERE ER MEDEIERE I EIENDOMMEN OG AT DET SÅLEDES MÅ VÆRE I ALLES INTERESSE AT ALT SOM EIENDOMMEN OMFATTER MÅ VERNES OM OG AT ORDEN OG GODT NABOSKAP TIL ENHVER TID ER TILSTEDE.

Vedtekter

for **Granlia I borettslag** org nr 948 796 287

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. mai 1964, endret 13/10-82, 18/3-97, 8/4-05, og sist endret den 3. november 2022.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, 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 med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

Granlia I borettslag

Vedtekter for garasjene

Borettslaget har 3 garasjer for utleie til andelseierne i laget

1. Tildeling av garasje skjer etter søknad til borettslagets styre. Garasjene tildeles etter bo-anisiennitet i borettslaget.

2. Det betales en månedlig leie for garasjene. Satsen for ett år fastsettes av styret i forbindelse med behandling av borettslagets budsjett.

3. Garasjen skal kun nyttes til parkering av registrert kjøretøy. Dersom garasjen nyttes til oppbevaring, kan borettslaget si opp leiekontrakten.

4. Leietaker av garasje skal ikke i tillegg oppta parkeringsplass.

5. Ved bruk av motorvarmer skal tidsbryter stilles slik at den kobles inn maksimum 2 timer før bruk av bilen. I den tiden av året det ikke er kuldegrader, skal motorvarmere ikke brukes.

6. Vedlikehold av garasjen utføres av leietaker, men borettslaget koster beis, maling etc. etter avtale.

7. En boenhet kan kun leie en garasje.

8. Garasjen kan ikke bruksoverlates. Ved utflytting fra borettslaget tildeles garasjen ny leietaker etter utlysing internt i borettslaget.

9. Oppsigelse av garasje meldes til styret. Oppsigelsestid er 1 mnd. Nøklene til garasjen leveres til styret som utleverer til ny leietaker.

10. Garasjen må være ryddet og rengjort ved leieforholdets slutt.

Vedtatt på lagets generalforsamling den 23.03. 2011

Budsjett Granlia 1 Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	1 196 400	1 196 400
Kabel TV avgift	166 800	171 900
Andre driftsinntekter	22 800	26 800
Sum inntekt	1 386 000	1 395 100
Kostnader		
Personalkostnader	11 400	10 600
Styrehonorar	36 000	31 000
Avskrivninger	18 000	18 000
Energi og strøm	15 000	15 000
Vedlikehold	50 000	100 000
Revisjonshonorar	8 400	7 600
Forretningsførerhonorar	88 000	83 800
Andre forvaltningstjenester	10 000	10 000
Kabel-TV	166 800	171 900
Kontigent boligbyggelag	7 200	7 200
Forsikringer	55 700	50 800
Kommunale avgifter	296 200	277 400
Snøbrøyting	70 000	70 000
Andre driftskostnader	18 000	19 800
Sum kostnader	850 700	873 100
Driftsresultat	535 300	522 000
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	13 000	9 000
Rentekostnad	258 100	323 000
Resultat finans	-245 100	-314 000
Årsresultat	290 200	208 000

Budsjett Granlia 1 Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**1 196 400**	**1 196 400**
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	258 100	323 000
3660 Innkrevde avdrag fellesgjeld	276 000	276 000
3600 Innkrevde felleskostnader	662 300	597 400
Kabel TV avgift	**166 800**	**171 900**
3630 Kabel-TV /bredbånd	166 800	171 900
Andre driftsinntekter	**22 800**	**26 800**
3601 Leieinntekter garasjer	10 800	10 800
3690 Strøm lading av elbil	12 000	16 000
Sum inntekt	**1 386 000**	**1 395 100**
Kostnader		
Personalkostnader	**11 400**	**10 600**
5102 Lønn vikarer	5 000	5 000
5150 Opptjente feriepenger	500	500
5400 Arbeidsgiveravgift	5 900	5 100
Styrehonorar	**36 000**	**31 000**
5330 Styrehonorar	36 000	31 000
Avskrivninger	**18 000**	**18 000**
6010 Avskrivning kontorutstyr/inventar	18 000	18 000
Energi og strøm	**15 000**	**15 000**
6200 Elektrisk energi	15 000	15 000
Vedlikehold	**50 000**	**100 000**
6601 Vedlikehold bygg	50 000	100 000
Revisjonshonorar	**8 400**	**7 600**
6700 Revisjon	8 400	7 600
Forretningsførerhonorar	**88 000**	**83 800**
6710 Forretningsførerhonorar	81 100	77 800
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	6 900	6 000
Andre forvaltningstjenester	**10 000**	**10 000**
6730 Teknisk rådgivning	10 000	10 000
Kabel-TV	**166 800**	**171 900**
6950 Kabel-TV / bredbånd	166 800	171 900
Kontigent boligbyggelag	**7 200**	**7 200**
7450 Kontingent boligbyggelag	7 200	7 200

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Forsikringer	**55 700**	**50 800**
7520 Borettslagenes sikringsordning	1 000	1 000
7500 Forsikringspremier	54 700	49 800
Kommunale avgifter	**296 200**	**277 400**
7760 Kommunale avgifter	188 400	175 500
7761 Eiendomsskatt	107 800	101 900
Snøbrøyting	**70 000**	**70 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	70 000	70 000
Andre driftskostnader	**18 000**	**19 800**
6305 Driftskostnader til El-bil	12 000	14 000
6500 Verktøy og redskaper	2 000	2 000
6550 Driftsmaterialer	1 000	1 000
7720 Generalforsamling	1 000	800
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 000	2 000
Sum kostnader	**850 700**	**873 100**
Driftsresultat	**535 300**	**522 000**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**13 000**	**9 000**
8050 Renteinntekter	13 000	9 000
Rentekostnad	**258 100**	**323 000**
8151 Rentekostnader DNB	258 100	323 000
Resultat finans	**-245 100**	**-314 000**
Årsresultat	**290 200**	**208 000**

BUDSJETT 2025 - GRANLIA I BORETTSLAG

Årsresultat
Forslaget til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	290 200
Avskriving ladeanlegg El-bil	18 000
Avdrag lån DNB	276 000
Endring i disponible midler	32 200

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Drifts-kostnader 2024	Renter 2024	Avdrag 2024	Totale felles-kostnader 2024	Endring i felles-kostnader
211	1	10	2 202	858	917	3 977	1 986	1 074	917	3 977	0
212	1	10	2 300	896	958	4 154	2 074	1 122	958	4 154	0
221	2	2	2 452	956	1 022	4 429	2 212	1 196	1 022	4 429	0
222	2	2	2 637	1 028	1 099	4 764	2 379	1 286	1 099	4 764	0
		24	**662 300**	**258 100**	**276 000**	**1 196 400**	**597 400**	**323 000**	**276 000**	**1 196 400**	0

I tillegg kommer:		**Budsjett 2025**	**Budsjett 2024**
Kabel-TV per enhet	**24**	**579**	**597**
Sum kabel-TV		**166 752**	**171 936**
Garasjeleie	**2**	**450**	**450**
Sum garasjeleie		**10 800**	**10 800**

BUDSJETT 2025 - GRANLIA I BORETTSLAG

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Granlia 1 Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 16:30 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Oddveig Anita Valle

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
4 fremmøtte hvorav 4 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ådne Helland hadde meldt inn sak om brannsikkerhet i vaskerommet som ikke er nevnt i innkallingen. Det ble enighet på generalforsamlingen om at styret behandler denne saken videre.

Vedtak:
Ordinær generalforsamling ble deretter erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Oddveig Anita Valle

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

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Lisa Askestad

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. Innkommen sak fra Jakob Bolstad vedrørende ekstra ladestolpe

Jakob Bolstad har sendt inn sak til generalforsamlingen med ønske om å utvide med en ladestolpe til i borettslaget. Han var selv ikke tilstede på generalforsamlingen og følgende vedtak ble enstemmig vedtatt:

Vedtak:

Styret jobber videre med saken og kartlegger behovet for ekstra ladestolpe.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 27.000,- (kr 25.000 i fjor)
- Møtegodtgjørelse pr. møte: Kr 400,- (uendret) Styreleder mottar også møtegodtgjørelse.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Joachim Fostervold har sagt seg villig til å ta på seg vervet som styreleder for 1 år.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Joachim Fostervold

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Ådne Helland

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Som styremedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Anne-Britt Aandal

6.4 Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

Det ble valgt 1 varamedlem.

Vedtak:

Som varamedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Lisa Askestad

6.5 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Joachim Fostervold med Ådne Helland som vara.

6.6 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble enighet om å ikke velge valgkomite.

Protokoll for Granlia 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Lisa Askestad (sign.)	09.04.2025

GENERALFORSAMLING

Granlia 1 Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl 16:30

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 Granlia 1 Borettslag

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 16:30

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

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

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkommen sak fra Jakob Bolstad vedrørende ekstra ladestolpe

Jakob Bolstad har sendt inn sak til generalforsamlingen med ønske om å utvide med en ladestolpe til i borettslaget.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Joachim Fostervold har sagt seg villig til å ta på seg vervet som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Joachim Fostervold velges som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Jakob Bolstad har sagt seg villig til å ta på seg vervet som styremedlem.

Forslag til vedtak: Jakob Bolstad velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

6.4 Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

6.5 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

6.6 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Granlia 1 Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Anne-Britt Aandal
Styremedlem, Idun Johnsen
Styremedlem, Joachim Fostervold
Varamedlem, Eli Katrin Malme Bjørnmyr
Varamedlem, Sverre Steinnes

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. SP0002813253. 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
Granlia 1 Borettslag består av 24 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948796287.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 6 styremøter, hvor 7 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Vi har problem med nok 'innstrøm i Granlia 1
De fleste har oppdatert egne sikringsskap og gått over til automatsikringer. Dette har vi alle betalt for selv
Borettslaget har betalt for innstrøm sikringene
Neste steg er å få skiftet ut i skapene som leverer strøm til fellesarealene og vaskerommet.
Dette har vi søkt bistand fra Teknisk avdeling, ved Svein Ivar Byttingsvik
Oppdateringen har oppstart i løpet av 2025
Elbiladerne må også oppdateres fra 2G til 4G,ifølge Elinett
Dette har vi også jobbet for, oppstart så snart som mulig

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Granlia 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 196 496	1 013 808	1 196 400	1 196 400
Kabel TV avgift		171 936	152 064	171 900	166 800
Andre driftsinntekter		20 351	23 767	26 800	22 800
Sum inntekter		**1 388 783**	**1 189 639**	**1 395 100**	**1 386 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	10 881	9 742	10 600	11 400
Styrehonorar		36 200	30 400	31 000	36 000
Energi og strøm		12 581	12 551	15 000	15 000
Vedlikehold	3	24 389	17 882	100 000	50 000
Avskrivninger	7	18 000	18 000	18 000	18 000
Revisjonshonorar		8 368	7 596	7 600	8 400
Forretningsførerhonorar		85 311	80 836	83 800	88 000
Andre konsulenttjenester		16 618	22 525	10 000	10 000
Kabel-TV		157 611	158 459	171 900	166 800
Kontigent boligbyggelag		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikringer		50 887	45 397	50 800	55 700
Kommunale avgifter	4	273 597	256 636	277 400	296 200
Snøbrøyting		79 813	68 813	70 000	70 000
Andre driftskostnader	5	12 302	35 179	19 800	18 000
Sum kostnader		**793 755**	**771 215**	**873 100**	**850 700**
Driftsresultat		**595 028**	**418 423**	**522 000**	**535 300**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		16 870	16 329	9 000	13 000
Rentekostnad	10	280 932	265 283	323 000	258 100
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-264 062**	**-248 953**	**-314 000**	**-245 100**
Årsresultat	**1**	**330 966**	**169 470**	**208 000**	**290 200**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	330 966	169 470	208 000	290 200
Sum overføringer og disponeringer		**330 966**	**169 470**	**208 000**	**290 200**

Balanse pr. 31.12.24 Granlia 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 10	163 800	163 800
Bygninger	7, 10	2 900 356	2 918 356
Sum anleggsmidler		**3 064 156**	**3 082 156**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 574	16 949
Andre fordringer		77 616	85 425
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		369 873	262 710
Sum omløpsmidler		**452 063**	**365 084**
SUM EIENDELER		**3 516 219**	**3 447 240**

Balanse pr. 31.12.24 Granlia 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		-1 549 257	-1 880 223
Sum egenkapital	**9**	**-1 546 857**	**-1 877 823**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 796 000	5 072 000
Borettsinnskudd	11	213 600	213 600
Sum langsiktig gjeld		**5 009 600**	**5 285 600**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 741	4 752
Leverandørgjeld		43 094	33 209
Skyldig til off. myndigheter		79	971
Annen kortsiktig gjeld		563	531
Sum kortsiktig gjeld		**53 476**	**39 463**
Sum gjeld		**5 063 076**	**5 325 063**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 516 219**	**3 447 240**

Molde 31.12.24

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

Anne-Britt Aandal Styreleder	Idun Johnsen Styremedlem	Joachim Fostervold 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	**325 621**	**414 151**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	330 966	169 470
Avskrivinger	18 000	18 000
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-276 000	-276 000
B. Årets endring disponible midler	**72 966**	**-88 530**
C. Disponible midler 31.12	**398 587**	**325 621**

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5102 Lønn vikarer	4 500	4 250
5150 Opptjente feriepenger	459	434
5151 Avtalefestede feriepenger	104	98
5400 Arbeidsgiveravgift	5 739	4 886
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	79	75
Sum	**10 881**	**9 742**

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	359	568
6602 Vedlikehold vvs	0	1 390
6603 Vedlikehold elektro	698	9 104
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	3 088
6610 Leie vaktmester	13 332	2 398
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	0	1 334
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	**24 389**	**17 882**

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	172 849	159 552
7761 Eiendomsskatt	100 748	97 084
Sum	**273 597**	**256 636**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	8 848	11 203
6440 Leie av container, transportmidler	0	3 834
6500 Verktøy og redskaper	0	13 671
6550 Driftsmaterialer	160	1 722
6825 Kopiering	0	86
6940 Porto	131	0
7000 Drivstoff	0	600
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	0	950
7720 Generalforsamling	1 120	1 170
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 043	1 943
Sum	**12 302**	**35 179**

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1986 for kr. 163 800,-.

Note 7 - Bygninger

	El-bil ladeanlegg	Balkonger	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	1 875 000	993 856
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	1 875 000	993 856
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	58 500	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 500	1 875 000	993 856
Årets avskrivninger :	18 000	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2015	1965
Antatt levetid i år :	5		

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Vaskemaskin/tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 287
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 287
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 287
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	3

Note 9 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	24	100	2 400

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**-1 880 223**
+/- Årets resultat	330 966
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**-1 549 257**
Sum egenkapital pr. 31.12	**-1 546 857**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjennspeiler den reele verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av bygningsmassen
Lånenummer:	**27725**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 900 000
Lånesaldo 01.01:	5 072 000
Avdrag i perioden:	276 000
Lånesaldo 31.12:	**4 796 000**
Saldo 5 år frem i tid:	3 416 000

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 5.009.600,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 3.064.156,-.

Note 11 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	213 600
Sum	**213 600**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Granlia 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Granlia 1 Borettslag

Styreleder	Anne-Britt Aandal (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Idun Johnsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Joachim Fostervold (sign.)	12.02.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Granlia 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Granlia 1 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, 12. februar 2025
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



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Granlia 1 Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 16:30 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
7 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 7 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

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

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Eli Katrin Malme Bjørnmyr

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 vedtak ble enstemmig godkjent:

Honorar styreleder: kr. 25.000,-

Møtegodtgjørelse pr. møte: kr. 400,- Styreleder mottar også møtegodtgjørelse

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Anne-Britt Aandal

5.2 Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

- Sverre Steinnes

- Eli Katrin Malme Bjørnmyr

5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Anne-Britt Aandal

5.4 Valg av valgkomite`

Vedtak:
Det ble enighet om å ikke velge valgkomite.

Protokoll for Granlia 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	10.04.2024
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Eli Katrin Malme Bjørnmyr (sign.)	10.04.2024

GENERALFORSAMLING

Granlia 1 Borettslag

Tirsdag 09.04.2024 kl 16:30

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 Granlia 1 Borettslag tirsdag 09.04.2024

Tid: Tirsdag 09.04.2024, kl 16:30

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 styreleder for 1 år

5.2 Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

5.4 Valg av valgkomite`

Saksdokumenter følger vedlagt.

Granlia 1 Borettslag

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Anne-Britt Aandal
Styremedlem, Idun Johnsen
Styremedlem, Joachim Fostervold
Varamedlem, Sverre Steinnes
Varamedlem, Eli Katrin Malme Bjørnmyr

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. SP0002813253. 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
Granlia 1 Borettslag består av 24 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948796287.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt ……7…. styremøter, hvor ……10….. protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Årsregnskap

Fullstendighetsærklæring

Søknad fra Molde kommue om avsug undet veranda i leilighet 101 i nr 25

Anbud på solskjerming

Bruksoverlatelser

Radonmåling

Utvendig maling og vedlikehold

Utskifting av grunnsikring

Anbud på inntaks skap

Utskifting av alle gamle sikringer,ialles sikringsskap

Framleie i 3 av leiligheter

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.01.2024

Resultatregnskap 2023 Granlia 1 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 013 808	849 888	1 013 900	1 196 400
Kabel TV avgift		152 064	140 544	152 100	171 900
Andre driftsinntekter		23 767	22 453	28 800	26 800
Sum inntekter		1 189 639	1 012 885	1 194 800	1 395 100
Kostnader					
Personalkostnader	2	9 742	9 002	10 100	10 600
Styrehonorar		30 400	25 150	27 000	31 000
Energi og strøm		12 551	14 874	20 000	15 000
Vedlikehold	3	17 882	24 889	50 000	100 000
Avskrivninger	7	18 000	25 421	18 000	18 000
Revisjonshonorar		7 596	7 145	7 200	7 600
Forretningsførerhonorar		80 836	77 943	80 700	83 800
Andre konsulenttjenester		22 525	9 813	10 000	10 000
Kabel-TV		158 459	144 925	152 100	171 900
Kontigent boligbyggelag		7 200	7 200	7 200	7 200
Forsikringer		45 397	41 175	44 200	50 800
Kommunale avgifter	4	256 636	233 882	243 400	277 400
Snøbrøyting		68 813	71 906	65 000	70 000
Andre driftskostnader	5	35 179	15 932	20 900	19 800
Sum kostnader		771 215	709 255	755 800	873 100
Driftsresultat		418 423	303 629	439 000	522 000
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		16 329	9 103	5 000	9 000
Rentekostnad	11	265 283	152 752	236 000	323 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-248 953	-143 649	-231 000	-314 000
Årsresultat	1	169 470	159 980	208 000	208 000
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	10	169 470	159 980	208 000	208 000
Sum overføringer og disponeringer		169 470	159 980	208 000	208 000

Balanse pr. 31.12.23 Granlia 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 11	163 800	163 800
Bygninger	7, 11	2 918 356	2 936 356
Sum anleggsmidler		3 082 156	3 100 156
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 949	3 609
Andre fordringer		85 425	76 553
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	262 710	376 650
Sum omløpsmidler		365 084	456 811
SUM EIENDELER		3 447 240	3 556 967

Balanse pr. 31.12.23 Granlia 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		-1 880 223	-2 049 693
Sum egenkapital	10	-1 877 823	-2 047 293
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	5 072 000	5 348 000
Borettsinnskudd	12	213 600	213 600
Sum langsiktig gjeld		5 285 600	5 561 600
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 752	8 098
Leverandørgjeld		33 209	33 956
Skyldig til off. myndigheter		971	75
Annen kortsiktig gjeld		531	531
Sum kortsiktig gjeld		39 463	42 660
Sum gjeld		5 325 063	5 604 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 447 240	3 556 967

Molde 31.12.23

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

Anne-Britt Aandal	Idun Johnsen	Joachim Fostervold
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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	414 151	504 750
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	169 470	159 980
Avskrivinger	18 000	25 421
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-276 000	-276 000
B. Årets endring disponible midler	-88 530	-90 598
C. Disponible midler 31.12	325 621	414 151

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

	2023	2022
5102 Lønn vikarer	4 250	4 250
5150 Opptjente feriepenger	434	434
5151 Avtalefestede feriepenger	98	98
5400 Arbeidsgiveravgift	4 886	4 145
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	75	75
Sum	9 742	9 002

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	568	10 574
6602 Vedlikehold vvs	1 390	0
6603 Vedlikehold elektro	9 104	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	3 088	2 487
6610 Leie vaktmester	2 398	1 828
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	1 334	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Sum	17 882	24 889

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Kommunale avgifter	159 552	141 216
7761 Eiendomsskatt	97 084	92 666
Sum	256 636	233 882

Note 5 - Andre driftkostnader

	2023	2022
6305 Driftskostnader til El-bil	11 203	12 797
6440 Leie av container, transportmidler	3 834	0
6500 Verktøy og redskaper	13 671	0
6550 Driftsmaterialer	1 722	0
6825 Kopiering	86	121
6940 Porto	0	447
7000 Drivstoff	600	0
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	950	0
7720 Generalforsamling	1 170	660
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 943	1 908
Sum	35 179	15 932

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1986 for kr. 163 800,-.

Note 7 - Bygninger

	El-bil ladeanlegg	Balkonger	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	1 875 000	993 856
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	1 875 000	993 856
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 500	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 500	1 875 000	993 856
Årets avskrivninger :	18 000	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2015	1965
Antatt levetid i år :	5		

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Vaskemaskin/tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 287
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 287
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 287
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	3

Note 9 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr 297,- bundet til skyldig skattetrekk. Det er stilt skattetrekksgaranti.

Note 10 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			2023
	Antall	Pr. andel	Sum
Andeler i borettslaget	24	100	2 400

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	-2 049 693
+/- Årets resultat	169 470
Opptjent egenkapital pr. 31.12	-1 880 223
Sum egenkapital pr. 31.12	-1 877 823

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjennspeiler den reele verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av bygningsmassen
Lånenummer:	27725
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.71 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	6 900 000
Lånesaldo 01.01:	5 348 000
Avdrag i perioden:	276 000
Lånesaldo 31.12:	5 072 000
Saldo 5 år frem i tid:	3 692 000

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 5.285.600,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 3.082.156,-.

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	213 600
Sum	213 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Granlia 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Granlia 1 Borettslag

Styreleder	Anne-Britt Aandal (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Idun Johnsen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Joachim Fostervold (sign.)	15.02.2024

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Granlia 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granlia 1 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, 07. 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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-22-0127 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2917980/19164459
Bestilling: C3 2022-07-29 (4) 47

Dato
29.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3675	60	14.9.1964	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	5	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

Dagbok nr. 3675 14 SEP. 1964
Romsdal sorenskriverembete.

MÅLEBREV
nr. 1045
Molde Kommune

Rett kopi bekreftes
GA
STATENS KARTVERK

Målebrev

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § 57.

KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Avholdt
fredag, 10. juli
1964 kl 1200

Rekvirert av
Berntzens arvinger

Parsell av
Løkken gnr 25 bnr 5

Betegnet
Mikkelivegen 23

Hjemmelsinnehavere
Berntzens arvinger

Innkalt til forretningen
Løkken 25/5: Reidun Berntzen
Fannestrandvege n 46
Hans T.N. Møller
Mikkelivegen 23, som kjøper
Molde Boligbyggelag v/
T. Rasmussen

Møtt ved forretningen
Bernt O. Berntzen

Hans T.N.Møller

T. Rasmussen

BESKRIVELSE

Ved kartforretningen ble grensen mellom Fannestrandvegen 46 og Løkken 25/5 påvist og følger mitten av staingarden, på kartet merket 10-18-20.
Grunnstykket fantes forøvrig å ha form, størrelse og beliggenhet som fremgår av omstående kart i målestokk 1:500.

Dets areal utgjør: 1357.7 m^2
herav er veggrunn til de regulerte veger
Mikkelivegen 296.1 m^2 og til
Granlia 49.8 m^2

Molde oppmålingssjef 22. juli 1964

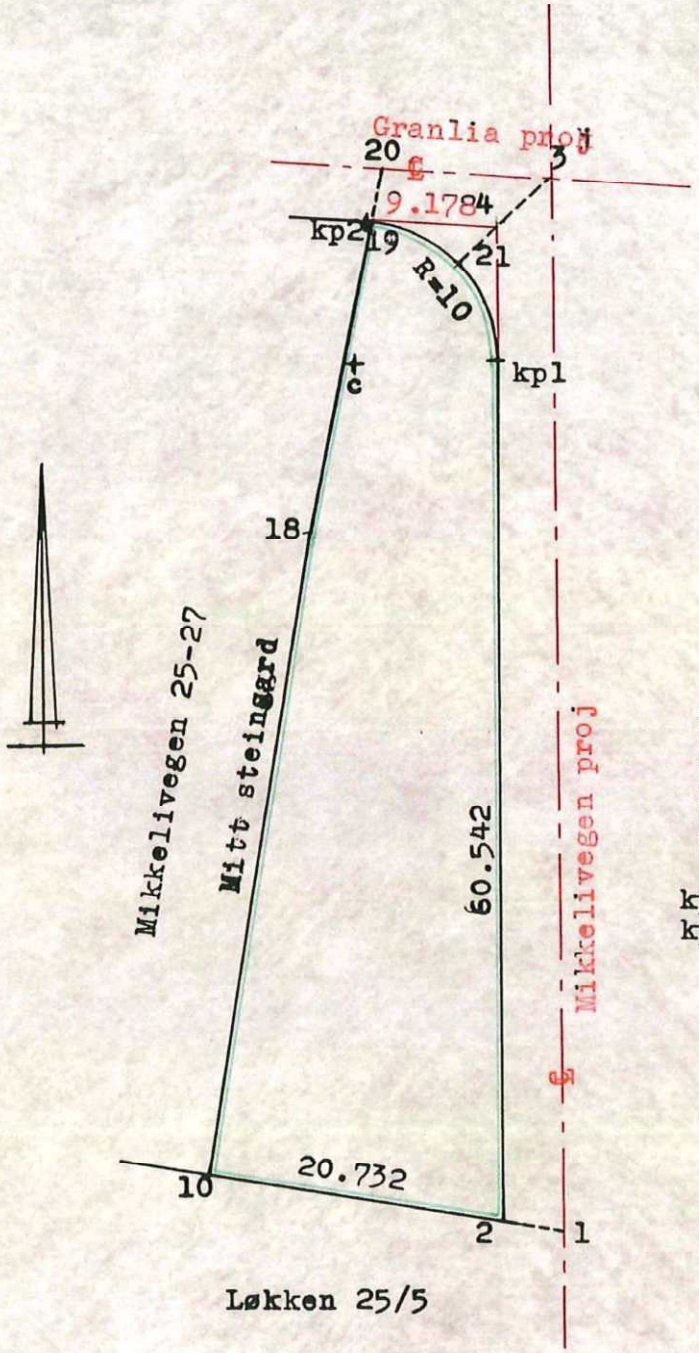
.....

Reidun Berntzen

Kart

J nr 1045

Over Mikkelivegen 23 Målestokk 1:500 Areal 1357.7 m^2



KOORDINATER

	Y	X
1	2292.212	1580.589
2	2288.219	1581.273
3	2292.153	1654.667
4	2288.155	1650.993
10	2267.785	1584.773
18	2275.004	1630.008
19	2279.520	1651.727
20	2280.342	1655.671
21	2285.525	1648.574
c	2278.163	1641.806
kp1	2288.163	1641.815
kp2	2279.010	1651.770

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-22-0127 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2917979/19164454
Bestilling: C3 2022-07-29 (4) 43

Dato
29.07.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4728	60	4.9.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	25	1249	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

4728 04.09-1970
4728 -4 SEP. 1970

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Mikkelivegen 23 i Molde g.nr..... b.nr.....

gir jeg med dette tillatelse til at herr Kåre Hjelvik

eier av eiendommen Mikkelivegen 21 i Molde g.nr..... b.nr.....

setter sitt våningshus (uthus) 2 m. fra grenselinjen.

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

Molde, den 10/8-70

For Granlia I Borettslag
Petter Tamm
formannsunderskrift

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Til vitterlighet:

1. Jorunn Bratstad — styremedl. Margit Hansen

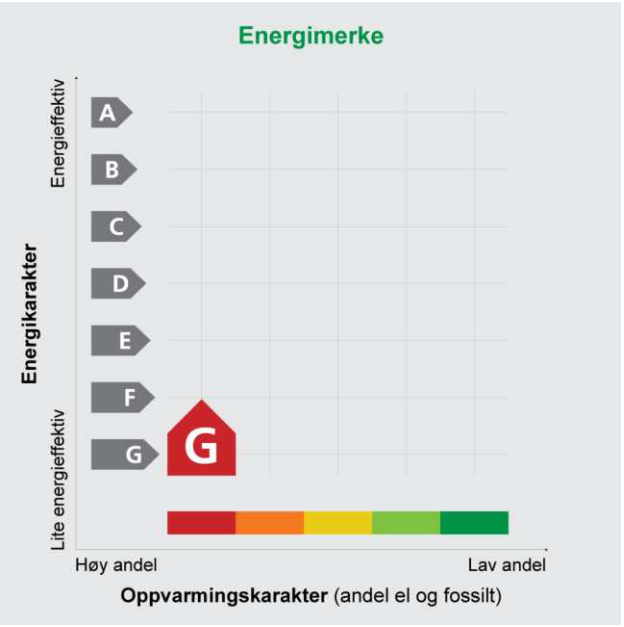
2. Ellen Lindstad

Molde bygningssjefs kontor

201 –

ENERGIATTEST

Adresse	Mikkelivegen 27
Postnr	6429
Sted	Molde
Andels-/leilighetsnr.	21 /
Gnr.	25
Bnr.	1249
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-682622
Dato	05.07.2016



Eier	Sindre Mordal
Innmeldt av	Sindre Mordal

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mikkelivegen 27
Postnr/Sted: 6429 Molde
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.07.2016 14:56:16
Energimerkenummer: A2016-682622
Ansvarlig for energiattesten: Sindre Mordal
Energimerking er utført av: Sindre Mordal

Gnr: 25
Bnr: 1249
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

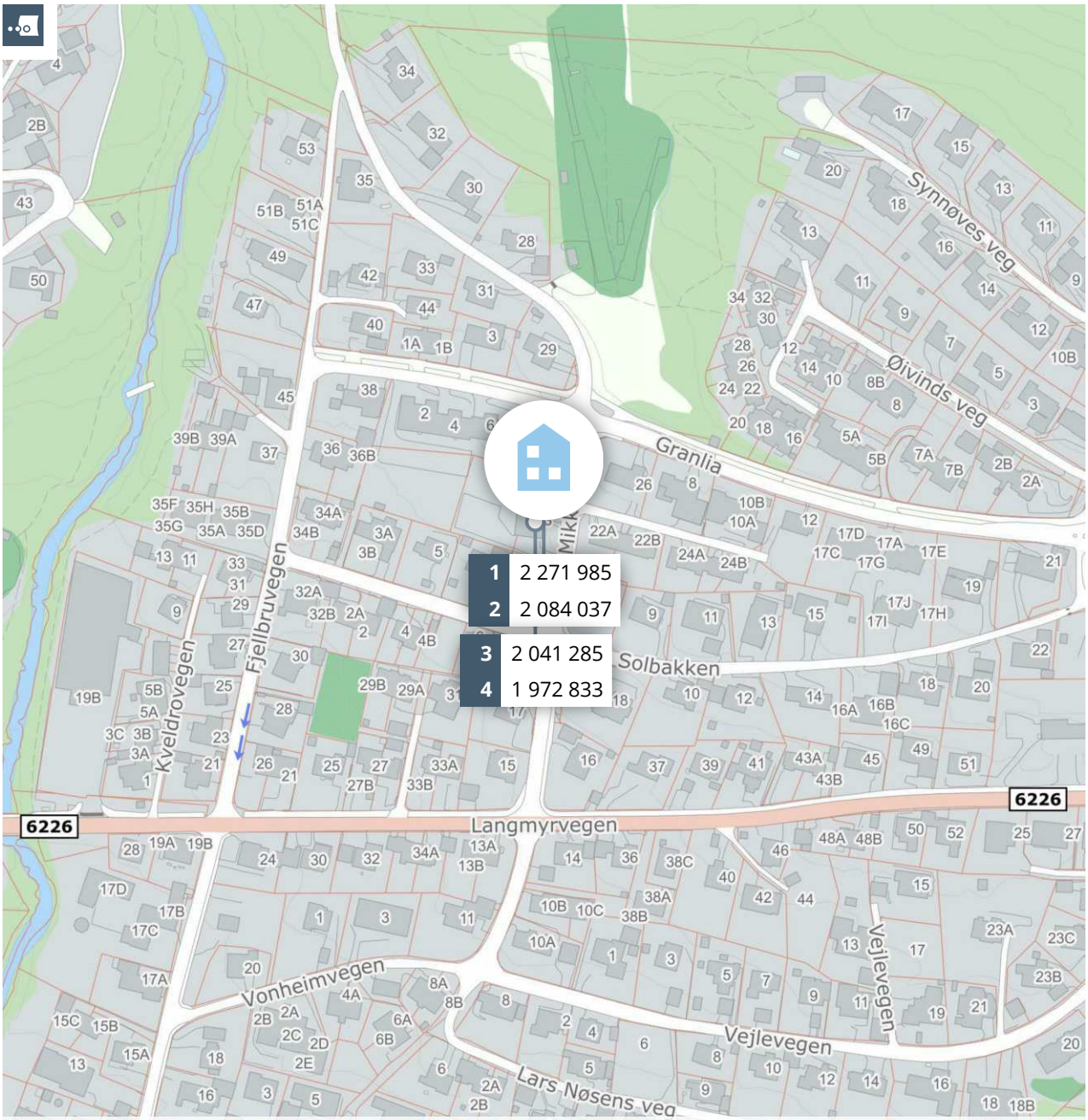
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Meglers verdivurdering

MIKKELIVEGEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 10.10.2025

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 H HOLLINGEN.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mikkelivegen 27, 6429 MOLDE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 25 BNR 1249 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS GRANLIA

Verdivurdert til

1 800 000

194 110	1 994 110	42 428
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	8 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	4 733
Formue	16 610
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mikkelivegen 27			01.07.2025	2 000 000	**2 075 000**	196 985	2 271 985	**56 800**
	40 m²	1964	2. etg - sov						
2	Mikkelivegen 27			12.02.2025	1 890 000	**1 890 000**	194 037	2 084 037	**56 325**
	37 m²	1965	1. etg 1 sov						
3	Mikkelivegen 23			03.03.2025	1 850 000	**1 850 000**	191 285	2 041 285	**56 702**
	36 m²	1965	- etg 1 sov						
4	Mikkelivegen 23			08.11.2024	1 800 000	**1 750 000**	222 833	1 972 833	**50 585**
	39 m²	1965	1. etg 1 sov						

Lys og fin 2-romsleiligheten i Granlia 1 borettslag. Leiligheten har god intern beliggenhet i 1. etasje i den nordligste bygningen i borettslaget og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Fra stue er det utgang til vestvendt veranda med utsikt og kveldssol. Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på ca 8 kvm.

Borettslaget har en sentral beliggenhet med gangavstand til dagligvarebutikk, skoler, kjøpesenter og Molde sentrum. Rett bak leiligheten finner man Moldemarka, med sine fantastiske turmuligheter.

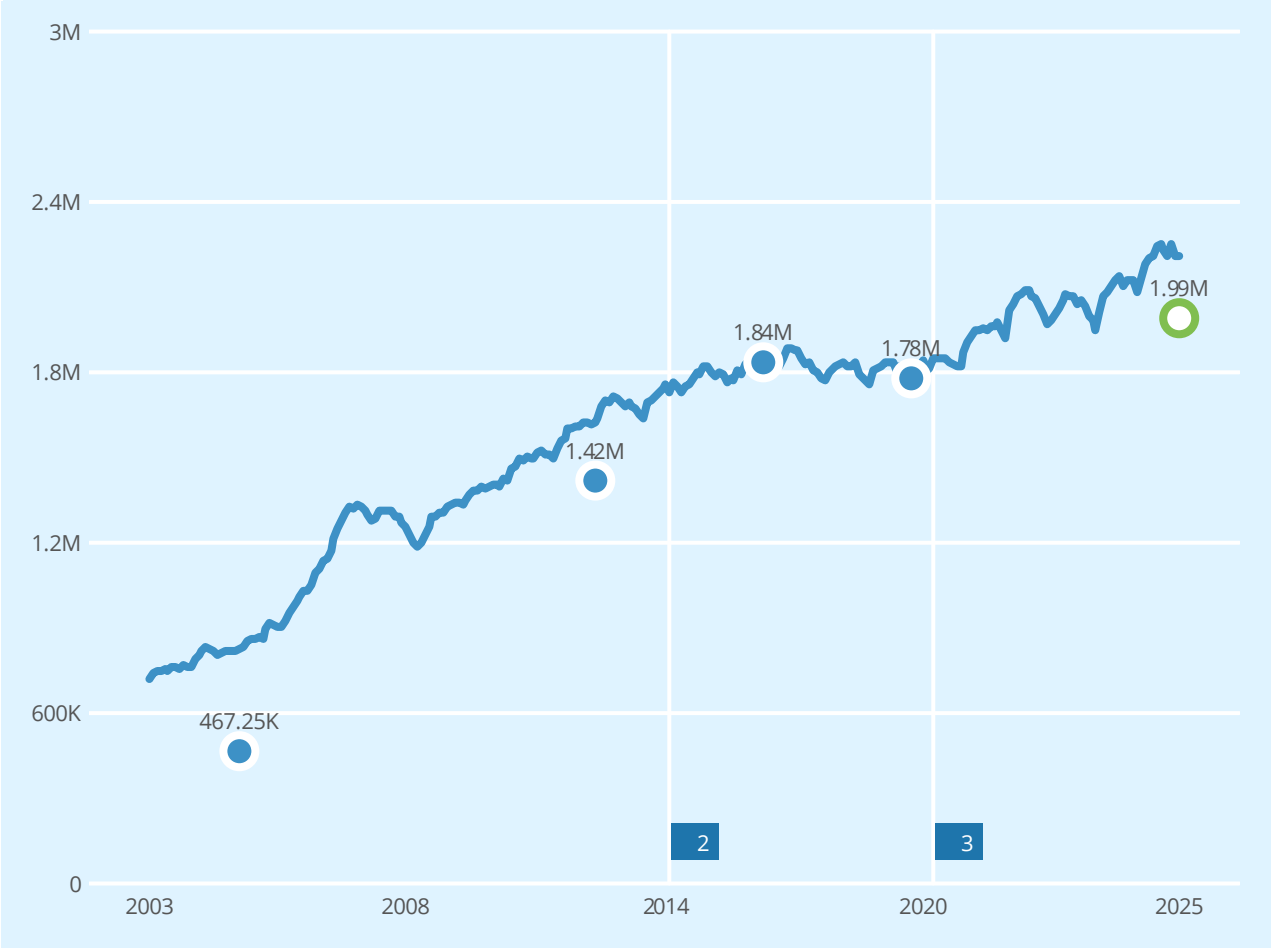
Borettslaget har felles parkering på sørsiden, hvorav 4 av plassene har lader for el-bil.

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 Blokk
2 Tilbygg blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.09.2019	08.11.2019	03.12.2019	1 590 000	1 530 000	245 867	1 775 867	4
06.07.2016	30.08.2016	22.09.2016	1 590 000	1 550 000	287 539	1 837 539	
27.07.2012	05.11.2012	19.11.2012	1 440 000	1 420 000	0	1 420 000	
24.12.2010	24.12.2010	24.12.2010	-	465 000	174	465 174	5
01.01.2005	01.01.2005		-	460 000	7 254	467 254	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedspris for boliger i samme borettslag. Det er ikke gjort noe oppussing i boligen siden kjøp i 2019.

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

Leiligheter til salgs i GRANLIA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.0M

1 897 000 Prisantydning i snitt

1.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
161
dager

Leiligheter solgt i GRANLIA grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

2.7M

2 564 000 Prisantydning i snitt

2 497 000 Salgspris i snitt

2.4M

Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

42 428 Mikkelivegen 27 Totalpris 1 994 110

42 278 MOLDE kommune i snitt siste 9 mnd

38 719 GRANLIA grunnkrets i snitt siste 9 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:
Mikkelivegen 27, 6429 Molde
Gnr. 25, Bnr. 1249, andelsnr. 21 i GRANLIA 1 BORETTSLAG, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251184

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 930 52 594

E-post: kristin.toft@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.
