Nøisomhedvegen 39D, 6419 MOLDE



PROPR.NO

Selger
Ann Mari Holen Bjølverud
99399352

Prisantydning
780 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1506 Gnr. 29 Bnr. 239 Andelsnr. 76

NY PRIS! Perfekt førstegangskjøp, praktisk studioleilighet. Lave felleskostnader - varmtvann/ sentralvarme/internett inkl

PRISANTYDNING
kr 780 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 52 028 kr

TOTALPRIS
kr 832 028 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 992 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
21kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
27 684kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1969



Godt gjennomtenkte løsninger maksimerer bo-opplevelsen i denne praktiske studioleiligheten.



Nytt kjøkken satt inn i 2023.



Kjøkken er utstyrt med kokeplate, komfyr, kjøkkenvifte, kjøleskap og vask.



Stue/kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater med mye naturlig lysinnslipp.



Stue. Nåværende eier har benyttet sovesofa, men det er også plass til seng.



Stue. God plass til tv på vegg, kabel-tv og bredbånd er inkludert i felleskostnader.



Stue.



Bad.



God utnytting av plass med plassbygd garderobeskap i gang, montert nytt i 2024.



Fasade/inngang.



Entrè.



Det er felles vaskerom i bygget på samme plan som leiligheten.



Leiligheten disponerer en bod på 4 kvm på samme plan.



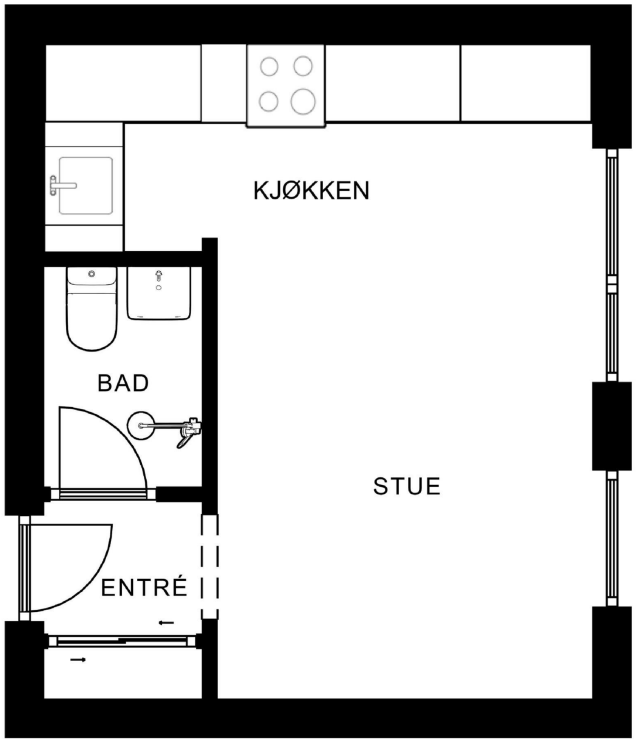
Fast parkering tilhørende leiligheten.



Uteområde/fasade. Fin utsikt av fjelltoppene fra leiligheten.



Uteområde/fasade.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning.

Om tomten

Velkommen til Nøisomhedvegen 39D.

Denne praktiske og godt utnyttede studioleilighet er de siste 2 årene blitt betydelig pusset opp, der bruken av hver eneste kvadratcentimenter er godt gjennomtenkt og sørger for å maksimere boopplevelsen. Dette er en ypperlig mulighet for førstegangskjøper for å komme inn på boligmarkedet, og for studenter eller pendlere. Leiligheten befinner seg i et veldrevet og rolig borettslag med gangavstand til de fleste nødvendigheter, og bussholdeplass kun 3 minutters gange fra inngangsdøren. Borettslaget har et pent opparbeidet uteområde med ulike sittemuligheter og lekeplass for barn.

Litt om leiligheten:
- egen parkering
- felles vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel
- egen bod på 4 kvm på samme plan
- sykkelgarasje
- enkel trappefri adkomst
- nytt stilrent kjøkken montert i 2023, utført av faglærte
- lave felleskostnader med det meste inkludert som varmtvann, sentralvarme kabeltv og internett
- gangavstand til dagligvarebutikker, treningssenter, bussholdeplass og fine turområder som Retiro badeplass
- fin utsikt over Moldepanoramaet

Møbler, utenom sofa, kan følge med ved et tillegg i pris etter avtale med eier. Perfekt dersom man ønsker å flytte rett inn.

Beliggenhet

Annet

Omkostninger

780 000 kr (Prisantydning)
52 028 kr (Andel av fellesgjeld)
---
832 028 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
700 kr (Innmelding i MOBO)
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 900 kr (Omkostninger totalt)

---

841 928 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 385 kr (Eierskiftegebyr)
500 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet
Nøisomhedvegen 39 D, 6419 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 29, bnr. 239
Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 26.08.2024 **Rapportdato:** 13.09.2024 **Oppdragsnr.:** 21039-1822 **Referansenummer:** IZ2062

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord **Vår ref:**

RIKSFJORD TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skolering og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:
Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin andelsleilighet oppusset i 2018. Perfekt for førstegangskjøpere. Leiligheten har bod i fellesareal og parkeringsplass på felles biloppstillingsplass. Leiligehten virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Leilighet - Byggeår: 1970

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 2-lags glass. Vinduer er fabrikkert i 2003.

Dør:
Fabrikkmalt hovedytterdør som er lyd og brannklassifisert, ny i 2024.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet , trepanel og malt mur/betongvegger. Innvendige tak av malte plater og malt betongdekke.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Betongdekke som etasjeskiller.

Radon:
Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radonmåling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Innvendig dør:
Malt glatt innvendig dør inn til bad.

Gå til side

VÅTROM

Badet ble ifølge eier oppusset i 2018 i regi av vaktmester i borettslaget, ingen dokumentasjon er fremvist takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med servant, gulvstående toalett og dusj med forheng. Det er mekanisk avtrekk, tilluft spalte under dør.

Gå til side

KJØKKEN

Laminat på gulv, malte plater, tapet og panel på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA nytt i 2022, montert i 2023 av eier. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og kjøleskap. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Stue/kjøkken mot gang i kjøkkenhjørne har mekanisk avtrekk som er blendet med overskap til kjøkkeninnredning.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vann og avløpsledninger:
Boligen har kobberrør hovedsakelig fra byggeår. Trolig noe nye rørledninger i forbindelse med oppussing. Stoppekran i kjøkkenbenk. Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Eldre avløpsrør/hovedstamme er antagelig av soil og ble i år spylet rein og lagt nye rør i rørene.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Sentralvarme:
Radiator på vegg i stue/kjøkken. Sentralvarme via radiatorer inkludert i fellesutgifter. Sentralvarme anlegg er kun visuelt vurdert.

El-anlegg:
Normal bolig installasjon. Skjult og åpent anlegg med jordfeilautomater. Felles sikringsskap i trappegang og sikringer for kjøkken i benkeskap med egen fordeler.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

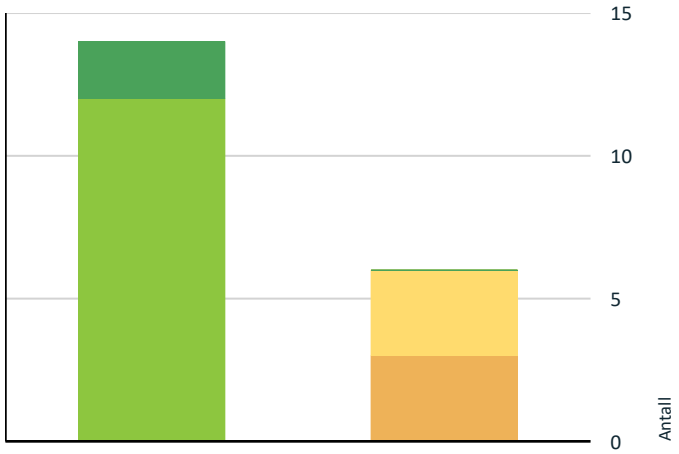
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Ingen forhold som tyder på ulovlige bruksendringer.

Sammendrag av boligens tilstand

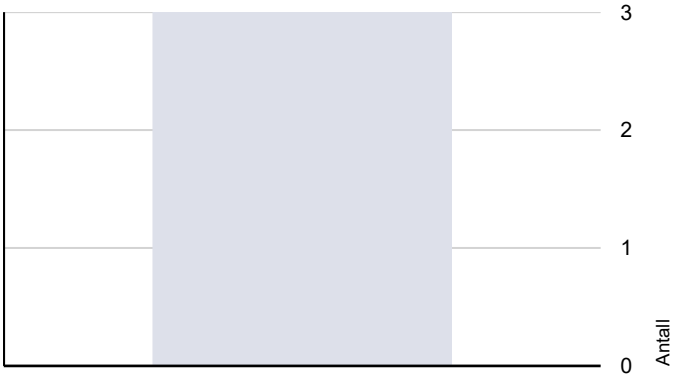
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig og vindu, dører, balkong, terrasse og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 2-lags glass. Vinduer er fabrikkert i 2003.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt hovedytterdør som er lyd og brannklassifisert, ny i 2024.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet , trepanel og malt mur/betongvegger. Innvendige tak av malte plater og malt betongdekke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Betongdekke som etasjeskiller.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radonmåling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Malt glatt innvendig dør inn til bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren inn til bad kniper i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet ble ifølge eier oppusset i 2018 i regi av vaktmester i borettslaget, ingen dokumentasjon er fremvist takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med servant, gulvstående toalett og dusj med forheng. Det er mekanisk avtrekk, tilluft spalte under dør.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strietapet på vegger av ukjent utførelse. Malt innvendig tak.

MERK:
Det er ukjent om veggene er utført med godkjent våtrom/malingssystem. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Det anbefales å foreta tiltak sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom, enkleste tiltak vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved terskel.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er skåret rundt sluk, ikke ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Ukjent om veggene i våtsone er bygget med godkjent malingssystem, det finnes per i dag kun to leverandører av som har teknisk godkjenning fra Sintef, det er Jotaproff Aquatech og LADY Aqua. Oppbygging av dette systemet krever, gipsplater som underlagsplate, papirstrimmel i skjøter, våtromsparkel, grunning/lim for våtrom, glassfibervev for våtrom, deretter Grunning/lim for våtrom og deretter to strøk med våtromsmaling. Da dette ikke kan konstateres gis det ikke TG3 på forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det vil være anbefalt å sette inn et dusjkabinett på badet, da vil vann renne fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.



Sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant, gulvstående toalett og dusj med forheng.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilluft spalte under dør.



Test av avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Laminat på gulv, malte plater, tapet og panel på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA nytt i 2022, montert i 2023 av eier. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og kjøleskap. Komfyrvakt montert.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Stue/kjøkken mot gang i kjøkkenhjørne har mekanisk avtrekk som er blendet med overskap til kjøkkeninnredning.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberrør hovedsakelig fra byggeår. Trolig noe nye rørledninger i forbindelse med oppussing. Stoppekran i kjøkkenbenk.

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

Instruks fra Norsk Takst er vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ingen avvik registrert utover alder. Den tekniske levetiden for disse kobberrørene er på mellom 25 til 100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Eldre avløpsrør/hovedstamme er antagelig av soil og ble i år spylet rein og lagt nye rør i rørene.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Radiator på vegg i stue/kjøkken. Sentralvarme via radiatorer inkludert i fellesutgifter. Sentralvarme anlegg er kun visuelt vurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normal bolig installasjon. Skjult og åpent anlegg med jordfeilautomater. Felles sikringsskap i trappegang og sikringer for kjøkken i benkeskap med egen fordeler.

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.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring for el-arbeid i 2023 utført av Bratseth foreligger.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

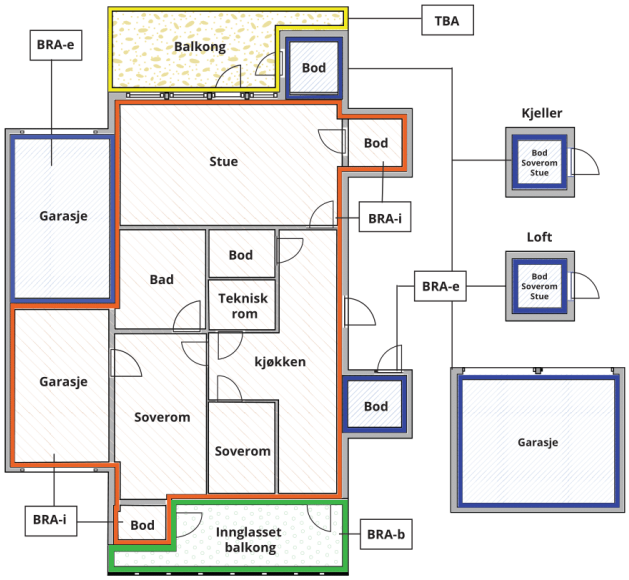
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	21	4		25	
SUM	**21**	**4**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Stue/kjøkken , Entré , Bad	Bod	

Kommentar

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Ingen forhold som tyder på ulovlige bruksendringer.

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: Ifm med oppussing av kjøkken, dvs diverse elektriker arbeid. Arbeid utført av Bratseth, samsvarserklæring foreligger.

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)**
Leilighet	21	0

Kommentar

Leilighet

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Bod med tilkomst fra felles areal er i henhold til eldre måleregler (før 01.01.2024) ikke medtatt i oppsummering av samlet areal, men kommer i tillegg til dette med ca 4 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Ann-Mari Holen Bjølverud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	239		0	27684.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nøisomhedvegen 39 D

Hjemmelshaver
Øvre Bergmo 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE BERGMO 1 BORETTSLAG	948933853			Bjølverud Ann-Mari Holen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
76

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øvre Bergmo I Borettslag ligger ca. 3,5 km øst for Molde sentrum. I umiddelbar nærhet til borettslaget ligger butikk, post, legekontor, barnehage, skoler og ringbusstopp

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Felles tomt. Tomten er opparbeidet med plenareal, asfaltert gangareal, og asfalterte biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av det elektriske anlegget	18.02.2022	nstallasjon kjøkken i henhold til tegning. Ny kurs til platetopp og utskifting av OV.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/IZ2062

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

BRATSETH
Tekniske installasjoner

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	BRATSETH AS
Kontaktperson:	NØSEN ROAR
Adresse:	SUNNDALSVEGEN 16-18
Postnr/Sted:	6600 SUNNDALSØRA
Telefon:	416 80 80
E-post:	POST@BRATSETH.AS
NELFO medlemsnr.:	502194
Organisasjonsnr.:	998489520
Elvirksomhets-ID:	1235 / 104320

Oppdragsgiver (Kunde)		
Anleggsted:	Ann-Mari Bjølverud	
Kontaktperson:		
Adresse:	Nøisomhedvegen 39 D	
Postnr/Sted:	6419 MOLDE	
Telefon/Mobil:		99399352
E-post:		
Kundenummer:	14319	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Ann-Mari Bjølverud		
Adresse:	Nøisomhedvegen 39 D		
Postnr/Sted	6419 MOLDE	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
28816	18.10.2021	18.02.2022

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring ☐ Vedlikehold / Reparasjon

Type installasjon:

Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	400:2018
	☐ Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar

Installasjon kjøkken i henhold til tegning.
Ny kurs til platetopp og utskifting av OV

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	FLOVIKHOLM KYRRE
Dato:	18.02.2022
Signatur:	K F

Egenerklæring

Nøisomhedvegen 39D, 6419 MOLDE

29 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nøisomhedvegen 39D	Nøisomhedvegen 39D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble kjøpt i januar 2019.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen har vært bebodd av eier og brukt som pendlerleilighet siden kjøp, utenom en liten periode i 2023 da kjøkken ble pusset opp.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Bjølverud, Ann-Mari Holen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier pusset opp bad før salg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker, i regi av vaktmester på oppdrag fra tidligere eier

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn speil med lys.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Braseth

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er i 2024 satt inn ny dør til leilighet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker, i regi av borettslag/vaktmester

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppussing av kjøkken er det dratt nye ledninger og lagt opp høyere kurs til platetopp, ovn, kjøkkenvifte og kjøleskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Braseth

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har ved 1 anledning (vår 2019, samme år som leilighet ble kjøpt) sett maur i leiligheten. Dette er en leilighet på bakkeplan, så det er ikke

unaturlig. Dette ble tatt opp med vaktmester som hvert år utfører skadedyrkontroll og spraying mot blant annet maur. Har etter dette ikke opplevd maur verken i leilighet eller fellesområder.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93901551

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bjølverud, Ann-Mari Holen	**2024-07-29**

Identification

bankID Bjølverud, Ann-Mari Holen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bjølverud, Ann-Mari Holen	29/07-2024 23:13:46	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

GARASJEVEDTEKTER

FOR

ØVRE BERGMO I BORETTSLAG

§ 1

Vedtektene omhandler eierforhold, leie, bruk, vedlikehold, og salg.

§ 2

Det skal betales leie for garasje, til dekning av vedlikehold, forsikring, strøm og eventuelle andre utgifter i forbindelse med drift av garasje.

Leiesats og betalingsterminer for et år fastsettes av styret i forbindelse med behandlingen av borettslagets budsjett.

Kostnader og inntekter i forbindelse med drift av garasje føres i borettslagets regnskap, men spesifiseres i egen note. For alle inn- og utbetalinger som angår garasjer benyttes egen bankkonto.

§ 3

Ved ladding av El-bil skal det kun benyttes uttak fra installert kabling som er tilrettelagt for dette.

§ 4

Eier av garasje kan ikke la garasje stå tom og samtidig oppta parkeringsplass dersom dette skjer til hinder for gjesteparkering eller for borettshavere som ikke har garasje.

§ 5

Eier av garasje, har selv ansvaret for vedlikehold av garasjen. Materialer som beis, maling etc, kjøpes inn av borettslaget og utleveres av vaktmesteren.

§ 6

Ledig garasje utlyses internt i borettslaget med minst 7 dagers frist. Garasje skal selges til høyeste bud.

Eieren av garasje som flytter fra borettslaget, kan ved behov beholde garasjen i inntil 3 mndr fra utflyttingsdato og blir i denne perioden belastet med i fellesutgiftene.

§ 7

Ønske om salg av garasje meldes skriftlig til styret med kopi til MoBo.

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER
MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG

Andelsleiligheter i borettslag tilknyttet Møre og Romsdal Boligbyggelag gir andelseiere i borettslaget og medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett. Jfr. Lov om burettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

Forkjøpsrett kunngjøres på vår hjemmeside www.mobo.no onsdager. For å få med utlysing onsdager må megler legge informasjonen i Meglerportal innen mandag kl. 12.00 samme uke som ønsket annonsering.

Frist for medlemmer å melde sin forkjøpsrett er påfølgende onsdag innen kl. 12.
Det kan være unntak fra denne regel i forbindelse med høytider grunnet helligdager.

Ved prøving av forkjøpsrett med **fastpris**, må selger gjøres oppmerksom på at leiligheten må stilles til disposisjon for eventuell visning i perioden forkjøpsretten prøves.

Først etter at frist for å melde forkjøpsrett har gått ut, starter MOBO avklaring av forkjøpsretten. Meglere, kjøpere og forkjøpsberettigede kontaktes fortløpende etter avklaring. Dersom forkjøpsrettutlysingen er bestilt med API-løsning går svaret digitalt til deres meglersystem.

Styret i borettslaget skal godkjenne nye andelseiere. Styret har en frist på 20 dager for å behandle søknaden, svar kommer direkte til megler. Leiligheten kan ikke overtas før godkjenning er gitt eller behandlingsfristen er ute.

Ved kjøp av bolig i tilknyttet borettslag kreves at både kjøper og eventuell medkjøper er medlem i boligbyggelaget innen overtagelse. Medlemskapet er ikke gyldig før innbetalingen er registrert.
Medlemskap i MOBO koster kr. 700,- (kr. 400,- i årets siste 3 måneder).

Omkostninger ved borettslagsleiligheter fra 2024:
Ved forhåndsmelding eller bruk av forkjøpsrett **kr. 7 980,-** samt eierskiftegebyr **kr. 6 385,-.** Gebyrene utstedes til megler i forbindelse med avregning av felleskostnader pr. overtagelse og betales inn sammen med kjøpesum.

Omkostninger ved leiligheter i boligsameier fra 2024:
Eierskiftegebyr **kr. 6 385,-.**
Her prøves ikke forkjøpsrett, men forretningsfører skal ha melding når salget har skjedd og videresender til styret i sameiet for eventuell godkjenning av kjøper.

NB: avregning av felleskostnader pr. overtagelse foretas av MOBO. Selger betaler fram til og med dagen før overtagelse, kjøper betaler fra og med overtagelsesdato. Det må ikke inngås privat avtale om annen fordeling.

I boligopplysningene er størrelse og antall rom hentet fra opprinnelig prospekt. Dette kan derfor avvike fra hvordan boligen framstå på opplysningstidspunktet.

Felles-felles-infoland

Mars 2023

Ordensregler for Øvre Bergmo 1 Brl.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, samt at besøkende gjøres kjent med og overholder dem.

Den enkelte beboer oppfordres til å registrere mail/telefon på 'Min side' på Mobo.no, slik at nødvendig informasjon/fellesmeldinger lettere kan nå den enkelte ved utsendelser.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Arbeider avsluttes klokken 20:00 og det skal være ro på søndager.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Vaskeri

Vaskeriet kan benyttes alle dager i tidsrommet klokken 08:00 – 20:00.

Hver enkelt bruker av vaskeriet har ansvaret at det ved bruk blir sørget for at vaskemaskin tømmes umiddelbart etter at klær er ferdigvasket. Klær må ikke oppbevares unødvendig i vaskeriet, det er heller ikke anledning til å oppbevare skittentøy i vaskeriet.

Hver enkelt bruker har ansvaret for at vaskeriet til enhver tid fremstår ryddig og rent.

4. Bruk av leilighet/hybel

Beboerne skal sørge for:

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong ikke forekommer.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som f.eks. å sette opp markiser eller lignende.

5. Fellesarealer og ganger

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene, som inngangspartier, innganger, trapper, under trapper, ganger og andre fellesområder. Det er ikke tillatt å hensette ting i fellesområder eller ganger.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres på angitte sykkelrom, til alt annet benyttes egen bod.

Sko og klær skal ikke under noen omstendigheter oppbevares i fellesarealer og ganger. Det er beboerens ansvar å bruke sin egen gang/garderobe/bod til dette.

Fellesdører skal alltid være låst.

6. Avfall

Søppeldunker i bossrommet er tilrettelagt for kildesortering av husholdningsavfall. Plansje i bossrommet gir nødvendig informasjon.
Plastavfall plasseres i dunk for dette, og det er den enkelte beboers ansvar å skifte sekk når dette er nødvendig.
Papp og papir sorteres og kastes i egen container. Glass og metaller kastes også i egen container. Avfall skal ikke settes utenfor søppeldunkene.

7. Dyremating

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Det er heller ikke tillatt med mating av dyr/fugler fra egen veranda.

8. Parkering

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Parkering i innkjørselen og på vegene innen området er ikke tillatt. Stopp ved innganger er kun tillatt ved av- pålessing.

Om vinteren har bileier ansvar for selv å rydde sin tildelte parkeringsplass for snø. Det er ikke anledning å flytte bilen til gjesteparkering under snørydding, dette hindrer at gjesteparkeringsplasser blir ryddet for snø. Om styret observerer, eller blir varslet om dette, vil vedkommende miste sin faste P-plass.

9. Elbil

Det er lagt opplegg for ladding i alle garasjer. Ladere kan bestilles gjennom Istad. Det er ikke tillatt å benytte stikkontaktene i garasjen til ladding.
Ladepunkter bak 41, kan benyttes av de som ikke har garasje. Her kan mobilapp benyttes.

10. El-sykler
Det er ikke tillatt å lade el-sykler o.l. på fellesområdene. Ladding av slikt utstyr må skje under oppsyn og må avsluttes hvis det ikke er noen som følger opp dette.

11. Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. §5-11 (4) i borettslagsloven og §19 (6) i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

12. Framleie
Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslagets for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

13. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

14. TV og internett
Alle leiligheter er tilknyttet Telenor bredbånd og TV. Utstyr som tilhører dette er borettslagets eiendom. Modem/ruter og Te-We boks skal legges igjen i leiligheten ved flytting. Ved spørsmål, kontaktes styret.

15. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo I Borettslag torsdag 25.04.2024 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Arne Øverland

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
20 fremmøtte, 0 fullmakter hvorav 20 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Gerd I. Nordsven

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

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Per Ørsal

2. Styrets årsmelding

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

3. Årsregnskap og revisors beretning

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

4. Innkomne saker

4.1 Oppgradering brannsikringstiltak

Brannsikring i borettslaget er nødvendig vedlikehold og påkrevd, men styret ønsker at beboerne gjennom generalforsamlingen er fullt orientert og formelt beslutter låneopptak for å finansiere oppgradering brannsikring. Banken har pant foran andelshaverne og vedtak må derfor gjøres av generalforsamlingen. Vedlagt forenklet budsjettprognose som viser økningen ut fra dagens felleskostnader pr. andel ved nytt låneopptak.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å låne kr. 2 500 000,- for å finansiere oppgradering brannsikringstiltak i borettslaget. Lånet ønskes slått sammen med eksisterende lån, sak 31593, til nytt lån. Nedbetaling over 10 år. Som sikkerhet for lånet kan banken benytte eksisterende pant:

Pantedok. Tinglyst 03.05.90, pål. kr. 1 300 000,-, dagbok nr. 4014

Pantedok. Tinglyst 26.11.15, pål. kr. 6 000 000,-, dagbok nr. 1107872

Pantedok. Tinglyst 07.05.18, pål. kr. 5 000 000,-, dagbok nr. 735041

Enstemmig vedtatt.

4.2 Garasjevedtekter

Oppdatert forslag vedlagt.

Vedtak:

Styret har oppdatert vedtektene til dagens standard. Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse styreleder: kr. 80 000,- (uendret)

Godtgjørelse nestleder: kr. 6 000,- (uendret)

Godtgjørelse sekretærfunksjon : kr. 6 000,- (uendret)

Møtegodtgjørelse: kr. 1 000,- pr. møte (uendret)

6. Valg

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:

Arnstein Gujord , Asbjørg Ytterhaug og Odd Bjørn Henøen

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

Line Hansen (1.vara) , Inger Lise Hjelmseth, Mimmi Mork og Georg Røe

6.3 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:

Arne Øverland , Asbjørg Ytterhaug og Arnstein Gujord. Vara ikke valgt.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

Andre Korneliussen, Kennet Heggemark og Edna Iren Holsbøvåg

Protokoll for Øvre Bergmo I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Øverland (sign.)	29.04.2024
Sekretær	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Per Ørsal (sign.)	26.04.2024

Boligopplysninger:

Øvre Bergmo I Borettslag		**Vår ref.:**	9/95	**Fødselsdato eier:**	22.09.1995
Nøisomhedvegen 39d		**Type:**	Borettslag		
6419 MOLDE		**Eiere:**	Ann-Mari Bjølverud		
Organisasjonsnr:	948 933 853	**Andelsnr:**	76		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 001**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag andel fellesgjeld	496
	Driftskostnader	1 330
	Renter andel fellesgjeld	146
Tilleggsytelser:	Kabel-TV / Bredbånd	594
	BRENSEL gruppe 111	134
	Brannvarsling	120
	Vask fellesareal	181

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.08.2024** **Tot. utg. i kr.:** **2 930**

Felleskostnader:	Avdrag andel fellesgjeld	558
	Driftskostnader	1 330
	Renter andel fellesgjeld	178
Tilleggsytelser:	Kabel-TV / Bredbånd	429
	BRENSEL gruppe 111	134
	Brannvarsling	120
	Vask fellesareal	181

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	52 028	Gjeld siste årsoppg.:	47 107
Klient ajourf. lån:	17 985 700	Klient gj. s. årsoppg.:	15 880 343

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14627363 6, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.07.2024: 1.28% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 26.07.2024: 10 725 625
Andel av saldo: 31 828
(siste termin 30.06.2035)
annuitetslån - Flyende rente

Lånenummer: 27528, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.07.2024: 5.48% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 26.07.2024: 900 000
Andel av saldo: 2 671
Første termin/første avdrag: 31.03.2016 (siste termin 31.12.2025)
Serielån 3mnd nibor + 1%rente

Lånenummer: 31593, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.07.2024: 5.48% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 26.07.2024: 5 907 168
Andel av saldo: 17 530
Neste termin/avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2034)
Serielån 3mnd nibor + 0,75%rente, 10 års løpetid

Boligopplysninger:

Øvre Bergmo I Borettslag	**Vår ref.:**	9/95	**Fødselsdato eier:**	22.09.1995
Nøisomhedvegen 39d	**Type:**	Borettslag		
6419 MOLDE	**Eiere:**	Ann-Mari Bjølverud		

Organisasjonsnr: 948 933 853

3: Fellesgjeld

Serielån 3mnd nibor + 0,75% rente, 15 års løpetid

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca kr 146,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Arne Øverland
Adresse:	Nøisomhedvegen 39d
Postnr/-sted:	6419 MOLDE
Telefon:	Mob.: 92643565, Jobb: 92643565
E-post:	ovrebergmo1.borettslag@mittmobo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.07.2024

Utestående saldo:	**0**		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	52 675	Andre inntekter:	146
Annen formue:	6 420	Utgifter:	998		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 210
Andelsnr:	76	Partialobligasjonsnr:	76

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1969		
Gårds/bruksnr:	29/239		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	29744

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003228883

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS:

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1.des med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselsekapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1969	Første innflytting:	01.01.1982	SSBnr:	U0101
Etasje:	SOKK	Oppvarmingstype:	Sentralfyring		
Heis:	Nei	BOA	20		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1r 20m2		
Ansiennitetsregler:	1 - boende eier i borettslaget				
	2 - felles ansiennitet med samarbeidende				
	2 - medlem i MOBO				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Øvre Bergmo I Borettslag	**Vår ref.:**	9/95	**Fødselsdato eier:**	22.09.1995
Nøisomhedvegen 39d	**Type:**	Borettslag		
6419 MOLDE	**Eiere:**	Ann-Mari Bjølverud		

Organisasjonsnr: 948 933 853

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

LEIL. 81-C INNG. IV

Annen informasjon:

Budsjett Øvre Bergmo I Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	8 721 500	7 622 800
Kabel TV avgift	1 061 600	963 700
Andre driftsinntekter	711 400	450 500
Sum inntekt	**10 494 500**	**9 037 000**
Kostnader		
Personalkostnader	801 400	601 900
Styrehonorar	126 000	116 000
Avskrivninger	189 800	71 900
Energi og strøm	946 500	796 900
Vedlikehold	3 852 000	1 258 000
Revisjonshonorar	14 700	13 800
Forretningsførerhonorar	381 700	367 700
Andre forvaltningstjenester	10 000	10 000
Kabel-TV	1 068 800	970 200
Kontigent boligbyggelag	44 700	44 700
Forsikringer	276 900	249 500
Kommunale avgifter	2 057 400	1 813 900
Snøbrøyting	150 000	147 000
Andre driftskostnader	745 100	410 400
Sum kostnader	**10 665 000**	**6 871 900**
Driftsresultat	-170 500	2 165 100
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	75 000	30 000
Rentekostnad	588 800	397 800
Resultat finans	**-513 800**	**-367 800**
Årsresultat	**-684 300**	**1 797 300**

Spesifikasjon Budsjett Øvre Bergmo I Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**8 721 500**	**7 622 800**
3600 Innkrevde felleskostnader	5 377 200	4 755 800
3602 Inntekt varme/brensel	750 000	600 000
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	588 800	397 800
3660 Innkrevde avdrag fellesgjeld	2 005 500	1 869 200
Kabel TV avgift	**1 061 600**	**963 700**
3630 Kabel-TV /bredbånd	1 061 600	963 700
Andre driftsinntekter	**711 400**	**450 500**
3299 Andre driftsinntekter	88 500	18 000
3601 Leieinntekter garasjer	44 400	44 400
3603 Inntekter brannvarsling	214 500	0
3604 Vasketillegg fellesareal	324 000	287 000
3606 Inntekter vaskeri	15 000	12 200
3610 Andre leieinntekter	0	68 900
3690 Strøm lading av elbil	25 000	20 000
Sum inntekt	**10 494 500**	**9 037 000**
Kostnader		
Personalkostnader	**801 400**	**601 900**
5100 Lønn ansatte	507 900	378 700
5102 Lønn vikarer	83 000	72 000
5150 Opptjente feriepenger	70 900	54 100
5400 Arbeidsgiveravgift	114 600	88 700
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	25 000	8 400
Styrehonorar	**126 000**	**116 000**
5330 Styrehonorar	126 000	116 000
Avskrivninger	**189 800**	**71 900**
6010 Avskrivning kontorutstyr/inventar	189 800	71 900
Energi og strøm	**946 500**	**796 900**
6200 Elektrisk energi	196 500	196 900
6260 Måleravlesning	75 000	70 000
6290 Annet brensel (kjelkraft)	675 000	530 000
Vedlikehold	**3 852 000**	**1 258 000**
6601 Vedlikehold Bygg	3 700 000	1 100 000
6602 Vedlikehold vvs	82 000	60 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	40 000	68 000
6607 Vedlikehold garasjer	30 000	30 000
Revisjonshonorar	**14 700**	**13 800**
6700 Revisjon	14 700	13 800
Forretningsførerhonorar	**381 700**	**367 700**
6710 Forretningsførerhonorar	337 900	326 200
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	43 800	41 500
Andre forvaltningstjenester	**10 000**	**10 000**
6730 Teknisk rådgivning	10 000	10 000
Kabel-TV	**1 068 800**	**970 200**
6950 Kabel-TV / bredbånd	1 068 800	970 200
Kontigent boligbyggelag	**44 700**	**44 700**
7450 Kontingent boligbyggelag	44 700	44 700
Forsikringer	**276 900**	**249 500**
7500 Forsikringspremier	269 100	242 800
7520 Borettslagenes sikringsordning	7 800	6 700
Kommunale avgifter	**2 057 400**	**1 813 900**

Spesifikasjon Budsjett Øvre Bergmo I Borettslag

	Budsjett 2024	Budsjett 2023
7760 Kommunale avgifter	1 292 200	1 102 900
7761 Eiendomsskatt	765 200	711 000
Snøbrøyting	**150 000**	**147 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	150 000	147 000
Andre driftskostnader	**745 100**	**410 400**
6360 Renhold, sanitærartikler	324 000	287 000
6440 Leie av container, transportmidler	50 000	15 000
6500 Verktøy og redskaper	50 000	15 000
6550 Driftsmaterialer	10 000	10 000
6552 HMS-system	8 000	8 000
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	6 000	5 000
6800 Kontorrekvisita	5 000	5 000
6900 Telekommunikasjon	45 000	33 000
6905 Mobiltelefon	4 600	4 600
6940 Porto	8 000	8 000
6990 Andre kostnader tele/brannalarm	214 500	5 600
7000 Drivstoff	10 000	8 000
7720 Generalforsamling	5 000	1 200
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	5 000	5 000
Sum kostnader	**10 665 000**	**6 871 900**
Driftsresultat	**-170 500**	**2 165 100**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**75 000**	**30 000**
8050 Renteinntekter	75 000	30 000
Rentekostnad	**588 800**	**397 800**
8150 Rentekostnader Husbanken	146 900	158 200
8151 Rentekostnader DNB	378 300	168 500
8155 Renter DNB	63 600	71 100
Resultat finans	**-513 800**	**-367 800**
Årsresultat	**-684 300**	**1 797 300**

BUDSJETT 2024 - ØVRE BERGMO I BORETTSLAG

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

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	-684 300
Nytt låneopptak brannverntiltak	2 500 000
Avskrivninger	189 800
Avdrag	2 005 500
Endring i disponible midler	0

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2024	Renter 2024	Avdrag 2024	Totale felles-kostnader 2024	Brensel 2024	Drifts-kostnader 2023	Renter 2023	Avdrag 2023	Totale felles-kostnader 2023	Brensel 2023	Endring i felles-kostnader	Endring brensel
111	1	18	1 330	146	496	1 972	134	1 177	98	462	1 738	108	235	27
121	2	1	1 755	192	654	2 601	262	1 552	130	610	2 292	209	310	52
122	2	4	1 973	216	736	2 925	305	1 745	146	686	2 577	244	348	61
123	2	12	2 797	306	1 043	4 147	384	2 474	207	972	3 653	307	493	77
124	2	24	2 838	311	1 059	4 208	402	2 510	210	987	3 707	322	501	80
131	3	45	3 179	348	1 186	4 713	441	2 812	235	1 105	4 152	353	561	88
141	4	45	3 773	413	1 407	5 593	544	3 337	279	1 311	4 927	435	666	109
		149	**5 377 200**	**588 800**	**2 005 500**	**7 971 500**	**750 000**	**4 755 800**	**397 800**	**1 869 200**	**7 022 800**	**600 000**	**948 700**	**150 000**

I tillegg kommer:		**2024**	**2023**	**Endring**
Kabel-TV per enhet	**149**	**594**	**539**	55
Sum kabel-TV		**1 061 600**	**963 732**	97 868
Garasjeleie	**37**	**100**	**100**	0
Sum garasjeleie		**44 400**	**44 400**	
Vask fellesareal	**149**	**181**	**161**	21
Sum vask fellesareal		**324 000**	**287 010**	36 991
Brannvarsling	**149**	**120**		
Sum brannvarsling		**214 500**		

BUDSJETT 2024 - ØVRE BERGMO I BORETTSLAG

Vedtekter

for **Øvre Bergmo I borettslag** org nr 948 933 853

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 26. april 1982, endret 6/4-83, 15/4-86 og sist endret den 24.05.2004 gjeldende fra 15. august 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Bergmo 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) I tillegg har Molde kommune rett til å eie 6 av andelene i borettslaget. Disse andelene skal nyttes til kommunale trygdeboliger. Molde kommune kan overdra slike andeler til trygdede i kommunen, men beholder da forkjøpsrett til andelene. Kommunen kan etter denne bestemmelsen bare eie andeler i Nøisomhetsvn. 37 (tidligere blokk D).

(5 Alexandra Hotell har rett til å eie andel nr 88.

(6) 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.

(8) Ved utskifting av kjøkkenventilator tillates kun installering av omløpsvifte med kullfilter.

(9) Det tillates kun lamell persienner som utvendig solavskjerming på vindu. Fargene på lamellene skal være den samme for hele borettslaget og skal holdes i en lys tone. Eksakt fargekode fås ved henvendelse til vaktmester/styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

GENERALFORSAMLING

Øvre Bergmo I Borettslag

Torsdag 25.04.2024 kl 20:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

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

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Øvre Bergmo I Borettslag

Tid: Torsdag 25.04.2024, kl 20:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

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

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Oppgradering brannsikringstiltak

Brannsikring i borettslaget er nødvendig vedlikehold og påkrevd, men styret ønsker at beboerne gjennom generalforsamlingen er fullt orientert og formelt beslutter låneopptak for å finansiere oppgradering brannsikring. Banken har pant foran andelshaverne og vedtak må derfor gjøres av generalforsamlingen. Vedlagt forenklet budsjettprognose som viser økningen ut fra dagens felleskostnader pr. andel ved nytt låneopptak.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å låne kr. 2 500 000,- for å finansiere oppgradering brannsikringstiltak i borettslaget. Lånet ønskes slått sammen med eksisterende lån, sak 31593, til nytt lån. Nedbetaling over 10 år. Som sikkerhet for lånet kan banken benytte eksisterende pant:

Pantedok. Tinglyst 03.05.90, pål. kr. 1 300 000,-, dagbok nr. 4014

Pantedok. Tinglyst 26.11.15, pål. kr. 6 000 000,-, dagbok nr. 1107872

Pantedok. Tinglyst 07.05.18, pål. kr. 5 000 000,-, dagbok nr. 735041

Styrets innstilling: Styret har vedtatt å låne kr. 2 500 000,- for å finansiere oppgradering brannsikringstiltak i borettslaget. Lånet ønskes slått sammen med eksisterende lån, sak 31593, saldo pr. 31.03.24 kr. 3 407 168,-, til nytt lån totalt kr. 5 907 168 ,-. Nedbetaling over 10 år. Som sikkerhet for lånet kan banken benytte eksisterende pant:

Pantedok. Tinglyst 03.05.90, pål. kr. 1 300 000,-, dagbok nr. 4014

Pantedok. Tinglyst 26.11.15, pål. kr. 6 000 000,-, dagbok nr. 1107872

Pantedok. Tinglyst 07.05.18, pål. kr. 5 000 000,-, dagbok nr. 735041

4.2 Garasjevedtekter

Oppdatert forslag vedlagt.

Styrets innstilling: Styret har oppdatert vedtektene til dagens standard.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Arnstein Gujord , Asbjørg Ytterhaug og Odd Bjørn Henøen velges som styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Arnstein Gujord , Asbjørg Ytterhaug og Odd Bjørn Henøen velges som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Line Hansen, Inger Lise Hjelmseth, Mimmi Mork og Georg Røe velges som varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Line Hansen, Inger Lise Hjelmseth, Mimmi Mork og Georg Røe velges som varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Arne Øverland velges som delegat til Mobo's generalforsamling, vara Arnstein Gujord.

Forslag til vedtak: Arne Øverland velges som delegat til Mobo's generalforsamling, vara Arnstein Gujord.

6.4 Valg av valgkomité

Andre Korneliussen, Kennet Heggemark og Edna Iren Holsbøvåg velges som valgkomité.

Forslag til vedtak: Andre Korneliussen, Kennet Heggemark og Edna Iren Holsbøvåg velges som valgkomité.

Saksdokumenter følger vedlagt.

Øvre Bergmo I Borettslag

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Arne Øverland
Styremedlem, Odd Bjørn Henøen
Styremedlem, Asbjørg Synnøve Ytterhaug
Styremedlem, Arnstein Gujord
Styremedlem, May Iren Opdahl
Varamedlem, Mimmi Mork
Varamedlem, Georg Peder Røe
Varamedlem, Inger Lise Hjelmseth
Varamedlem, Unni Ona Henøen

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. SP0003228883. 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
Øvre Bergmo I Borettslag består av 149 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948933853.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 6 styremøter, hvor 57 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker: Styret har ferdigstillt brannvarsling. Det er også vært arbeid med brannoppgradering og der er det klart for oppstart i februar i år. Dette har tatt mye tid.

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 2023 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		7 717 709	7 201 843	7 622 800	8 721 500
Kabel TV avgift		963 732	946 313	963 700	1 061 600
Andre driftsinntekter		459 710	400 249	450 500	711 400
Sum inntekter		**9 141 151**	**8 548 406**	**9 037 000**	**10 494 500**
Kostnader					
Personalkostnader	2	747 990	702 959	601 900	801 400
Styrehonorar		126 000	116 000	116 000	126 000
Energi og strøm		959 104	789 891	796 900	946 500
Vedlikehold	3	402 605	459 908	1 258 000	3 852 000
Avskrivninger	6, 7	96 419	71 919	71 900	189 800
Revisjonshonorar		14 741	13 791	13 800	14 700
Forretningsførerhonorar		368 523	355 221	367 700	381 700
Andre konsulenttjenester		75 319	170 094	10 000	10 000
Kabel-TV		973 503	899 523	970 200	1 068 800
Kontigent boligbyggelag		44 700	44 700	44 700	44 700
Forsikringer		251 412	235 471	249 500	276 900
Kommunale avgifter	4	1 905 403	1 740 871	1 813 900	2 057 400
Snøbrøyting		147 670	133 618	147 000	150 000
Andre driftskostnader	5	585 559	390 158	410 400	745 100
Sum kostnader		**6 698 949**	**6 124 125**	**6 871 900**	**10 665 000**
Driftsresultat		**2 442 203**	**2 424 281**	**2 165 100**	**-170 500**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		103 763	49 060	30 000	75 000
Rentekostnad	11	420 485	336 468	397 800	588 800
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-316 722**	**-287 409**	**-367 800**	**-513 800**
Årsresultat	**1**	**2 125 481**	**2 136 872**	**1 797 300**	**-684 300**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	9	2 125 481	2 136 872	1 797 300	-684 300
Sum overføringer og disponeringer		**2 125 481**	**2 136 872**	**1 797 300**	**-684 300**

Balanse pr. 31.12.23 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	37 313 838	36 339 998
Andre driftsmidler	7	51 296	0
Sum anleggsmidler		**37 365 134**	**36 339 998**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	19 669
Andre fordringer		375 677	347 447
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 000	1 000
Innestående på driftskonto	8	1 526 901	2 260 378
Sum omløpsmidler		**1 903 578**	**2 628 493**
SUM EIENDELER		**39 268 711**	**38 968 491**

Balanse pr. 31.12.23 Øvre Bergmo I Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 900	14 900
Opptjent egenkapital		20 004 012	17 878 531
Sum egenkapital	**9**	**20 018 912**	**17 893 431**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	15 880 343	17 755 317
Borettsinnskudd	12	2 259 420	2 259 420
Garasje innskudd		596 000	596 000
Sum langsiktig gjeld		**18 735 763**	**20 610 737**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		40 520	19 116
Leverandørgjeld		360 473	358 255
Skyldig til off. myndigheter		44 197	77 356
Annen kortsiktig gjeld		68 846	9 596
Sum kortsiktig gjeld		**514 036**	**464 323**
Sum gjeld		**19 249 800**	**21 075 060**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 268 711**	**38 968 491**

Molde 31.12.23

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

Arne Øverland
Styreleder

Asbjørg Synnøve Ytterhaug
Styremedlem

Arnstein Gujord
Styremedlem

Odd Bjørn Henøen
Styremedlem

May Iren Opdahl
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	**2 164 170**	**1 818 935**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	2 125 481	2 136 872
Avskrivinger	96 419	71 919
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 121 555	0
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 874 974	-1 863 556
B. Årets endring disponible midler	**-774 629**	**345 235**
C. Disponible midler 31.12	**1 389 541**	**2 164 170**

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
5100 Lønn ansatte	488 438	487 295
5102 Lønn vikarer	68 438	83 199
5150 Opptjente feriepenger	66 825	68 459
5151 Avtalefestede feriepenger	1 533	13 121
5271 Trekkpl. naturalytelser (motkto 5272)	4 026	4 392
5272 Motpost Trekkpl. naturaytelse (motkto 5271)	-4 026	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	99 500	98 382
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 638	11 503
5420 Premie kollektiv pensjonsordning	23 564	6 609
5421 Innberettet pensjonskostnad	18 774	6 609
5422 Motpost innberettet pensjon	-18 774	-6 609
5840 Refusjon lønn - ekstra ressurser	-15 492	-73 582
5900 Gaver ansatte	5 545	7 973
Sum	**747 990**	**702 959**

Borettslaget har 1 fast ansatt.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	131 066	25 346
6602 Vedlikehold vvs	109 478	82 726
6603 Vedlikehold elektro	28 457	13 270
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	42 590	319 578
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	37 513	18 988
6640 Brannteknisk rehabilitering	53 501	0
Sum	**402 605**	**459 908**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Kommunale avgifter	1 176 622	1 050 564
7761 Eiendomsskatt	728 781	690 307
Sum	**1 905 403**	**1 740 871**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2023	2022
6305 Driftskostnader til El-bil	9 600	4 366
6360 Renhold, sanitærartikler	314 975	266 777
6390 Andre driftskostnader	0	10 950
6440 Leie av container, transportmidler	47 468	9 998
6500 Verktøy og redskaper	89 303	9 561
6540 Inventar	7 995	0
6550 Driftsmaterialer	5 143	10 380
6552 HMS-system	7 448	7 146
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	15 005	2 295
6800 Kontorrekvisita	3 759	1 159
6825 Kopiering	2 412	2 004
6890 Andre kontorkostnader	0	3 780
6900 Telekommunikasjon	44 927	32 371
6905 Mobiltelefon	3 090	3 079
6940 Porto	4 541	7 492
7000 Drivstoff	13 134	10 028
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	1 624
7110 Bilgodtgjørelse trekkpliktig	0	246
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	1 530	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	5 463	171
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	284	0
7720 Generalforsamling	4 475	1 720
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	5 010	5 012
Sum	**585 559**	**390 158**

Note 6 - Bygninger

	Vaktmesterkonto	Garasjeanlegg	Bygninger	Parkeringsplass og snuplass	Målere varmeanlegg	Lastbasert ladeanlegg el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	677 476	588 680	33 574 763	699 451	222 049	328 944
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	677 476	588 680	33 574 763	699 451	222 049	328 944
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	196 142	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	677 476	588 680	33 574 763	699 451	25 906	328 944
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	22 205	0
Anskaffelsesår :	2005	2012	1969	2002	2015	2020
Antatt levetid i år :					10	

	Porttelefoner	SFTY Varslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	497 145	0
Årets tilgang :	0	1 063 484
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	497 145	1 063 484
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	124 286	17 725
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	372 859	1 045 759
Årets avskrivninger :	49 714	17 725
Anskaffelsesår :	2021	2023
Antatt levetid i år :	10	10

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Traktorklipper	Ariens snøfres
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 000	0
Årets tilgang :	0	58 071
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 000	58 071
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	84 000	6 775
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	51 296
Årets avskrivninger :	0	6 775
Anskaffelsesår :	2014	2023
Antatt levetid i år :	5	5

Note 8 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr.19 180,- bundet til skyldig skattetrekk. Borettslaget innehar egen skattetrekkskonto.

Note 9 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2023**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	149	100	14 900

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**17 878 531**
+/- Årets resultat	2 125 481
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**20 004 012**
Sum egenkapital pr. 31.12	**20 018 912**

Note 10 - Garasjedrift

	2023	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Garasjeleie	45 600	50 200	22 200	22 200	22 200
Sum inntekter	**45 600**	**50 200**	**22 200**	**22 200**	**22 200**
Vedlikehold	0	0	0	0	0
Forsikring	2 988	2 547	2 406	7 406	7 406
Strøm	16 754	15 686	15 644	14 534	15 592
Sum utgifter	**19 742**	**18 233**	**18 050**	**21 940**	**22 998**
Resultat	**25 858**	**31 967**	**4 150**	**260**	**-798**

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering	Bergvarmeanlegg	
Lånenummer:	**31593**	**27528**	**14627363 6**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2018	2015	2005
Rentesats:	5.71 %	5.71 %	1.286 %
Betingelser:	Nibor + 1%	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2033	31.12.2025	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	5 678 600	6 000 000	23 775 000
Lånesaldo 01.01:	3 880 383	1 800 000	12 074 934
Avdrag i perioden:	378 572	600 000	896 402
Lånesaldo 31.12:	**3 501 811**	**1 200 000**	**11 178 532**
Saldo 5 år frem i tid:	1 608 940	0	6 520 045

Av anleggets bokførte gjeld er kr.18 139 763,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 37 313 838,-.

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	2 259 420
Sum	**2 259 420**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Øvre Bergmo I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Bergmo I Borettslag

Styreleder	Arne Øverland (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	May Iren Opdahl (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Asbjørg Synnøve Ytterhaug (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Odd Bjørn Henøen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Arnstein Gujord (sign.)	18.03.2024

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Øvre Bergmo I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Øvre Bergmo I 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, 2. April 2024

KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Forenklet budsjett prognose inkl. nytt lån - ØVRE BERGMO I BORETTSLAG

Oppgradering brannsikringstiltak

Nytt låneopptak kr. 2 500 000

Prognosen viser dagens husleie pr. andel inkl. nytt lån (Nytt lån beregnet ut fra 5,5% rente og nedbetalingstid 10 år)

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2024	Renter 2024	Avdrag 2024	Renter nytt lån	Avdrag nytt lån	Totale felles-kostnader 2024	Brensel 2024	Totale felles-kostnader inkl. nytt lån	Økning felles-kostnader inkl. nytt lån
111	1	18	1 330	146	496	33	62	1 972	134	2 067	95
121	2	1	1 755	192	654	43	82	2 601	262	2 726	125
122	2	4	1 973	216	736	49	92	2 925	305	3 066	140
123	2	12	2 797	306	1 043	69	130	4 147	384	4 346	199
124	2	24	2 838	311	1 059	70	132	4 208	402	4 410	202
131	3	45	3 179	348	1 186	78	148	4 713	441	4 939	226
141	4	45	3 773	413	1 407	93	175	5 593	544	5 861	268
		149	**5 377 200**	**588 800**	**2 005 500**	**132 600**	**250 000**	**7 971 500**	**750 000**	**8 354 100**	382 600

I tillegg kommer:		**2024**
Kabel-TV per enhet	**149**	**594**
Sum kabel-TV		**1 061 600**
Garasjeleie	**37**	**100**
Sum garasjeleie		**44 400**
Vask fellesareal	**149**	**181**
Sum vask fellesareal		**324 000**
Brannvarsling	**149**	**120**
Sum brannvarsling		**214 500**

GARASJEVEDTEKTER

FOR

ØVRE BERGMO I BORETTSLAG

§ 1

Vedtektene omhandler eierforhold, leie, bruk, vedlikehold, og salg.

§ 2

Det skal betales leie for garasje, til dekning av vedlikehold, forsikring, strøm og eventuelle andre utgifter i forbindelse med drift av garasje.

Leiesats og betalingsterminer for et år fastsettes av styret i forbindelse med behandlingen av borettslagets budsjett.

Kostnader og inntekter i forbindelse med drift av garasje føres i borettslagets regnskap, men spesifiseres i egen note. For alle inn- og utbetalinger som angår garasjer benyttes egen bankkonto.

§ 3

Ved ladding av El-bil skal det kun benyttes uttak fra installert kabling som er tilrettelagt for dette.

§ 4

Eier av garasje kan ikke la garasje stå tom og samtidig oppta parkeringsplass dersom dette skjer til hinder for gjesteparkering eller for borettshavere som ikke har garasje.

§ 5

Eier av garasje, har selv ansvaret for vedlikehold av garasjen. Materialer som beis, maling etc, kjøpes inn av borettslaget og utleveres av vaktmesteren.

§ 6

Ledig garasje utlyses internt i borettslaget med minst 7 dagers frist. Garasje skal selges til høyeste bud.

Eieren av garasje som flytter fra borettslaget, kan ved behov beholde garasjen i inntil 3 mndr fra utflyttingsdato og blir i denne perioden belastet med i fellesutgiftene.

§ 7

Ønske om salg av garasje meldes skriftlig til styret med kopi til MoBo.

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

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 76 i Øvre Bergmo 1 Borettslag, Organisasjonsnummer 948933853

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	29.07.2024 kl. 15.15
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	29.07.2024 kl. 15.14

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/137769-1/200 01.02.2019 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 600 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
BJØLVERUD ANN-MARI HOLEN
FØDT: 22.09.1995 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/183884-1/200 20.02.2023 09:12 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 600 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/153172-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 29, Bruksnummer 239 i 1506 MOLDE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	29.07.2024 kl. 15.15
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	29.07.2024 kl. 15.14

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1968/5203-2/60 19.11.1968 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Øvre Bergmo 1 Borettslag
ORG.NR: 948 933 853

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1968/5203-3/60 19.11.1968 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

1978/8923-1/60 10.10.1978 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1506 GNR: 29 BNR: 605
Bestemmelse om bygging mot nabogrense

1984/2339-1/60 06.03.1984 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 2 259 420
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1988074

1990/3868-1/60 27.04.1990 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1990/4014-1

2003/9805-1/60 18.11.2003 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/8811-1

2003/9805-2/60 18.11.2003 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1989/11827-1
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2005/171-1

1990/4014-1/60 03.05.1990 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 1 300 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2006/10923-1/60 04.12.2006 ** TRANSPORT AV PANTHAVER, BYTTE AV BANK
FRA: ROMSDALS FELLESBANK AS
LØPENR: 7523062
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TRANS.PANTHAVER BYTT BANK

2020/2243702-1/200 18.03.2020 21:00 ** TINGLYSING PÅ NYTT

2005/171-1/60 07.01.2005 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 23 775 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2015/1107872-1/200 26.11.2015 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2018/735041-1/200 07.05.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1968/5203-1/60 19.11.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1506 GNR: 29
BNR: 117
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2020/1292102-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1502 GNR: 29 BNR: 239

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 25.07.2024

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**29**	Bnr:	**239**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nøisomhedvegen 39D, 6419 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn:
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☐	

Kommentar:

Det er ikke registrert noe fyringsanlegg på adressen.

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

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

Vår ref	Løpenr
03/02557	323/05

Eiendom/byggested			
NØISOMHEDVEGEN 37, 39, 41 og 43			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
29	239		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Christie & Opsahl AS Julsundvegen 56 6412 MOLDE	Øvre Bergmo I Borettslag Nøisomhedvegen 37-43 6419 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	23.07.2003	DS 185/03

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Rehabilitering av fasader

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlige
30.12.2004	Christie & Opsahl AS

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	05.01.2005	

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB-IV/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 12 leiligheter og 3 hybler.

Byggherre: Øvre Bergmo I Borettslag v/Molde Boligbyggelag A/L.

Eiendom: Blokk C, oppgang 1 og 2 *g.nr.* 29 *b.nr.* 239

Arbeidssted: Bergmo

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av juli 1970.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Er innflyttet.

Molde, den 15. juli 1970.

Otto Wist

Følgende arbeide gjenstår:

1 Fullføring av snekker- og malerarbeid i sokkeletasje.
2. Noe gunnflikk.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 6 leiligheter og 1 hybel.

Byggherre: Øvre Bergmo I Borettslag v/Mo-Bo

Eiendom: Blokk C, oppgang 3. *g.nr.* 29 *b.nr.* 239

Arbeidssted: Bergmo.

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av mars 1971.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning:

kloakkledning:

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Dags dato.

Molde, den 24/3-1970.

Otto Vist

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av malings-tapetserarbeid i trapperom og sokkeletasje.
2. Fullføring av tilflukterom (elektrisk - og ventilasjonsanlegg).
3. Samtlige brannd̊rer må gjøres selvlukkende.
4. Utvendig malingsarbeid.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB-IV/AL

INNFLYTTINGSTILLATELSE for 6 leiligheter og 1 hybel.

Byggherre: Øvre Bergmo I Borettslag v/Mo-Bo

Eiendom: Blokk C, oppgang 4 *g.nr.* 29 *b.nr.* 239

Arbeidssted: Bergmo

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av mars 1971
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Syd for blokka

" " "

kloakkledning:

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Dags dato.

Molde, den 13. mars 1970.

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Rom i puss på noen balkonger. Må pusses om igjen.
2. Isolering av samtlige varmeledninger i bod for hybel.
3. Fullføring av tapetserarbeid i trapperom.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB-IV/BI

for 6 leiligheter og 1 tegnestue.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

Byggherre: Øvre Bergmo I Borettslag v/ MO-BO.

Eiendom: Blokk G, oppgang 5. *g.nr.* 29 *b.nr.* 239

Arbeidssted: Bergmo.

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av februar 1971.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Syd for blokka

kloakkledning: " " "

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før

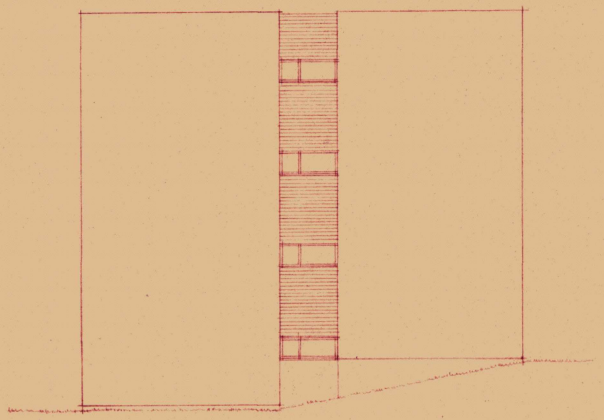
innflytting kan skje den: Dags dato.

Molde, den 20/2-1970.

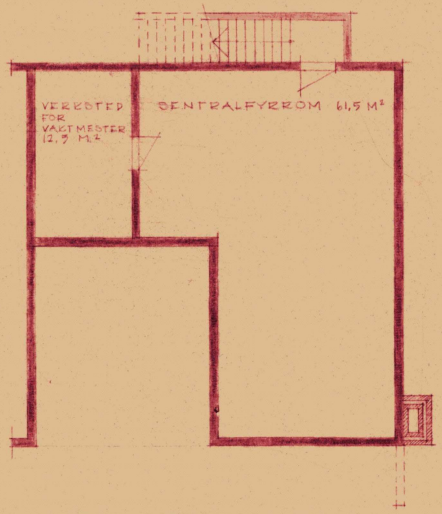
Ole Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

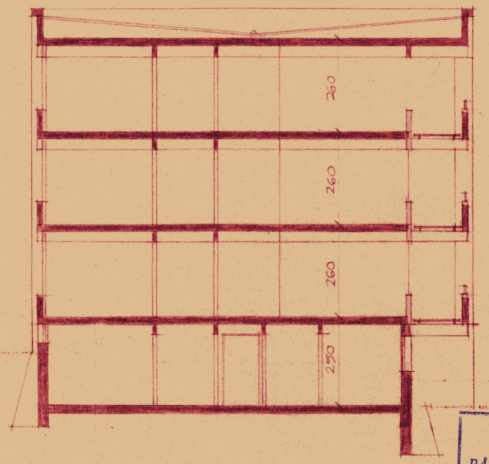
1 Fullføring av maler- og tapetserarbeid i sokkeletasje.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.



FASADE MOT ØST



SENTRALFYRROM PLASSERT I UNDERKJELLER BLOKK B



TYPISK SNITT

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 3/4-68 SAK 144/68

mo-bo bergmo molde

BLOKK **A B** OG **C**

FASADE MOT ØST, PLAN UNDERKJELLER OG TYPISK SNITT M: 1:100

MOLDE, 23·2·68
KNUT P. BUGGE
ARK. M·N·A·L

2

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



FASADE MOT SYD

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
M-TE 3/4-68 SAK 144/68

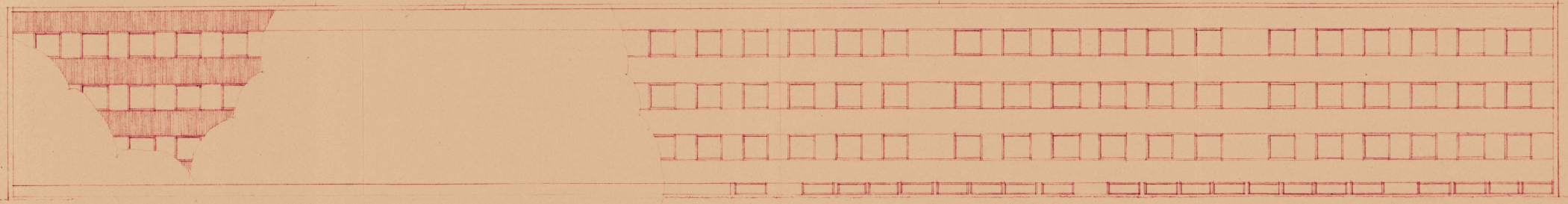
mo-bo bergmo molde

BLOKK A B OG C
FASADE MOT SYD
M-1:100

MOLDE, 23.2.68
KNUT P. BUGGE
ARC. M.N.A.L

5

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



FASADE MOT NORD

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 3/4-68 SAK 144/68

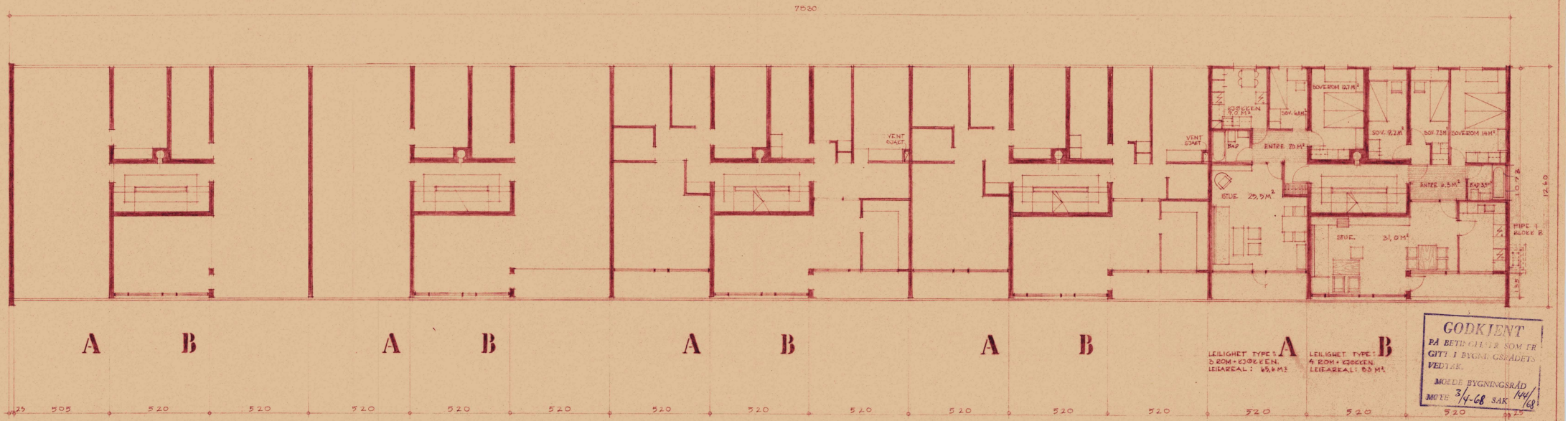
mo-bo bergmo molde

BLOKK A B OG C
FASADE MOT NORD
MOLDE, 28.2.68
KNUT P. BUGGE
ARK. M.N.A.L

M: 1:100

6

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



TYPISK ETASJEPLAN

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 3/4-68 SAK 144/68

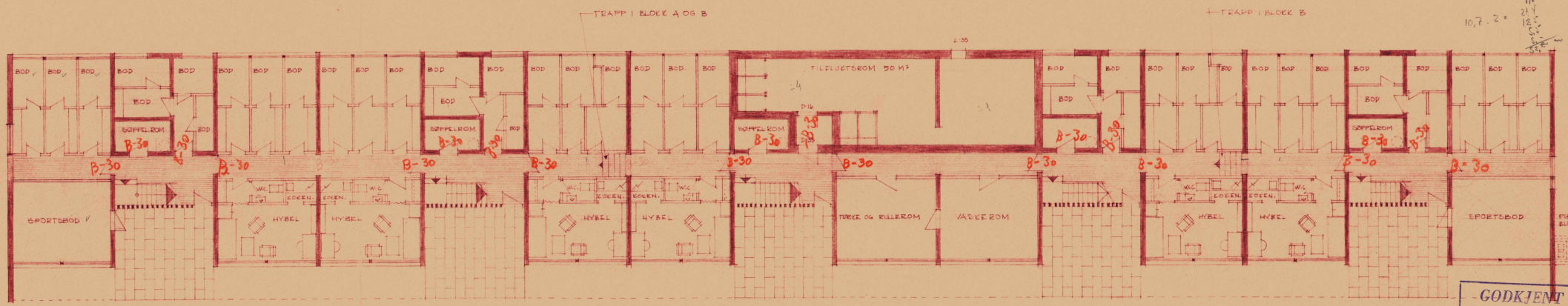
mo-bo bergmo molde

BLOKK A B OG C
TYPISK ETASJEPLAN
MOLDE, 23·2·68
KNUT P. BUGGE
ARK. M·N·A·L

M: 1:100

4

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



PLAN KJELLER

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 3/4-68 SAK 144/68

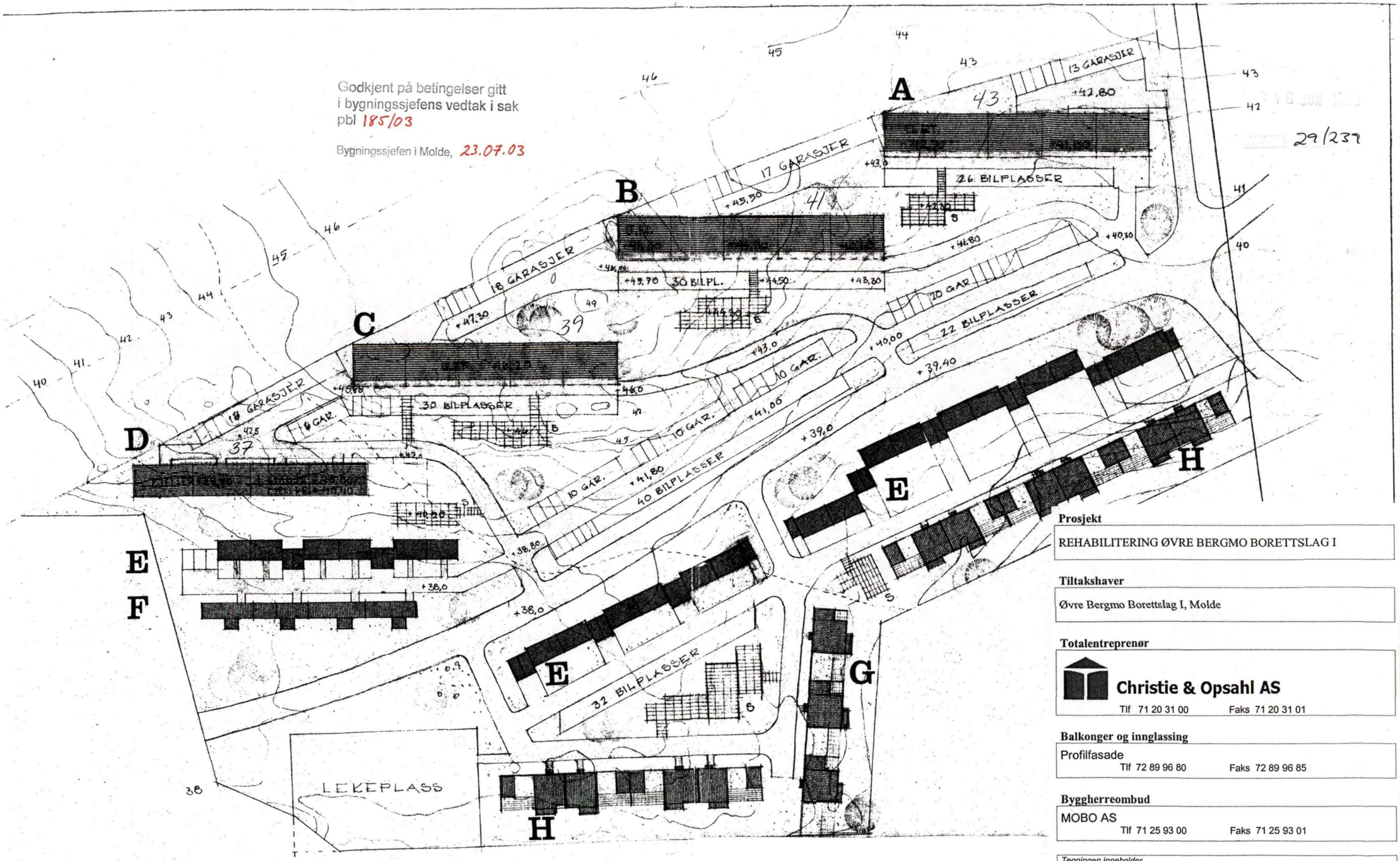
mo-bo bergmo molde

BLOKK A B OG C
PLAN KJELLER
MOLDE, 23.2.68
KNUT P. BUGGE
ARK. M.N.A.L

M. 1:100

3

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



Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03

Bygningssjefen i Molde, 23.07.03

29/237

Prosjekt

REHABILITERING ØVRE BERGMO BORETTSLAG I

Tiltakshaver

Øvre Bergmo Borettslag I, Molde

Totalentreprenør

Christie & Opsahl AS
Tlf 71 20 31 00 Faks 71 20 31 01

Balkonger og innglassing

Profilfasade
Tlf 72 89 96 80 Faks 72 89 96 85

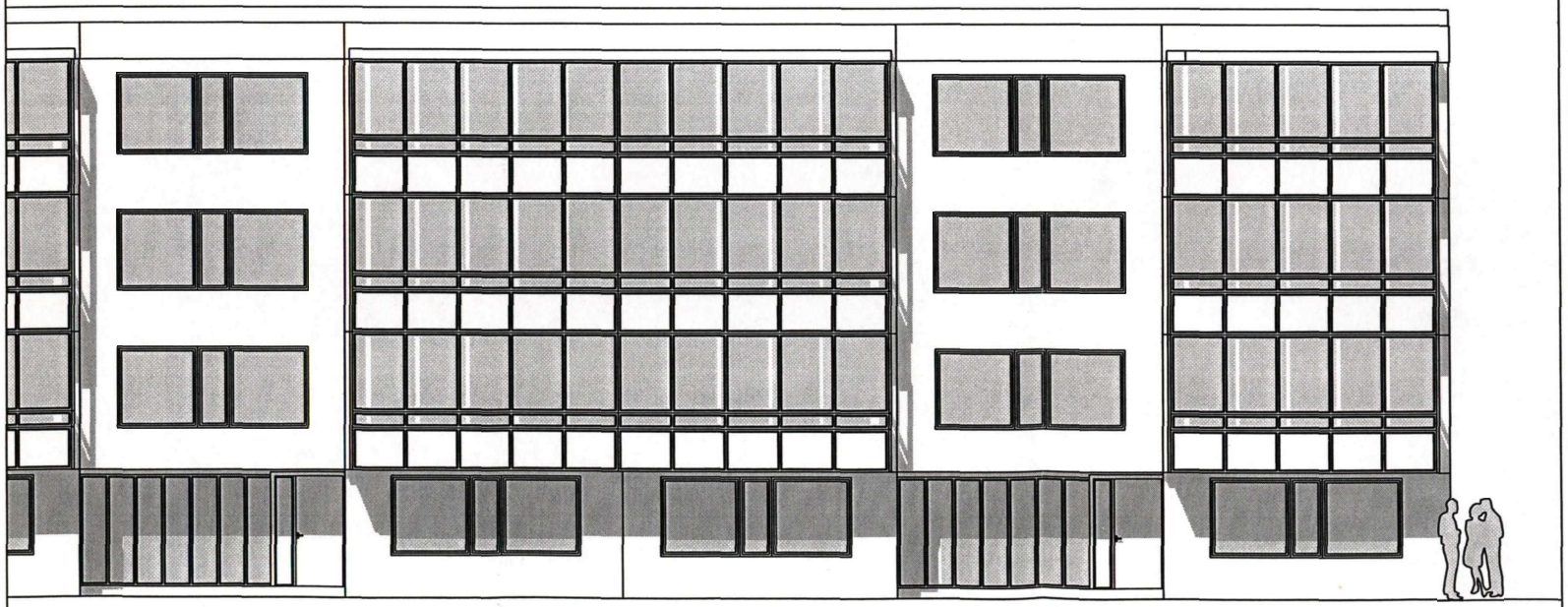
Byggherreombud

MOBO AS
Tlf 71 25 93 00 Faks 71 25 93 01

Tegningen inneholder

SITUASJONSPLAN

Dato : 13.06.03	Mål : 1:1000	Tegn nr 01	Rev .
Tegn :	Kontr :		



29/239

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03

Bygningssjefen i Molde, 23.07.03

Prosjekt

REHABILITERING ØVRE BERGMO BORETTSLAG I

Tiltakshaver

Øvre Bergmo Borettslag I, Molde

Totalentreprenør

Christie & Opsahl AS
JULSUNDVEIEN 56
6412 MOLDE
TLF: 71 20 31 00 FAX: 71 20 31 01

Balkonger og innglassing

TLF: 72 89 96 80 FAX: 72 89 96 85

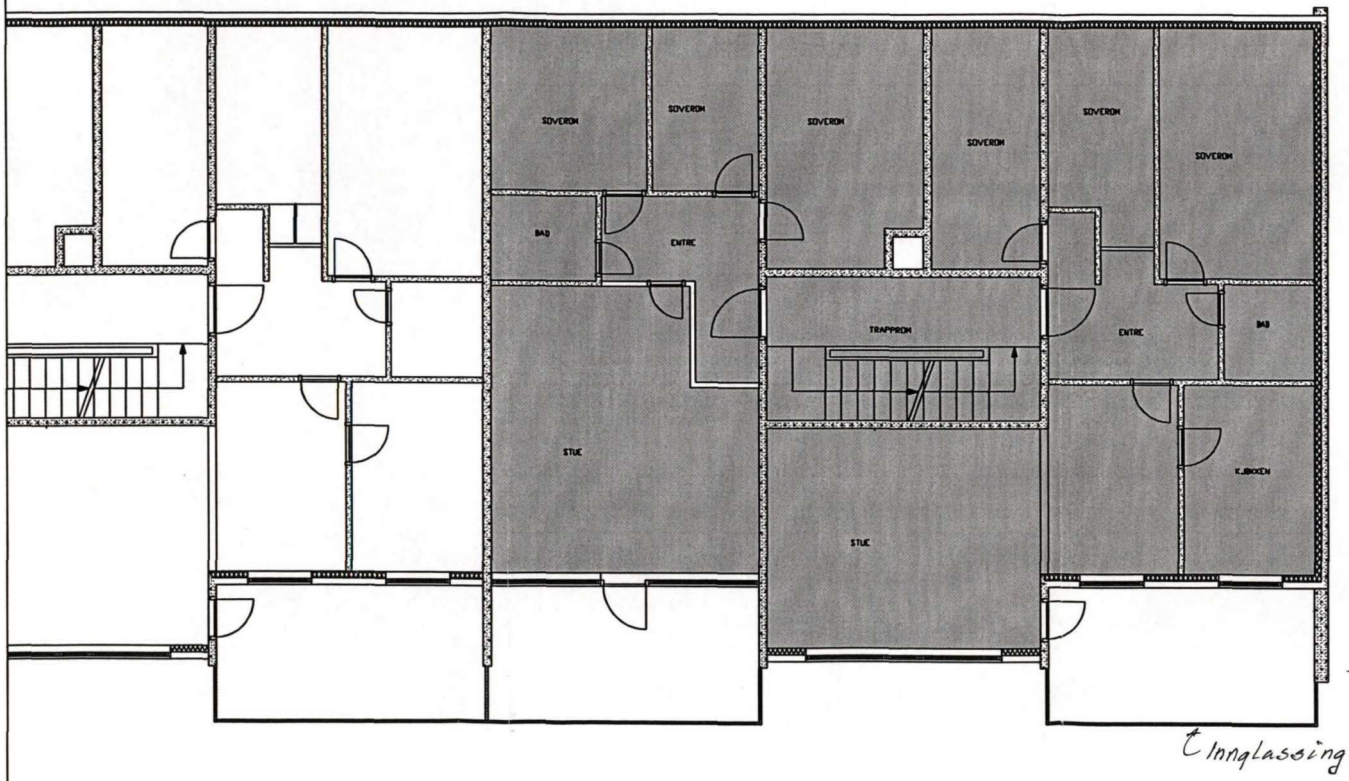
Byggherreombud

MOBO AS
TLF: 71 25 93 00 FAX: 71 25 93 01

Tegningen inneholder

SYD FASADE
ETTER REHABILITERING

Dato : 13.06.03	Mål : 1:100	Tegn nr 05	Rev *
Tegnet : *	Kontr : *		



16 JUN 2003

29/239

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03

Bygningssjefen i Molde, 23.07.03

Prosjekt

REHABILITERING ØVRE BERGMO BORETTSLAG I

Tiltakshaver

Øvre Bergmo Borettslag I, Molde

Totalentreprenør

Christie & Opsahl AS
JULSUNDVEIEN 56
6412 MOLDE
TLF: 71 20 31 00 FAX: 71 20 31 01

Balkonger og innglassing

TLF: 72 89 96 80 FAX: 72 89 96 85

Byggherreombud

MOBO AS
TLF: 71 25 93 00 FAX: 71 25 93 01

Tegningen inneholder

PLAN
ETTER REHABILITERING

Dato : 13.06.03	Mål : 1:100	Tegn nr 04	Rev *
Tegnet : **	Kontr : **		

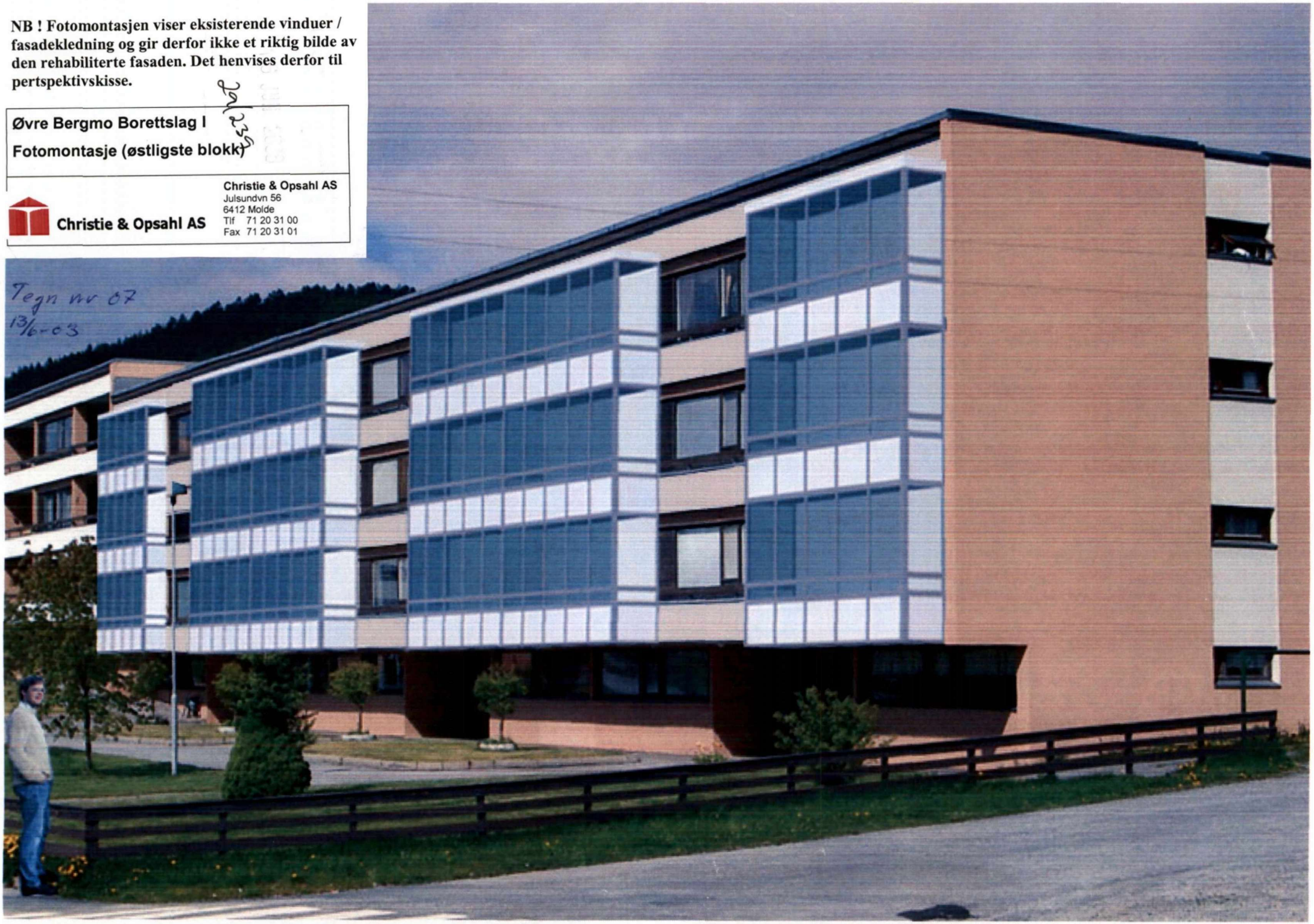
NB ! Fotomontasjen viser eksisterende vinduer / fasadekledning og gir derfor ikke et riktig bilde av den rehabiliterte fasaden. Det henvises derfor til pertspektivskisse.

Øvre Bergmo Borettslag I

Fotomontasje (østligste blokk)

Christie & Opsahl AS
Julsundvn 56
6412 Molde
Tlf 71 20 31 00
Fax 71 20 31 01

Tegn nr 07
13/6-03



NB ! Perspektivskissen ønsket farge på nye vinduer og fasadekledning av Perstorp –plater.

Øvre Bergmo Borettslag I

Perspektivskisse

Christie & Opsahl AS
Julsundvn 56
6412 Molde
Tlf 71 20 31 00
Fax 71 20 31 01

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 185/03

Bygningssjefen i Molde, 23.07.03

29/237

Tegn nr 06
13/6-03





Prosjekt:
RENOVERING ØVRE BERGE BORETTSLAG I

Tiltakshaver:
Øvre Bergve Borettslag I, Molde

Utførende foretak:
Christie & Opsahl AS

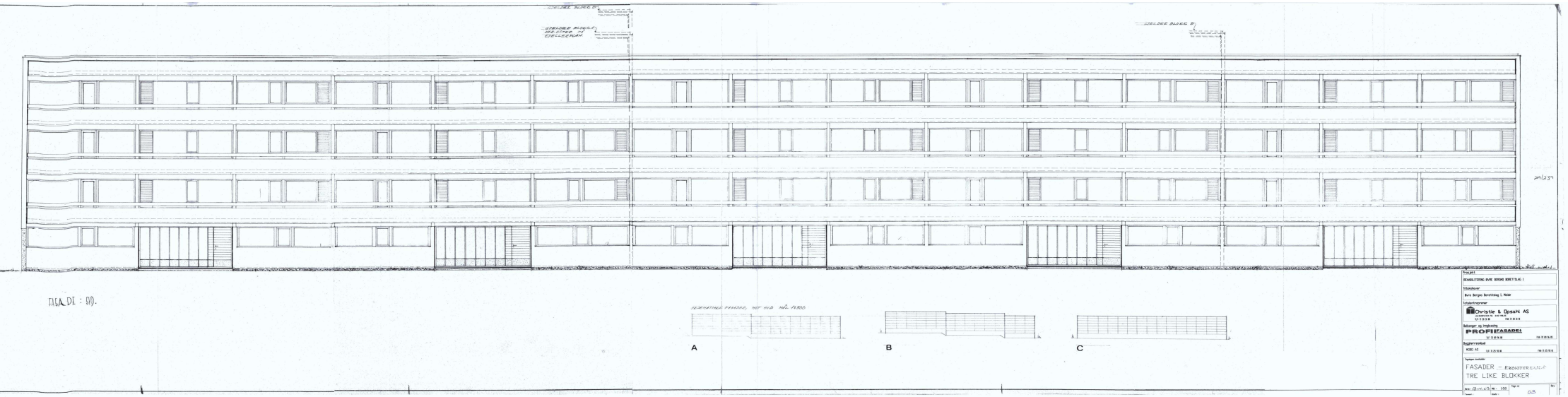
Rullering- og impregnering:
PROFILFASADE

Byggherreombud:
MOBO AS

Tegningen omhandler:
FASADE - EKSISTERENDE
ULIK BLOKK

Dato: 06.05 | Målestokk: 1:50 | Tegn.nr: 02 | Rev:

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



FASADE : SØ.

VERTIKALT PANEL MED SKJULTE FESTER

A

B

C

Prosjekt
REHABILITERING ØVRE BERGE BORETTSLAG I

Tiltakshaver
Øvre Bergen Borettslag I, Nesttun

Totalentreprenør
Christie & Opsahl AS

Rådgiver og medvirkende
PROFILFASADER

Byggherrerådgiver
NORD AS

Tegningen omhandler
FASADER - EKSISTERENDE
TRE LIKE BLOKKER

Dato 03.11.03 | Målestokk 1:50 | Tegn nr 03 | Rev

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

Dansk Scanning AS

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

Utskriftsdato: 25.07.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	239	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nøisomhedvegen 39D, 6419 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 684 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 251 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 27 684 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0496
Navn	Vesentlig reg.endring for Bergmosenteret vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4793/0496_RP_bergmosenteret-vest_planbest_1997-10-16.pdf
Delarealer	**Delareal** 130 m^2 **Formål** Bussholdeplass **Feltnavn** Buss
	Delareal 7 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 141 m^2 **Formål** Gate m/fortau

Id	1177
Navn	Reg.endring for Bergmosenteret
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.07.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1470/1177_bestemmelser.pdf

Id	1172
Navn	Bergmo Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.11.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2055/1172_bestemmelser.pdf

Id	0878
Navn	Reguleringsendring: Jupitervegen - Månevegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.12.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1574/0878_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2055/1172_bestemmelser.pdf

Informasjon om innholdet i produktet «Gjeldene arealplaner med bestemmelser».

Produktet består av flere delprodukter:

NK15021350	Gjeldende regulering med bestemmelser
NK15021351	Kommuneplankart
NK15021352	Plananalyse
NK15021400	Innsendte arealplaner

Delproduktene i produseres i en automatisk rutine uten at saksbehandler er involvert. På grunn av tekniske føringer i løsningen vil bestemmelsene fra alle arealplaner for eiendommen samles i delproduktet «Gjeldende regulering med bestemmelse».

Den automatiske rutinen vil også produsere kart for reguleringsplan selv om eiendommen ikke er regulert. Kartet vil da være uten farge.

I plananalysen får dere en oversikt over hvilke arealplaner som gjelder for eiendommen med en lenke til gjeldende bestemmelser.

1172

Plan nr 1172
Plan nr 1775
Plan nr 0878
Plan nr 2084

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BERGMO-VEST-PLANEN

PLANSJEFEN
I MOLDE
02.08.1984
ARK.NR. 504

§ 1

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til bebyggelsesplan som fastsettes av bygningsrådet.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Område for offentlig bebyggelse.
B. Friområde.
C. Områder for åpen villamessig bebyggelse.
D. Områder for konsentrert boligbebyggelse.
E. Områder for industrilager.
F. Trafikkområder.
G. Fellesareal.

For hele området gjeøder fellesbestemmelsene i punkt H.

A. Område for offentlig bebyggelse.

§ 3

Anleggets art og utforming med adkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal i hvert enkelt tilfelles godkjennes av bygningsrådet.

B. Friområde.

§ 4

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

C. Områder for åpen villamessig bebyggelse.

§ 5

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

§ 6

For hvert tomt skal det avsettes plass for èn garasje med maksimal grunnflate 35 m^2, samt plass for oppstilling av minst èn bil.

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

§ 7

Avkjørsler fra tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre og skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet. Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.

D. Område for konsentrert boligbebyggelse.

§ 9

På område I tilltes oppført 3-etasjes blokker med maksimal utnyttelsesgrad lik 0.35.

§ 10

På område II tillates oppført rekke-, kjede- og/eller atriumshus med amksimal utnyttelsesgrad lik 0.12.

§ 11

Det skal oppsettes felles ntenneanlegg for hvert bygg.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 12

Med byggemeldingen for område I og II skal følge kotert situasjonsplan som viser beplantning, tørkeplasser, lkekeplasser, forstøtningsmurer, plass for søppelspann, oljefat etc.

§ 13

Innhegning av forhager og grøntanlegg samt oppsetting av eventuelle delegjerder i eiendomsgrensene kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

§ 14

Det skal innenfor arealet utlegges 1.5 prkeringsplasser pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller car-port.

§ 15

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje. Bygningsrådet kan dispensere fra dette der terrengforholdene innbyr til spesial-løsninger.

§ 16

Anleggenes art og eksteriørmessige utforming med atkomstveger, parkering, beplanting, innhegning og liknende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

I området skal oppføres bygninger for lettere industri-kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.

§ 17

Plass for all parkering for av- og pålessing skal skaffes på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkerings-plasser, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

F. Trafikkområder.

§ 18

Offentlige kjøreveger m/evt. fortau er vist på planen med reguleringsbredder og byggelinjeavstander. Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med planer fra Statens vegvesen.

§ 19

Kombinerte gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde 4 m og byggelinjeavstander.

§ 20

På område regulert til "fellesareal, adkomst" kan bygningsrådet kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse til atkomst over gangveg/friareal der dette virker naturlig og ikke ødelegger trafikksikkerheten for de gående og lekende.

§ 21

Anlegg av bussholdeplasser i tilknytning til offentlige kjøreveger godkjennes av bygningsrådet etter samråd med vegmyndigheter og trafikkselskap. Bussholdeplassen kan anlegges på byggeområder, men må plasseres på områder mellom veg og byggelinje mot veg.

H. Fellesbestemmelser.

§ 22

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



§ 23

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplanting og kantsten.

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

§ 24

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 25

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for trafikksikkerheten. Bestående skog i området skal bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

§ 26

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

§ 27

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de generelle bygningslovsvedtekter for Molde kommune.

§ 28

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

Stadfestet i Molde
den 02.03.84

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Magne Nerland
førstekonsulent

1172

MOLDE KOMMUNE — TEKNISK RÅDMANN
POSTADRESSE: POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233

Molde Formannskap
Sak nr. 77/84
1

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
02.FEB.1984
ARK.NR. 504

Molde formannskap.-

Deres ref.	Vår ref.	MOLDE
	JF/GR - 504	4. januar 1984

VESENTLIG REGULERINGSENDRING I BERGMO-VEST-PLANEN

Foranlediget av søknad om bruksendring for Plutovegen 1 og fylkesmannens bestemmelse om at dette betinget reguleringsendring, har reguleringssjefen i brev av 16.12.83 oversendt forslag til plan-endring. I brevet fremgår:

VESENTLIG REGULERINGSENDRING I BERGMO-VEST-PLANEN.

I bygningsrådets møte 18. oktober 1983 ble det som sak 993/83 lagt fram forslag til vesentlig reguleringsendring for industri/ lagerområdene i Bergmo-Vest-planen som er stadfestet 2. november 1973.

Endringen besto i en tilføyelse til reguleringsbestemmelsenes § 16, og tilføyelsen lyder slik:

> "I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg."

Fra før sto:

> "E. OMRÅDE FOR INDUSTRI LAGER.
>
> § 16.
>
> Anleggenes art og eksteriørmessige utforming med atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning og liknende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet."

Tilføyelsen er forøvrig lik et forslag som miljøverndepartementet har satt fram i sitt rundskriv T-517.

Ved utløpet av fristen for det offentlige ettersynet var det ikke kommet inn merknader slik at bygningsrådet gjorde i sitt møte 29. november 1983 vedtak i sak 1161/83 om å sende saken over til Molde kommunestyre til videre behandling.

FRA MOLDE KOMMUNE - TEKNISK RÅDMANN

Molde Formannskap Sak.nr. 77/1810 2

Administrativt ble 5 instanser bedt om uttalelse. Ved bygningsråd møte 13. desember 1983 ble referert uttalelse fra byingeniøren i Molde og fra vegsjefen i Møre og Romsdal.

Uttalelsene følger saken idet det ikke var innvendinger mot endringsforslaget.

Etter bygningsrådets møte 13. desember 1983 er det kommet inn uttalelse fra planavdelinga ved fylkeskommunen.

Denne tilrår "- at arealet som blir disponert av Molde E-verk og Molde kommune får same status som før.-"

I og med at Molde E-verk, nå A/S Istad Kraftselskap, nå driver og legger tilrette for bygging av administrasjonsbygg på det omtalte arealet, er det ikke mulig å følge planavdelinga sin tilråding.

1. Planområdet er vist på mangfoldiggjorte kart i målestokk 1:2000.

2. Likeledes mangfoldiggjøres innholdsfortegnelse over saksgangen.

Teknisk rådmann rår formannskapet til å legge saken frem for kommunestyret med slik

i n n s t i l l i n g :

Forslag til vesentlig reguleringsendring (ny reguleringsbestemmelse) i Bergmo-vest-planen, vedtatt i bygningsrådet 29.11.83, sak 1161/83, vedtas som reguleringsplan for området.

Dagfinn Kleppe

Jan Fossum

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

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

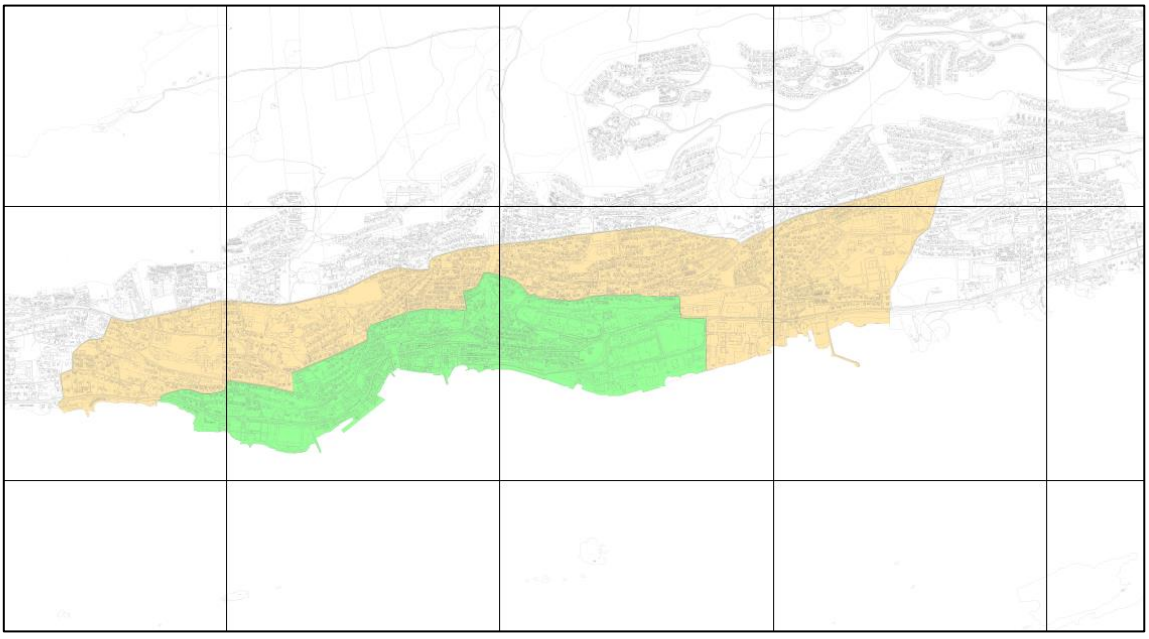
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

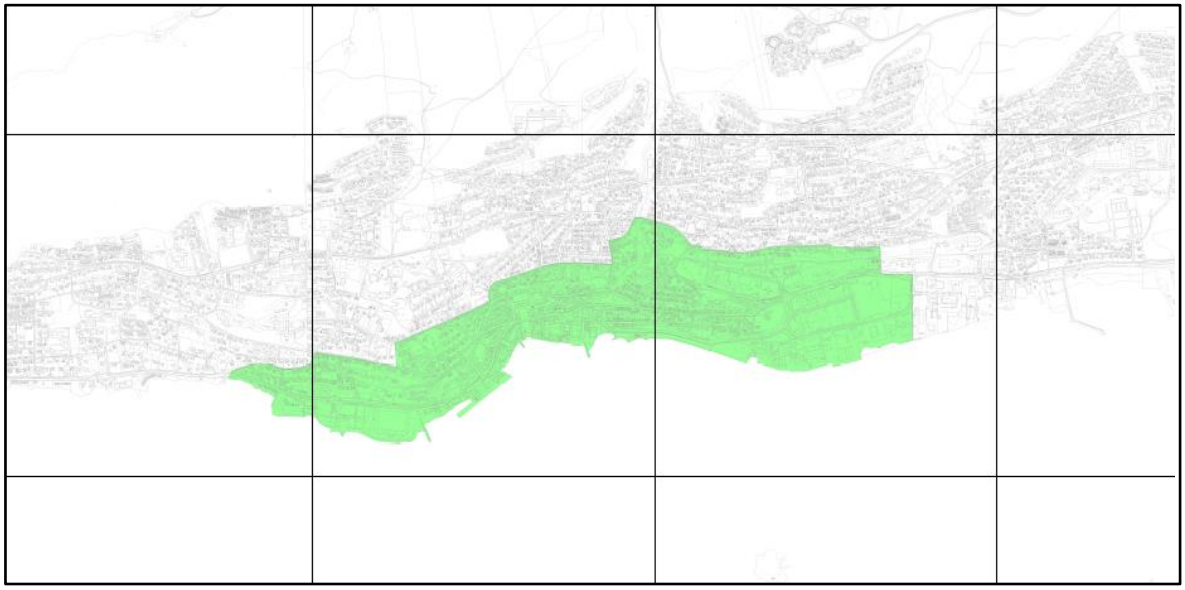
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

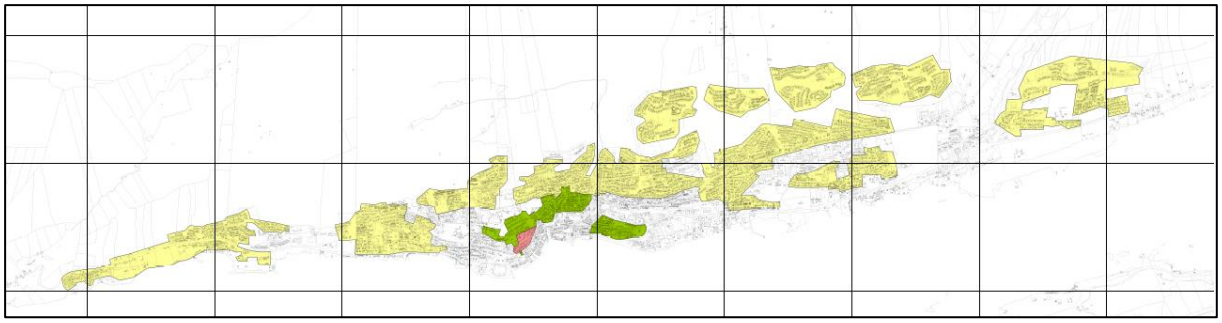
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

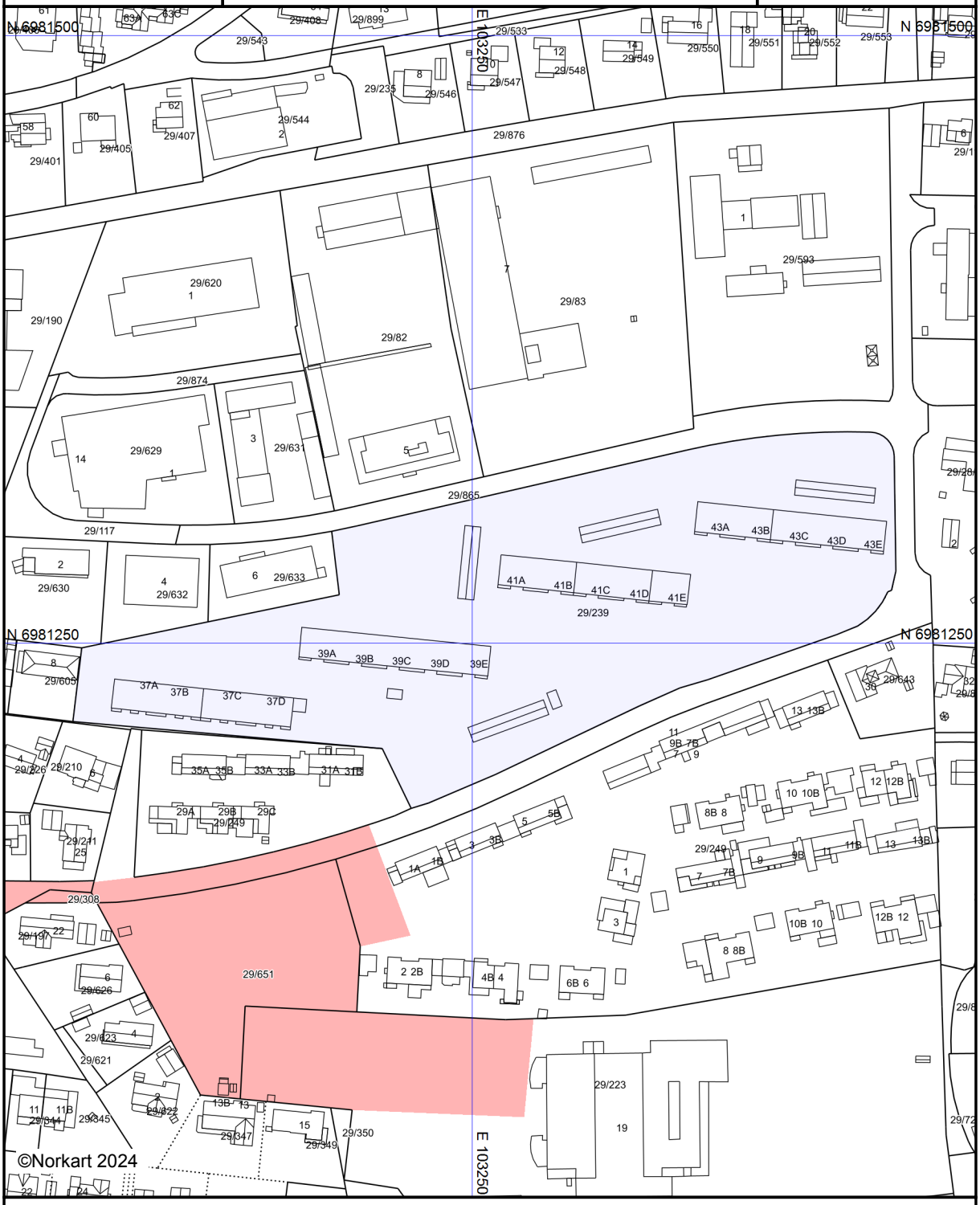
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/239
Adresse: Nøisomhedvegen 39D
Dato: 25.07.2024
Målestokk: 1:2500

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

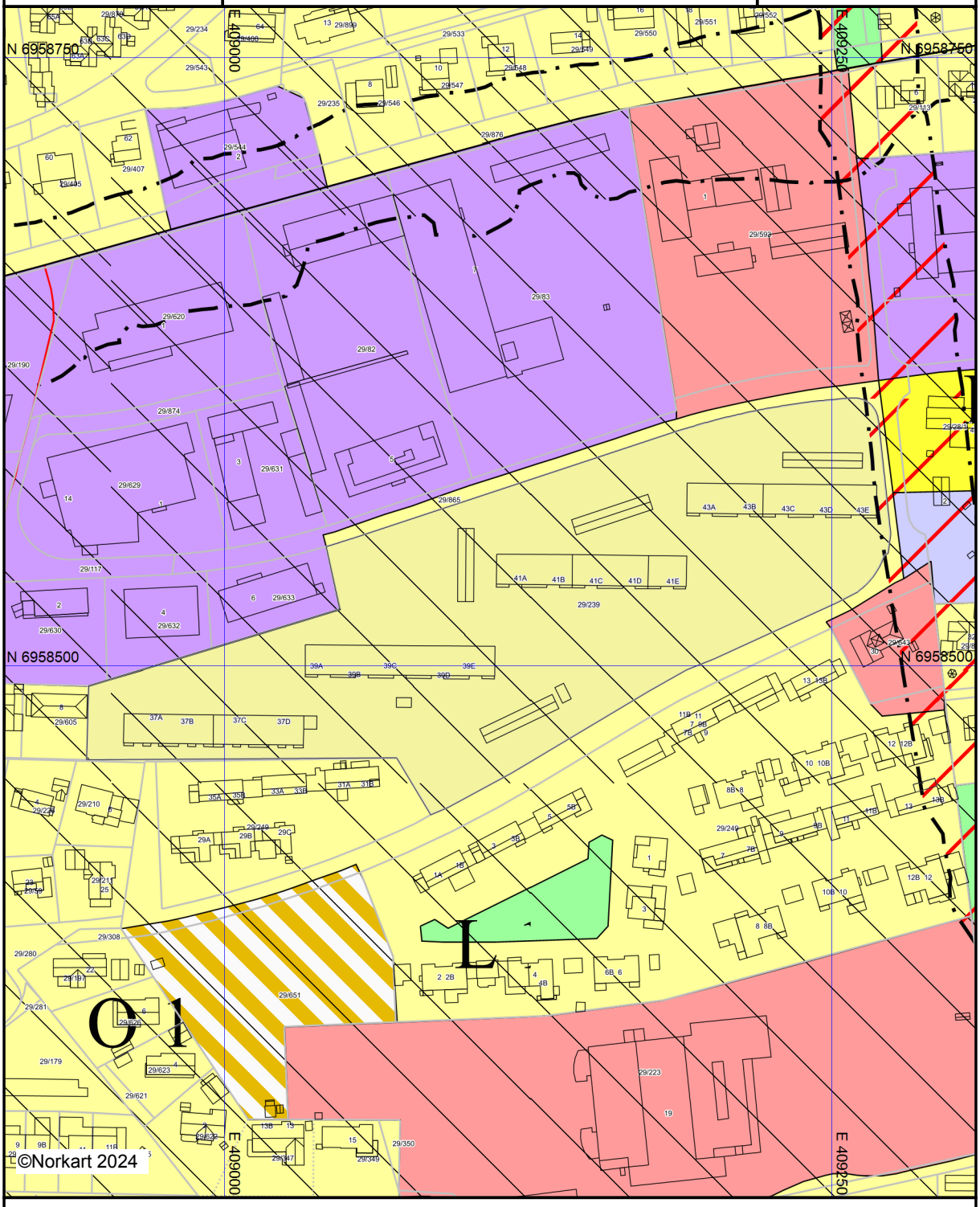
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/239
Adresse: Nøisomhedvegen 39D
Utskriftsdato: 25.07.2024
Målestokk: 1:2500

N

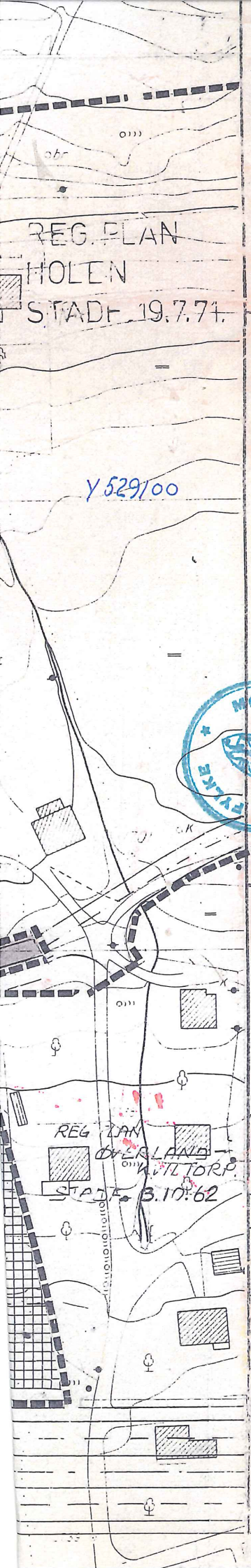
UTM-32



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





SPESIALOMRÅDER

FELLESAREAL, ADKOMST

TOMTEGRENSE

BYGGEGRENSE

REGULERINGSGRENSE

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen

REGULERINGSFORSLAG

FOR OMRÅDET:

BERGMO VEST

N

EKV 1M

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

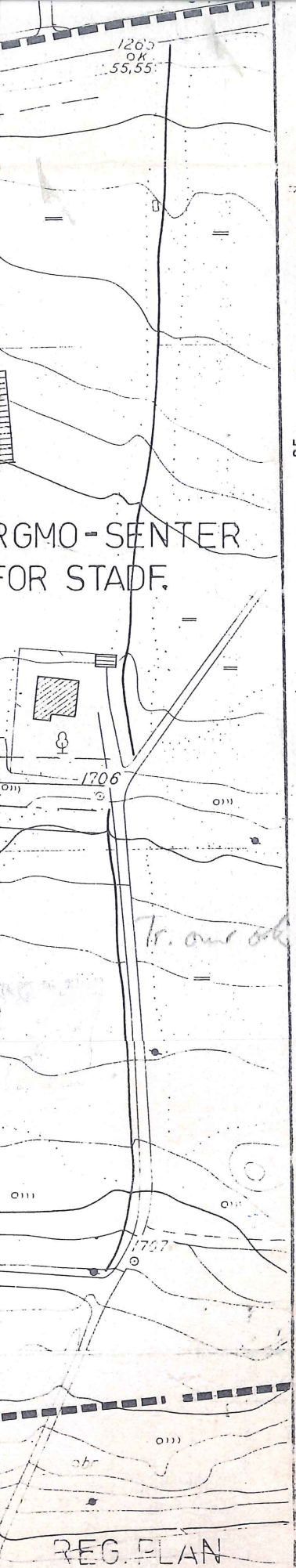
MOLDE DEN 11 DES. 1972.

Otto Nøst

SAKSBEHANDLING:			ENDRET.		
1	15.12.1973	bygningsråd, sak 930/72	1	28.2.1973	bygningsråd, sak 136/73
2	2.2.1973	— " — ,— " — 77/73	2	6.4.1973	— " — 255/73
3	26.2.1973	— " — ,— " — 136/73			
4	23.3.1973	— " — ,— " — 226/73			
5	6.4.1973	— " — ,— " — 255/73			
6		bystyre			
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr	TEGNING nr	Endring nr
1:1000		1172	

Kartblad D6/6 - D6/10



TEGNFORKLARING:

25.1
- OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE
- GARASJE, UTHUS
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

25.2
- INDUSTRI/LAGER – OMRÅDE
- LANDBRUKSOMRÅDE

25.3
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK
- P//// PARKERING
- TRAFIKKØY – MIDTDELER – GRØNTSTRIPE

25.4
- FRIOMRÅDE

25.5
- FAREOMRÅDE

25.6
- SPESIALOMRÅDER
- SPESIALOMRÅDER

26 F
- FELLESAREAL, ADKOMST

- TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERINGSGRENSE

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen

REGULERINGSFORSLAG

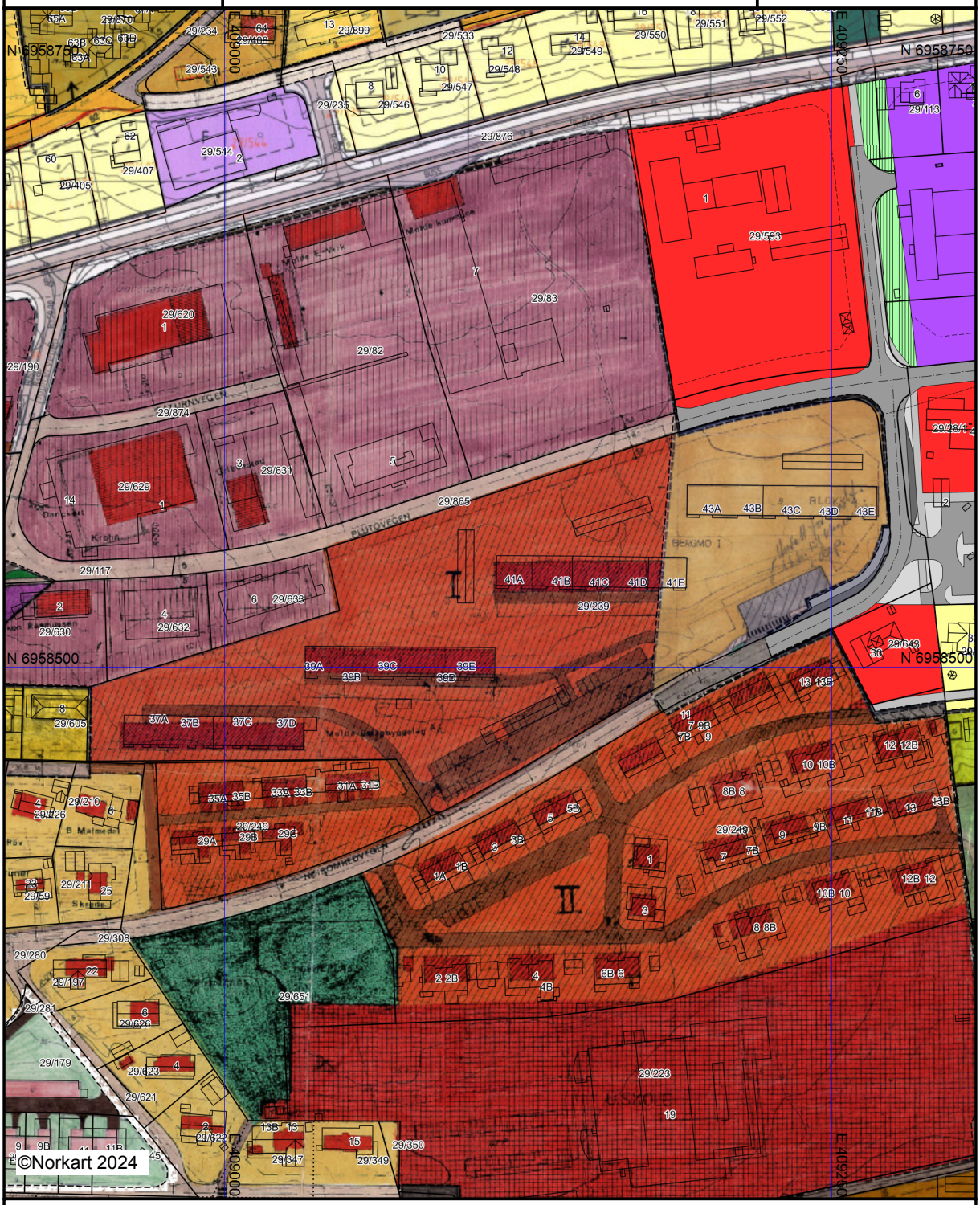
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/239
Adresse: Nøisomhedvegen 39D
Utskriftsdato: 25.07.2024
Målestokk: 1:2500

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Parkbelte i industristrøk

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.