

Banehaugskogen 3

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 2 550 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Banehaugskogen 3

Banehaugen- Velholdt 2-roms andelsleilighet med planfri adkomst. Balkong og lav fellesgjeld!

Adresse	Banehaugskogen 3 6415 MOLDE
Prisantydning	Kr 2 550 000,-
Fellesgjeld	Kr 137 191,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 2 705 587,-
Fellesutgifter	Kr 5 393,-
BRA-i/BRA Total	64/64 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1989
Soverom	1
Etasje	1

Notar v/ Frank Fylling har på vegne av kunde denne velholdte, romslige andelsleiligheten på Banehaugen for salg! Leiligheten ligger i et bygg oppført i 1989, enkel adkomst fra nordsiden, balkong mot sør og rolig nabolag. Leiligheten er noe oppgradert senere årene med malte overflater, oppgradert bad og tidsriktige farger. Inneholder gang, bod, bad/vaskerom, romslig soverom med garderobe, stue/kjøkken. Kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Utgang til balkong med noe utsikt. Gangavstand til alt! Roseby 2 minutter, sentrum 6-7minutter og Molde Storsenter 5 minutter. Velkommen på visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	24
Plantegning	25
Budgivning	98

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



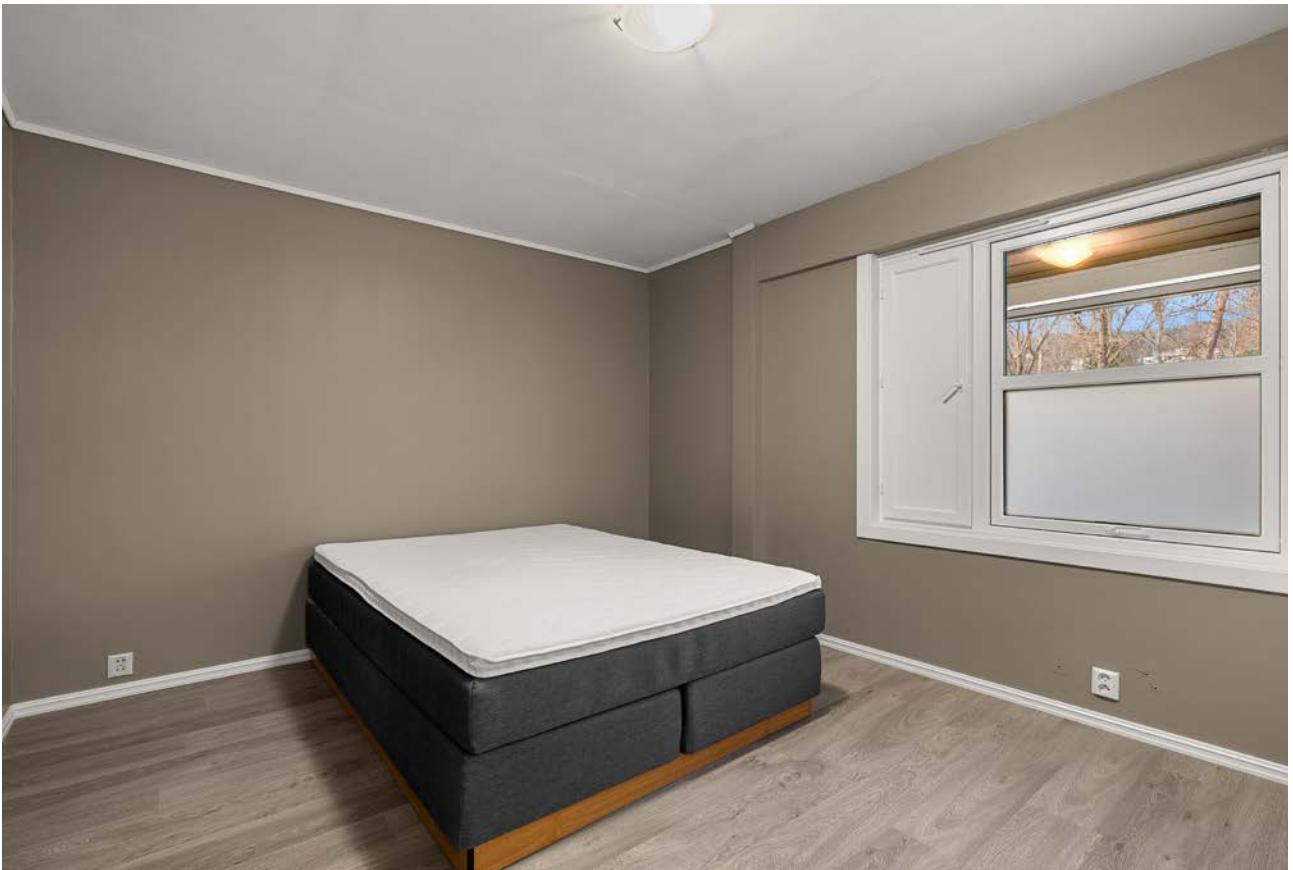
Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et tilbaketrukket, veletablert borettslag på Banehaugen, midt i mellom Molde sentrum og Roseby i Lingedalen. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, ringbuss og dagligvarebutikker.

ADKOMST

Kjør til Banehaugen, følg skilting. Leiligheten har inngang fra nord (baksiden av blokken)



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Banehaugskogen 3, 6415 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0011/26

SELGER

Hildur Johanne Solemdal

Arill Solemdal

MATRIKKEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 1488,, ideell andel 1/1.

andelsnr. 13 i Banehaugen Borettslag med orgnr.: 946204137 i Molde kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

TOMT

Felles eiet tomt på 2.225 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Festet tomt på 2 224 kvm. Selskabet for Molde Byes Vel har hjemmel til eiendomsrett, Molde kommune har hjemmel til festerett og Banehaugen borettslag har hjemmel til framfeste. Borettslaget har også en eiet tomt på 297 kvm med gnr. 25, bnr. 359. Denne ligger på sydsiden av borettslaget og er adkomst fra Fannestrandvegen til garasjene.

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.01.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1989

BYGGEMÅTE

Boligen er en leilighet oppført i en tradisjonell konstruksjon med bindingsverk. Bygningen har et saltak som er tekket med decra/powertekk plater.

Grunnen består av et støpt betonggulv, med ukjent informasjon om isolasjon og diffusjonssperre.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.

Taket er en saltakskonstruksjon tekket med decra/powertekk plater.

Etasjeskillerne er utført som betongdekke, med et støpt betonggulv på grunn.

Boligen har fabrikkmalte trevinduer fra 2020, som er beslått med aluminium på utsiden og hvitmalt på innsiden, med 3-lags glass. Hovedytterdøren er lyd- og brannklassifisert og av nyere årgang. Balkongdøren, også fra 2020, er fabrikkmalt, beslått med aluminium utvendig, hvitmalt innvendig og har 3-lags glass.

Leiligheten har en sydvendt balkong oppført i betongkonstruksjon. Balkongen er tekket med PVC-folie og har en overflate av terrassebord i Møre Royal. Rekkverket er utført i metall og glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke som krever spesialverktøy for åpning. Dette gir ikke tilfredsstillende tilgjengelighet ved behov for rask stenging av vannet, for eksempel ved lekkasje.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er avvik:

Varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende tilkomst eller inspeksjonsmulighet. Dette gjør det ikke mulig å kontrollere berederens tilstand, tilkoblinger eller eventuelle lekkasjer. Berederens alder tilsier at den har passert forventet teknisk levetid, noe som øker risikoen for svikt og lekkasje.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2019:

· Eksakt alder på badet er ikke kjent, badet ble oppusset av forrige eier som kjøpte leiligheten i 2017 og solgte igjen i 2019. Badet er en gang i fra 2017-2019. Ingen dokumentasjon foreligger annet en opplysninger i egenerklæringen fra forrige salgsoppgave. Det er opplyst at det ble lagt ny membran og fliser, ny innredning, wc og dusjkabinett. Det er opplyst at arbeid er utført av Murmester Krakeli på membran og flis og VVS-team på rørleggerarbeid. Det ble ikke byttet varmekabler.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Ladestasjonen er tatt i bruk.
- Vi har gjennomført el-sjekken i alle leiligheter og i fellesareal. Alle feil og mangler er utbedret.
- Vi har gjennomført vannsjekken i alle leiligheter. Utbedring av alle påpekte feil og mangler pågår.
- Vi har gjennomført måling av radon i leilighetene i underetasjen. Målingene viser at det er behov for tiltak. Styret vil sørge for at nødvendige at tiltak gjennomføres.

2020:

- Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 3-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2020.
- Fabrikk malt balkongdør som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, døren har 3-lags glass og er fabrikkert i 2020.
- Oppgradering-Rehabilit bygningsmasse

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Banehaugen området (plan-ID 1284), som er en eldre reguleringsplan. Hovedformålet for eiendommen er boliger, med delarealer for gang-/sykkelvei, bevaring av bygninger, park og felles avkjørsel.. 03.07.1986

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, med ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 2 224 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501) er under arbeid med status planlegging igangsatt.

Eiendommen er berørt av hensynssone S_130 for sikring med byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, og hensynssone S_290_1 for støy (Andre støysoner) i henhold til kommuneplanen.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har gulvvarme på badet. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarming i andre spesifikke rom i dokumentene.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Kabel-TV inkludert i fellesutgiftene.

PARKERINGSFORHOLD

Ingen parkeringsplass følger leiligheten. Det finnes gjesteparkeringer på borettslagets eiendom, se vedtekter for regler.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hele bygget på Banehaugvegen 16, datert 14.12.1988.

RADONMÅLING

Det er utført målinger i sokkel- avvik registrert, og borettslaget har iverksetter tiltak.

INNHold

Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har laminat på gulv, malte plater på vegger og malt betongdekke i taket. Kjøkkeninnredningen er fra etter 2009 og har profilerte fronter med laminert benkeplate. Det er kitchen board plater over kjøkkenbenken. Hvitevarer som stekeovn og koketopp er integrert, og det er en frittstående oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerommet ble oppusset i perioden 2017-2019. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Det er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Pusset og malt betongdekke.

Innvendig er det normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har vannrør i kobber fra forskjellige tidsepoker, hovedsakelig fra byggeår. Stoppekran er plassert i sjakt i bad/vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken, og spalteventiler i vinduene.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder av typen Møretank fra 2002 er plassert inne i kjøkkenbenken. Berederen antas å være på ca. 90-120 liter.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn medfølger leiligheten

AREALER

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 550 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 393,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 5 393 kr i måneden
- Avdrag andel fellesgjeld: 788 kr i måneden
- Driftskostnader: 3 197 kr i måneden
- Renter andel fellesgjeld: 552 kr i måneden
- Kabel-TV / Bredbånd: 639 kr i måneden
- Renhold fellesareal: 217 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 679 992,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 550 000,- (Prisantydning)

kr. 137 191,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 687 191,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 705 587,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1506/25/1488:

13.01.1989 - Dokumentnr: 354 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 12,000

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

13.05.1918 - Dokumentnr: 900234 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1984 - Dokumentnr: 3104 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 20,000

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT

23.03.1984 - Dokumentnr: 3104 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 20,000

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

13.01.1989 - Dokumentnr: 354 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 12,000

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

16.12.1988 - Dokumentnr: 11503 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:25 Bnr:1104

01.01.2020 - Dokumentnr: 470793 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:25 Bnr:1488

GRUNNBOKSDATO

03.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP0003260181

OM BORETTSLAGET

Banehaugen Borettslag (org.nr. 946 204 137) er et borettslag i Molde kommune. Selskapet består av 20 boenheter. Forretningsfører er Møre og Romsdal Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

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

Pågående saker:

- Vi har leid inn container til dugnadsavfall/privat avfall og vi har gjennomført vår årlige dugnad.
 - Vi har sørget for nødvendig vedlikehold av eiendommen og leid inn vaktmester ved behov til forefallende vedlikehold, gjødsling, gressklipping, rensing av kummer med mere.
 - Vi har kjøpt inn Sikkerhetsposen Basic med blant annet 2 batteri til røykvarsler, og delt ut til alle andelseiere før 'batteriskiftedagen' 1. desember.
 - Vi har også delt ut brosjyrer med sikkerhetstips til beboerne.
 - Ladestasjonen er tatt i bruk.
 - Vi har inngått avtale om brøyting og sandstrøing ved behov.
 - Vi har feid bort strøsanden etter vinteren og spylt de asfalterte områdene på dugnad.
 - Vi har ivarettatt HMS-arbeidet med risikovurdering og kontroll av fellesarealer både ute og inne i henhold til HMS-plan for borettslaget.
 - Vi har gjennomført el-sjekken i alle leiligheter og i fellesareal. Alle feil og mangler er utbedret.
 - Vi har meldt fra til forsikringsselskapet slik at vi får rabatt på forsikringspremien i 4 år.
 - Vi har gjennomført vannsjekken i alle leiligheter. Utbedring av alle påpekte feil og mangler pågår.
 - Vi har gjennomført måling av radon i leilighetene i underetasjen. Målingene viser at det er behov for tiltak.
- Styret vil sørge for at nødvendige at tiltak gjennomføres.
- Vi har løpende kontakt med vår forretningsfører MOBO.

PART. OBL. NR.

13

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 137 191,- pr. 27.01.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 45753, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27-01-2026: 4.83% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 27-01-2026: kr 2883996

Andel av saldo: kr 137191

(siste termin 30-06-2040)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 26 366,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (127 900,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (72 081,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Valg av revisor.

Det er avdekket behov for tiltak etter måling av radon i leilighetene i underetasjen.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

FORRETNINGSFØRER

Møre og Romsdal Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Ansiennitetsregler:

1 - Boende eier i borettslaget

2 - Alders og uføretrygdede. Funksjonshemmede hjemmehørende i Molde kommune

3 - Felles forkjøpsrett med samarbeidende boligbyggelag

3 - Medlemmer i MOBO

(3) Alders- eller uførepensjonister etter offentlig eller privat pensjonsordning, og funksjonshemmede

hjemmehørende i Molde kommune, vil ha fortrinnsrett til å være andelseier i laget. Hvis det er flere interesserte innenfor gruppen over, avgjøres rekkefølgen i forhold til ansiennitet i MOBO.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr. 8 438,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

I henhold til boligopplysningene er husdyrhold ikke tillatt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

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, varmtvannsbereider 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, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett 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 innvendige avløpsledninger 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.

Dugnad

Ansvaret for renhold av ganger, trapper, andre fellesarealer, inkl. søppelrom/containere påhviler beboerne.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS
Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: frank@notar.no
Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	12 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Markedspakke borettslag	kr.	12 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	0,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

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 eiendomsmegler eller 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BANEHAUGSKOGEN 3

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling til generalforsamling

Protokoll

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0011/26	

Selger 1 navn
Arill Solemdal

Gateadresse	
Banehaugskogen 3	

Poststed	Postnr
MOLDE	6415

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0011/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arill Solemdal	b978ab2bb5e21906df2d ebe3ed975d72ee45f673	29.01.2026 11:46:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0011/26

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Banehaugskogen 3 , 6415 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 25, bnr. 1488



Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 21039-2278

Referansenummer: AB9513

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler og etiske retningslinjer for taksering og etterutdanning. Selskapet drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev som tømrer, mesterbrev og videre utdanning som byggingeniør ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Denne kombinasjonen av praktisk erfaring og teoretisk kompetanse gir et solid grunnlag for grundige og pålitelige vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et stort antall tilstandsrapporter og utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Vårt mål er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med kunden i tydelig fokus. Vi legger stor vekt på god dialog, tilgjengelighet og forståelige rapporter, slik at kundens trygghet og beslutningsgrunnlag ivaretas i alle faser av oppdraget.



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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført i tradisjonell konstruksjon med bindingsverk og saltak tekket med decra/powertekk plater. Yttervegger er kledd med liggende trekledning, bordkledning og vinduer ble skiftet ca i 2020. Vinduer og ytterdører er av moderne type med isolerglass. Oppusset bad engang mellom 2017-2019, badet er flislagt og fremstår funksjonelt med normal utførelse. Utvendig er tomten opparbeidet med asfalterte kjørearealer og gangsoner. Eiendommen fremstår generelt godt vedlikeholdt.

Leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggkonstruksjon og fasade:

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 3-lags glass.

Vinduene er fabrikkert i 2020.

Ytterdører:

Fabrikk malt hovedytterdør som er lyd og brannklassifisert, døren er av nyere årgang. Fabrikk malt balkongdør som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, døren har 3-lags glass og er fabrikkert i 2020.

Balkong:

Sydvendt balkong oppført i betongkonstruksjon. Balkongen er tekket med PVC-folietekking og har overflate av terrassebord i Møre Royal. Arealet er ca. 5,5 m² og balkongen har utgang fra stue. Rekkverk er utført i metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til ca. 105 cm ved befaring.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak er av pusset og malt betongdekke.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Pipe:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er ikke montert. Sotluke.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Eksakt alder på badet er ikke kjent, badet ble oppusset av forrige eier som kjøpte leiligheten i 2017 og solgte igjen i 2019. Badet er en gang i fra 2017-2019. Ingen dokumentasjon foreligger annet enn opplysninger i egenerklæringen fra forrige salgsoppgave. Det er

opplyst at det ble lagt ny membran og fliser, ny innredning, wc og dusjkabinett. Det er opplyst at arbeid er utført av Murmester Krakeli på membran og flis og VVS-team på rørleggerarbeid. Det ble ikke byttet varmekabler. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk. Tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Kjøkkeninnredning av nyere årgang, eksakt alder er ikke kjent, innredningen er skiftet en gang etter 2009 ut i fra bilder i eldre salgsannonser. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har vannrør i kobber fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplaget er hovedsakelig fra byggeår og eldre årgang. Stoppekran er plassert i sjakt i bad/vaskerom. Stoppekranen er funksjonstestet ved befaring og fungerer som forutsatt. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken, spalteventiler i vinduene.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder er plassert inne i kjøkkenbenk. Berederen er ifølge vannsjekk datert 16.10.2025 av type Møretank fra 2002. Det foreligger ingen dokumentasjon på volum, men det antas at berederen er ca. 90–120 liter. Avløp fra sikkerhetsventil er synlig ført til videre avløp i kjøkkenet.

El-anlegg:

El-anlegg med automatsikringer fra byggeår, en nyere jordfeilautomat til stekeovn. Sikringsskap plassert i felles trappegang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

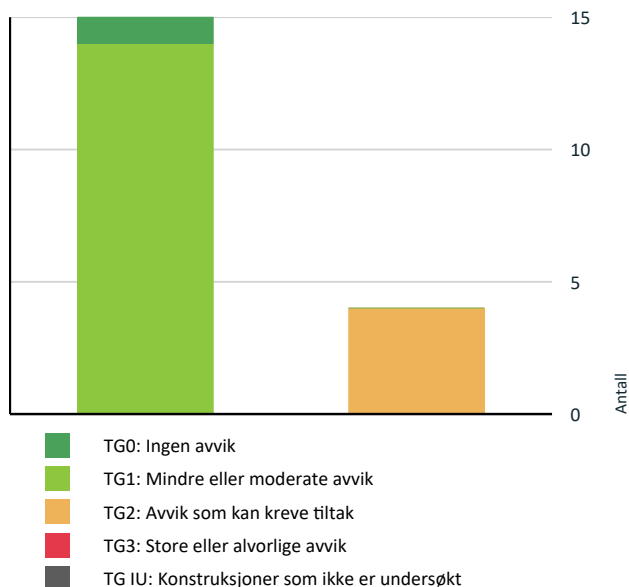
Leilighet

- 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



Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne 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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmannen da det er fellesanliggende for borettslaget.

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 3-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2020.

TG 1 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør som er lyd og brannklassifisert, døren er av nyere årgang. Fabrikk malt balkongdør som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, døren har 3-lags glass og er fabrikkert i 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong oppført i betongkonstruksjon. Balkongen er tekket med PVC-folietekking og har overflate av terrassebord i Møre Royal. Arealet er ca. 5,5 m² og balkongen har utgang fra stue. Rekkverk er utført i metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til ca. 105 cm ved befarig.

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Ukjent om det foreligger i det hele tatt, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendige tiltak på felles bygningsdeler ikke blir utført i tide, noe som kan gi økt risiko for skader, forkortet levetid på konstruksjoner og uforutsette kostnader. Om det ikke foreligger en vedlikeholdsplan anbefales det at en vedlikeholdsplan utarbeides for fellesdeler, herunder tak, fasader, vinduer, ytterdører, trapperom, tekniske anlegg og uteområder. En slik plan vil bidra til forutsigbarhet, bedre økonomistyring og sikrere forvaltning av bygningsmassen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak er av pusset og malt betongdekke.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Etasjeskiller:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm høydeforskjell. 5 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er ikke montert. Sotluke.

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Eksakt alder på badet er ikke kjent, badet ble oppusset av forrige eier som kjøpte leiligheten i 2017 og solgte igjen i 2019. Badet er en gang i fra 2017-2019. Ingen dokumentasjon foreligger annet en opplysninger i egenerklæringen fra forrige salgsoppgave. Det er opplyst at det ble lagt ny membran og fliser, ny innredning, wc og dusjkabinett. Det er opplyst at arbeid er utført av Murmester Krakeli på membran og flis og VVS-team på rørleggerarbeid. Det ble ikke byttet varmekabler.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk. Tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger, pusset og malt betongdekke som innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel bak feielisten. Fallet utenfor dusjsone er målt til ca 1:200 fallforhold, dvs ca 5 mm fall per meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett med avløp dirkete i sluk er anbefalt, annen dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokalfall.

Ingen strakstiltak ansett som nødvendig så lenge det fortsatt benyttes tett dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er smurt flislim rundt kant over sluk, membran er dermed ikke synlig i sluk, det er ikke avklart om membran er klemt under klemring da aktuell sluktype ikke har mulighet for slik kontroll.



Sluk er utført med klemring. Det er synlig smøremembran sølet på sluket. Klemringen (markert i rødt) er synlig, men det er påført flislim rundt hele sluket i overkant, noe som dekker overgang mellom membran og sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk. Tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Eneste mulighet for hulltaking er fra gangen eller stuen, hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullet ble tatt er ikke fukt påkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt betongdekke som innvendig tak. Kjøkkeninnredning av nyere årgang, eksakt alder er ikke kjent, innredningen er skiftet en gang etter 2009 ut i fra bilder i eldre salgsannonser. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra forskjellige tidsepoker. Røropplegget er hovedsakelig fra byggeår og eldre årgang. Stoppekran er plassert i sjakt i bad/vaskerom. Stoppekranen er funksjonstestet ved befarings og fungerer som forutsatt.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke som krever spesialverktøy for åpning. Dette gir ikke tilfredsstillende tilgjengelighet ved behov for rask stenging av vannet, for eksempel ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å følge opp med jevnlig tilsyn av anlegget.

Det anbefales å erstatte inspeksjonsluken med en type som kan åpnes uten bruk av spesialverktøy, for å sikre rask og enkel tilgang til stoppekranen. Manglende utbedring kan medføre forsinket stenging av vann ved lekkasje, noe som kan føre til økte vannskader og kostnader.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken, spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert inne i kjøkkenbenk. Berederen er ifølge vannsjekk datert 16.10.2025 av type Møretank fra 2002. Det foreligger ingen dokumentasjon på volum, men det antas at berederen er ca. 90–120 liter. Avløp fra sikkerhetsventil er synlig ført til videre avløp i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende tilkomst eller inspeksjonsmulighet. Dette gjør det ikke mulig å kontrollere berederens tilstand, tilkoblinger eller eventuelle lekkasjer. Berederens alder tilsier at den har passert forventet teknisk levetid, noe som øker risikoen for svikt og lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilkomst og høy alder medfører økt risiko for uoppdaget lekkasje og følgeskader på kjøkkeninnredning og omkringliggende bygningsdeler. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilkomst for kontroll.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

El-anlegg med automatsikringer fra byggeår, en nyere jordfeilautomat til stekeovn. Sikringsskap plassert i felles trappegang.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.

Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg.

Anlegget ser ut til å være fra byggeåret.

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

Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg.

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

Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg.

Det er åpenbart skiftet jordfeilautomat etter år 1999. Denne er det ikke forlagt takstmannen samsvarserklæring for.

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?

Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg.

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

Spørsmål kan ikke besvares, salget er fullmektig salg.

Ikke noe tegn til branntilløp eller varmgang etc på befaringen.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Ja Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av

autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.



Sikringsskap plassert i felles trappegang.

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

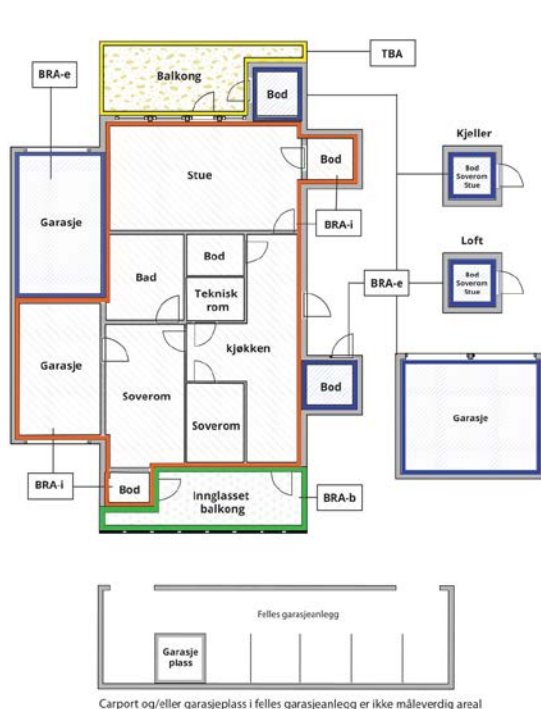
Hva er målverdig areal?

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.



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 boden
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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	64			64	5
SUM	64				5
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

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.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	1488		0	2224.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Banehaugskogen 3

Hjemmelshaver

Selskabet For Molde Byes Vel, Banehaugen
Borettslag, Molde Kommune

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946204137			Solemdal Hildur Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Banehaugen borettslag ligger fint til i rolige og grønne omgivelser, men samtidig sentrumsnært med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Her har man nærhet det meste av forretninger og servicetilbud. Borettslaget ligger høyt og fritt på en liten kolle.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg.

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

Festet tomt på 2 224 kvm. Selskabet for Molde Byes Vel har hjemmel til eiendomsrett, Molde kommune har hjemmel til festerett og Banehaugen borettslag har hjemmel til framfeste. Borettslaget har også en eiet tomt på 297 kvm med gnr. 25, bnr. 359. Denne ligger på sydsiden av borettslaget og er adkomst fra Fannestrandvegen til garasjene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERING

- 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 dampspærren 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/AB9513>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53233
BYGNINGSSJEFEN

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §99, nr 1 og

Arbeidsted (adr.)					Gnr./bnr./ festnr.seksjonnr.	Underrets.	Bygningsar
Banehaugvegen 16					25/1488	1. ets.	139,0m ² 147,0m ²
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.	2. ets.	143,0m ²	
Nybygg	6 leiligheter i rekkehus	14.05.86	10.06.86	396/86	3. ets.		
		01.07.86	26.08.86	624/86	4. ets.		
		13.02.88	08.03.88	92/88			
Byggherre		Adresse			5. ets.		
Banehaugen Borettslag V/MOBO		Strandgata 5, 6400 Molde				429,0m ²	
Anmelder		Adresse					
Arkitekt Knut P. Bugge A/S		Bekkevollvegen 18, 6400 Molde					
Ansvarshavende		Adresse			Røykpipe 1-3 ets.		
Gunnar Rekdal, Rekdalbygg A/S		Oscar Hanssens veg 7, 6400 Molde			Røykpipe 4. ets.		

Offentlig Kloakk ☒ Offentlig vann ☒ Tomteareal m²

Slamavskiller ☐

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

MOLDE 14.12.88

[Signature]
bygningssjef

Ansvarshavende/byggherre pålegges å utføre følgende arbeider, og disse skal være ferdige innen: 01.07.89

1. Montering av røykvarslere.
2. Det er innsatt B 15 dører mellom leilighetene og trapperommet. Dørene må utskiftes med B 30 S dører som er kravet her ifølge sak 396/86 pkt. 6, jfr. Byggeforskrift 1985 Kap. 30:71, tab. 30:75.
3. Fullføring av branncellevegger på loft.
4. Trinnløsningen (stålristene) foran hovedinngangsdørene må ferdigmonteres.
5. Fullføring av utvendig kledning.
6. Kravene i sak 276/88 vedrørende biloppstillingsplasser og tilgjengelighet må etterkommes. Se Byggeforskrift 1985, kap. 23:2 om atkomst til bygning.
7. Fullføring av terrengbehandling.
8. Eventuelle krav fra brannsjefen må etterkommes.

Sendes til:

☒ Byggherre ☒ Ansvarshavende ☒ Kjemner ☒ Folkeregister/ligningskontor ☒ Anmelder

VEDTEKTER

for Banehaugen borettslag org. nr. 946 204 137

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26/1-88, endret 3/5-95, 29/11-99, 15/4-02, 14/4-05, 11/4-07, sist endret 04.04.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Banehaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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 overdras har de øvrige andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har alders- eller uførepensjonister etter offentlig eller privat pensjonsordning og funksjonshemmede hjemmehørende i Molde kommune fortrinnsrett til å være andelseier i laget. Hvis det melder seg flere interessenter innenfor ovennevnte gruppe, er det ansiennitet på medlemskapet i boligbyggelaget som avgjør rekkefølgen. Deretter har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles 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, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av varmekabler og varmtvannsberedere når disse er defekt.

(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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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 forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder 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 forretningsfører 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BANEHAUGEN BORETTSLAG

1. GENERELT.

Det er en viktig forutsetning for trivsel i et hus at alle som bor i huset bidrar til at det hersker ro og orden der til enhver tid.

Beboerne plikter til å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan i verste fall føre til pålegg om salg.

2. UTEOMRÅDE.

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

3. RO I LEILIGHETEN

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

4. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Styret kan i spesielle tilfeller allikevel gi samtykke til dyrehold etter søknad. Det forutsettes at den som har dyr må forholde seg til vanlige regler for dyrehold, og sørge for at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Blir det gitt tillatelse kan styret inndra denne når det er saklig grunn for det.

5. PARKERING

Biler skal parkeres på opparbeidet parkeringsplass. Beboerne må gjøre sine besøkende oppmerksom på disse bestemmelser.

6. DUGNADSPLIKT

Ansaret for renhold av ganger, trapper, andre fellesarealer, inkl. søppelrom/containere påhviler beboerne.

7. INDRE VEDLIKEHOLD/ BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER.

Det vises til vedtektenes bestemmelser om vedlikeholdspunkt.

8. BAD/ WC/ LEDNINGER.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Ingen kan nekte adgang til leiligheten for å forebygge eller begrense skader som måtte oppstå p.g.a. frost eller annet. Klosett må brukes med omtanke slik at ledningene ikke tilstoppes.

10. Utleie/BRUKSOVERLATING

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

11. MELDINGER / HENVENDELSER

Meldinger fra styret ved rundskriv, gjelder på samme vis som husordenens bestemmelser. Klage til styret i anledning husordenen skal være skriftlig og sendes styrets leder.

Styret kan endre husordensreglene. Styret kan bestemme at slike endringer skal forelegges generalforsamlingen.

12. TVISTER

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

Molde, 17.11.2011

Styret i Banehaugen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling i Banehaugen Borettslag

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 18:00

Sted: Scandic Seilet kl. 18.00

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.4 Valg av møtesekretær**
- 1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for perioden 09.04.2024 - 08.04.2025:

Styreleders godtgjørelse tillegges 5,3 % i henhold til SSB sin indeks for lønn. Styreleder har også vært sekretær for styret i perioden.

Styremedlemmer og varamedlemmer får samme godtgjørelse som i fjor. Styremedlem Ørjan Hoem har også vært HMS-ansvarlig og ansvarlig for HMS-systemet i perioden.

Styremedlem Bendik Bekken Sandøy har vært nestleder i styret og ansvarlig for ladestasjonen i perioden.

1. varamedlem Bendik Myrseth har også deltatt i styremøtene. Møtegodtgjørelsen reguleres ikke.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styreleder: kr. 54.870,
Godtgjørelse til styremedlem Bendik Bekken Sandøy: kr. 5.230,
Godtgjørelse til Styremedlem HMS-ansvarlig Ørjan Hoem: kr. 7.230,
Godtgjørelse til 1. varamedlem Bendik Myrseth: kr. 2.620,
Møtegodtgjørelse kr. 875,
Godtgjørelse til revisor etter regning.

Totalt honorar: kr. 69.950,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Bjarne Fredrik Vatne har sagt fra seg styreledervervet.

Bendik Myrseth er forespurt som styreleder for 1 år og har sagt ja.

Forslag til vedtak: Som styreleder for 1 år velges: Bendik Myrseth

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Hans Olav Øverland er forespurt som styremedlem for 2 år og har sagt ja.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for 2 år velges: Hans Olav Øverland.

5.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

3 varamedlemmer velges

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer for 1 år velges:

1.varamedlem:

2.varamedlem:

3.varamedlem:

5.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

MOBOs generalforsamling avholdes 10. juni 2025. Det skal velges 1 delegat og 1 varadelegat.

Forslag til vedtak: Som delegat til MOBOs generalforsamling 10. juni 2025 velges Ørjan Hoem og som varadelegat velges Bendik Myrseth

5.5 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomite for 2024-2025.

Forslag til vedtak: Som valgkomite for 2025-2026 velges: Styret.

Saksdokumenter følger vedlagt.

Banehaugen Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Bjarne Fredrik Vatne
Styremedlem, Ørjan Hoem
Styremedlem, Bendik Bekken Sandøy
Varamedlem, Kristin Eide Kallmyr
Varamedlem, Bendik Myrseth
Varamedlem, Henrik Tronstad

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. SP0003260181.

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

Banehaugen Borettslag består av 20 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946204137.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 5 styremøter, hvor 27 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har blant annet arbeidet med følgende saker: Vi har leid inn container til dugnadsavfall/privat avfall og vi har gjennomført vår årlige dugnad. Vi har sørget for nødvendig vedlikehold av eiendommen og leid inn vaktmester ved behov til forefallende vedlikehold, gjødsling, gressklipping, rensing av kummer med mere.

Vi har behandlet regnskapsrapporten pr. 30.06.2024 og tatt den til etterretning.

Vi har kjøpt inn Sikkerhetsposen Basic med blant annet 2 batteri til røykvarsler, og delt ut til alle andelseiere før "batteriskiftedagen" 1. desember. Vi har også delt ut brosjyrer med sikkerhetstips til beboerne. Vi har godkjent nye andelseiere og tildelt parkeringsplasser. Ladestasjonen er tatt i bruk. Vi har behandlet og godkjent budsjettet for 2024. Vi har inngått avtale om brøyting og sandstrøing ved behov. Vi har feid bort strøsanden etter vinteren og spylt de asfalterte områdene på dugnad. Vi har ivaretatt HMS-arbeidet med risikovurdering og kontroll av fellesarealer både ute og inne i henhold til HMS-plan for borettslaget.

Vi har gjennomført el-sjekken i alle leiligheter og i fellesareal. Alle feil og mangler er utbedret. Vi har meldt fra til forsikringsselskapet slik at vi får rabatt på forsikringspremien i 4 år.

Vi har gjennomført vannsjekken i alle leiligheter. Utbedring av alle påpekte feil og mangler pågår.

Vi har gjennomført måling av radon i leilighetene i underetasjen. Målingene viser at det er behov for tiltak. Styret vil sørge for at nødvendige at tiltak gjennomføres.

Vi har løpende kontakt med vår forretningsfører MOBO.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Banehaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 025 568	976 656	1 025 500	1 025 500
Kabel TV avgift		148 080	134 160	147 900	143 700
Andre driftsinntekter		49 536	45 432	49 600	52 600
Sum inntekter		1 223 184	1 156 248	1 223 000	1 221 800
Kostnader					
Personalkostnader	2	10 708	10 662	14 100	11 100
Styrehonorar		75 940	75 615	100 000	79 000
Energi og strøm		13 432	12 957	20 000	15 000
Vedlikehold	3	130 470	219 904	100 000	79 000
Avskrivninger	7	13 625	13 625	13 600	13 600
Revisjonshonorar		8 018	7 278	7 300	8 000
Forretningsførerhonorar		73 911	71 255	73 700	77 600
Andre konsulenttjenester		30 675	4 163	2 000	5 000
Kabel-TV		148 737	133 806	147 900	143 700
Kontigent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		65 276	61 581	65 200	79 700
Kommunale avgifter	4	295 163	272 837	294 200	319 100
Snøbrøyting		61 680	65 722	52 000	52 000
Andre driftskostnader	5	81 757	75 033	82 900	83 400
Sum kostnader		1 015 390	1 030 436	978 900	972 200
Driftsresultat		207 794	125 812	244 100	249 600
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		27 737	26 535	24 000	25 000
Rentekostnad	9	163 449	155 247	184 800	146 700
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-135 712	-128 712	-160 800	-121 700
Årsresultat	1	72 081	-2 900	83 300	127 900
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	72 081	-2 900	83 300	127 900
Sum overføringer og disponeringer		72 081	-2 900	83 300	127 900

Balanse pr. 31.12.24 Banehaugen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 9	9 814	9 814
Bygninger	7, 9	12 129 501	12 143 126
Sum anleggsmidler		12 139 315	12 152 940
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 785
Andre fordringer		36 480	36 389
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		544 646	639 298
Sum omløpsmidler		581 126	677 472
SUM EIENDELER		12 720 441	12 830 412

Balanse pr. 31.12.24 Banehaugen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		7 061 998	6 989 917
Sum egenkapital	8	7 063 998	6 991 917
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 777 532	2 953 884
Borettsinnskudd	10	2 858 000	2 858 000
Sum langsiktig gjeld		5 635 532	5 811 884
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 911	26 611
Sum kortsiktig gjeld		20 911	26 611
Sum gjeld		5 656 443	5 838 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 720 441	12 830 412

Molde 31.12.24

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

Bjarne Fredrik Vatne
Styreleder

Bendik Bekken Sandøy
Styremedlem

Ørjan Hoem
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, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	650 861	816 488
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	72 081	-2 900
Avskrivninger	13 625	13 625
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-176 352	-176 352
B. Årets endring disponible midler	-90 646	-165 627
C. Disponible midler 31.12	560 215	650 861

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 fratrasket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 708	10 662
Sum	10 708	10 662

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	11 569	118 883
6602 Vedlikehold vvs	24 295	0
6603 Vedlikehold elektro	44 110	48 103
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	988	3 338
6610 Leie vaktmester	39 509	49 580
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	130 470	219 904

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	166 797	154 987
7761 Eiendomsskatt	128 366	117 850
Sum	295 163	272 837

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	41 769	39 299
6440 Leie av container, transportmidler	4 549	2 698
6500 Verktøy og redskaper	1 017	0
6550 Driftsmaterialer	2 558	1 629
6552 HMS-system	1 058	1 005
6825 Kopiering	72	76
6940 Porto	1 216	1 041
7720 Generalforsamling	1 223	1 091
7750 Festeavgift	26 269	26 269
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 027	1 926
Sum	81 757	75 033

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1997 for kr 9 814,-.

Note 7 - Bygninger

	Porttelefon	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	136 250	12 087 490
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	136 250	12 087 490
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	94 239	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 011	12 087 490
Årets avskrivninger :	13 625	0
Anskaffelsesår :	2017	1989
Antatt levetid i år :	10	

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

Note 8 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			2024
	Antall	Pr. andel	Sum
Andeler i borettslaget	20	100	2 000
Spesifikasjon opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01			6 989 917
+/- Årets resultat			72 081
Opptjent egenkapital pr. 31.12			7 061 998
Sum egenkapital pr. 31.12			7 063 998

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Oppgradering-Rehabilil bygningssmasse
Lånenummer:	35529
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 953 884
Avdrag i perioden:	176 352
Lånesaldo 31.12:	2 777 532
Saldo 5 år frem i tid:	1 895 776

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 5 635 532,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12 en bokført verdi på kr 12 139 315,-.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	2 858 000
Sum	2 858 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Banehaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Banehaugen Borettslag

Styreleder	Bjarne Fredrik Vatne (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Ørjan Hoem (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Bendik Bekken Sandøy (sign.)	26.02.2025

Til generalforsamlingen i Banehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Offices in:

© 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

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

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 rettviseende 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, 11. mars 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Banehaugen Borettslag

mandag 08.12.2025, fra klokken 08:00 til tirsdag 09.12.2025 klokken 12:00

Møtet avholdes digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

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

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

2. Valg av revisor

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

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Banehaugen Borettslag sin nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Banehaugen Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Scandic Seilet kl. 18.00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Gerd I. Nordsven

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

8 fremmøtte, 0 fullmakter hvorav 8 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 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Ørjan Hoem

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:

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

Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for perioden 09.04.2024 - 08.04.2025:

Styreleders godtgjørelse tillegges 5,3 % i henhold til SSB sin indeks for lønn. Styreleder har også vært sekretær for styret i perioden.

Styremedlemmer og varamedlemmer får samme godtgjørelse som i fjor. Styremedlem Ørjan Hoem har også vært HMS-ansvarlig og ansvarlig for HMS-systemet i perioden.

Styremedlem Bendik Bekken Sandøy har vært nestleder i styret og ansvarlig for ladestasjonen i perioden.

1. varamedlem Bendik Myrseth har også deltatt i styremøtene.

Møtegodtgjørelsen reguleres ikke.

Vedtak:

Godtgjørelse til styreleder: kr. 54.870,

Godtgjørelse til styremedlem Bendik Bekken Sandøy: kr. 5.230,

Godtgjørelse til Styremedlem HMS-ansvarlig Ørjan Hoem: kr. 7.230,

Godtgjørelse til 1. varamedlem Bendik Myrseth: kr. 2.620,

Møtegodtgjørelse kr. 875,

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Totalt honorar: kr. 69.950,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Bjarne Fredrik Vatne har 1 år igjen av perioden, men har sagt fra seg styreledervervet.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Bendik Myrseth

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Hans Olav Øverland

5.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år velges:

1.varamedlem: Marianne Hanssen Moltumyr

2.varamedlem: Kristin Eide Kallmyr

3.varamedlem: Bendik Bekken Sandøy

5.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Ørjan Hoem og vara Bendik Myrseth

5.5 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomite for 2024-2025.

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: Styret

Protokoll for Banehaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Gerd Ingeborg Nordsven (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Ørjan Hoem (sign.)	09.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Banehaugen Borettslag mandag 08.12.2025 kl. 08:00 - tirsdag 09.12.2025 kl. 12.00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble enstemmig valgt: Randi Kristin Lysgård

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 2 stemmer

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ekstraordinær generalforsamling ble enstemmig erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Kristin Lysgård

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Andre Melsæter

2. Valg av revisor

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

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

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

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

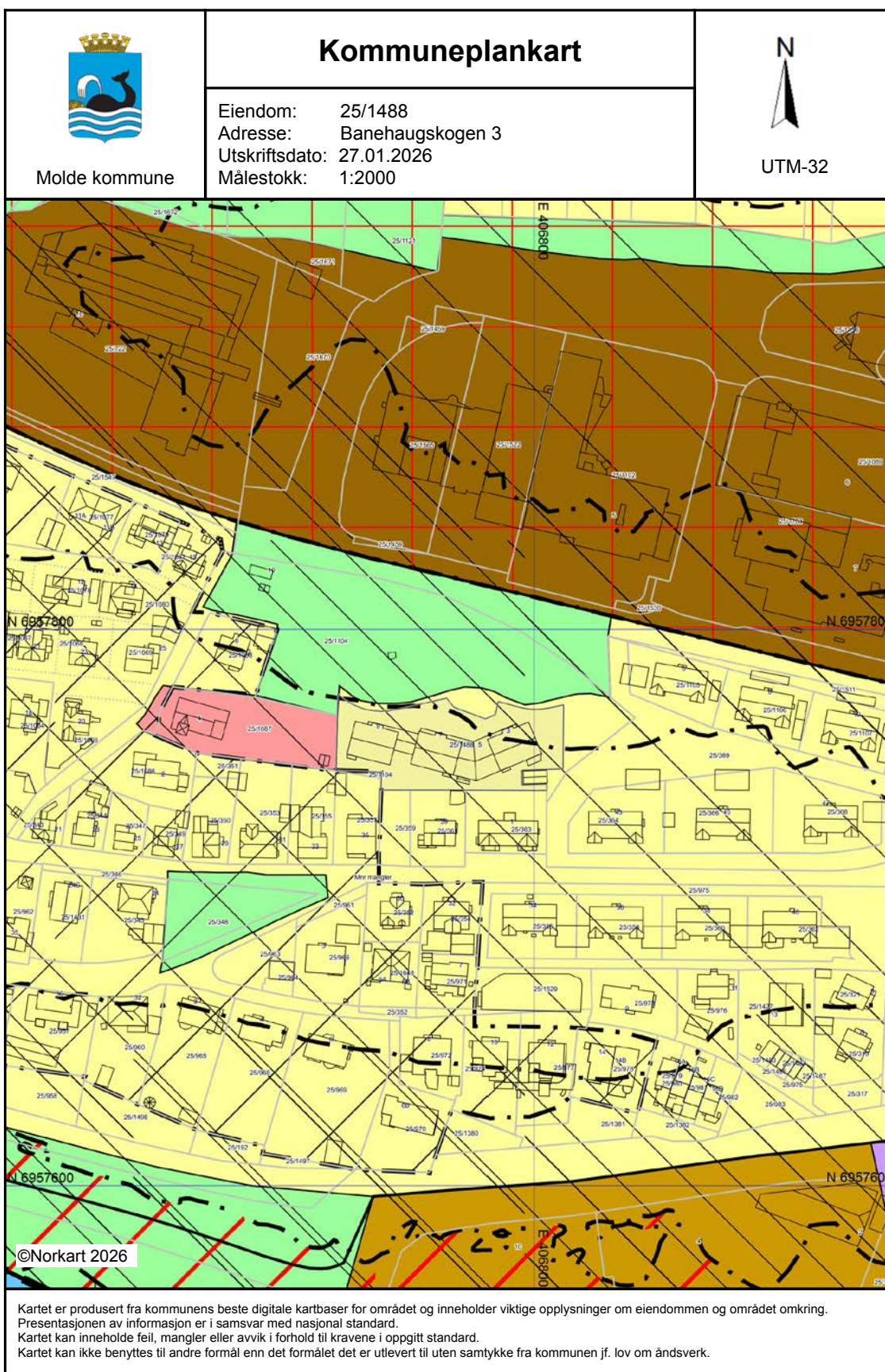
Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Banehaugen Borettslag sin nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

Protokoll ekstraordinært møte for Banehaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	12.01.2026
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	12.01.2026
Protokollvitne	Andre Melsæter (sign.)	09.01.2026



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

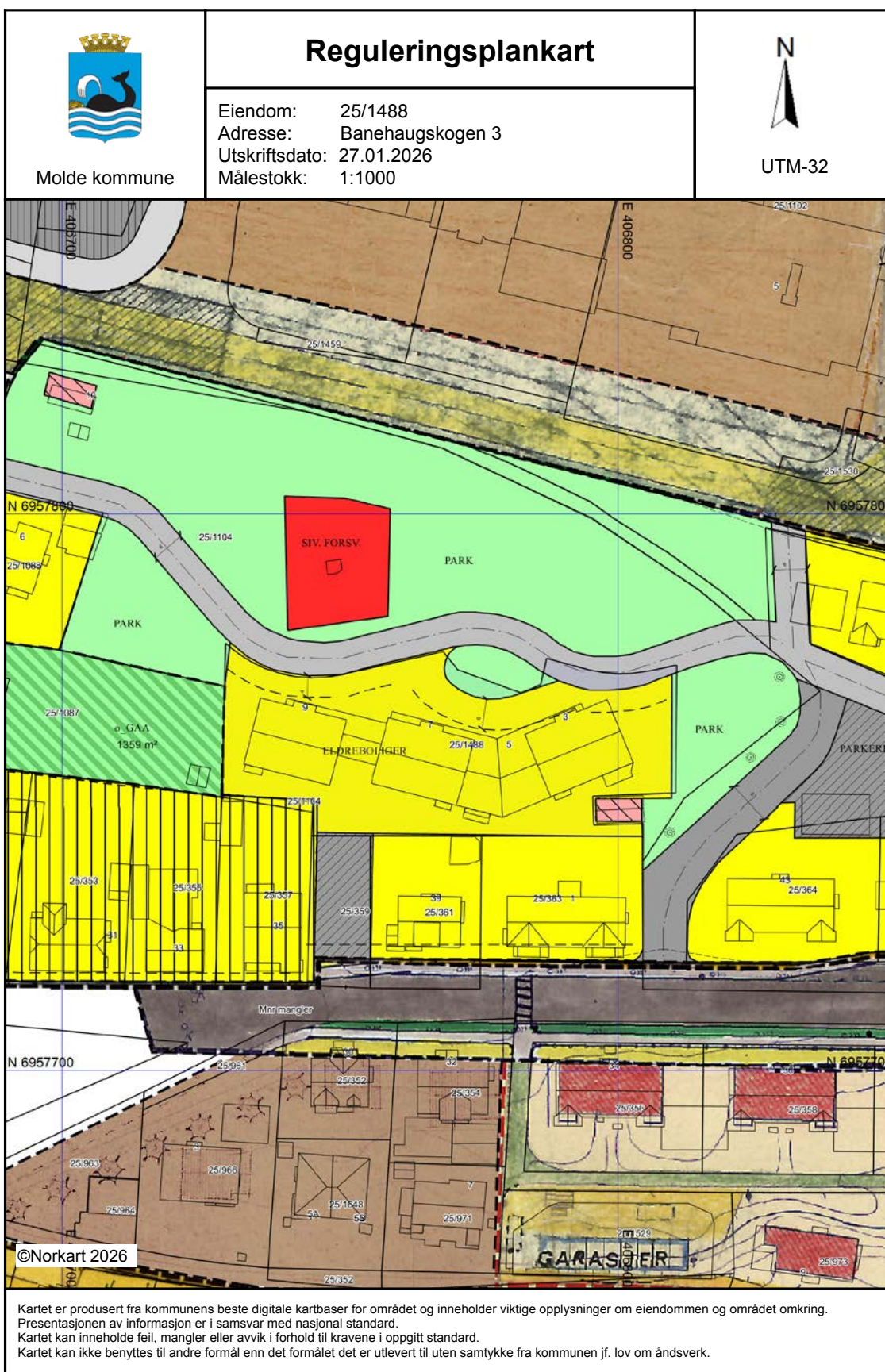
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysone - Andre støysoner
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-i)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

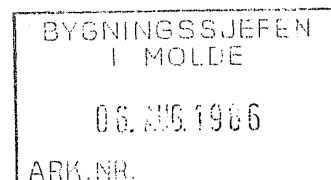
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
	Park
	Turveg
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
	Privat veg
	Område for anlegg og drift av kommunaltekr
	Bevaring av bygninger
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
	Forretning/Kontor
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
	Grense for bevaringsområde
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

1284



MOLDE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSE TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BANEHAUGEN-OMRÅDET

Reg.endring nr. 1284

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plan-kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer.

§ 2

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

- a. I området kan oppføres frittliggende bolighus med tilhørende anlegg.
- b. Flerfamiliehus med 4 leiligheter i hvert bolighus kan føres opp på eiendommene gnr. 25 bnr. 363 - 364 - 366 - 368 - 1105 - 1106 - 1107 og 1108.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Boliger med inntil to leiligheter kan føres opp på de øvrige boligareal innenfor de viste byggelinjer.

- c. Bolighusene kan føres opp i inntil 2 etasjer. Gesims og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.
- d. For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje og plass for oppstilling av 1 bil. Dette kravet gjelder ikke for de eiendommene som er tillagt felles garasje og parkeringsareal. (Se § 10).

Garasjer med boder kan bare føres opp i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² pr. garasje/bod.

Garasjer og boder skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

Endelig plassering av garasjen og boder på over 10 m² fastsettes av bygningsrådet.

§ 3

BYGGEOMRÅDE FOR ELDREBOLIGER

- a. I området skal oppføres eldreboliger med tilhørende anlegg innenfor de viste byggelinjer.
- b. Bolighusene kan føres opp frittliggende, i rekke eller i kjede og i inntil 2 etasjer pluss eventuell underetasje/sokkeletasje.
- c. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.
- d. Før utbygging av eldreboligområdet kan igangsettes, skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform.
 - Parkeringsplasser og eventuelle garasjer.
 - Interne gangveger.
 - Område for vegetasjon.
 - Eventuelle forstøtningsmurer.
- e. Innenfor området skal det avsettes plass for oppstilling av en bil pr. leilighet. Noen av disse oppstillingsplassene kan legges til området for felles avkjørsel. Bebyggelsesplanen må i så fall vise dette.

§ 4

BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALLMENNNYTTIG FORMÅL

I området kan oppføres bernehage med tilhørende anlegg for Molde husmorlag innenfor de viste byggelinjer.

§ 5

TRAFIKKOMRÅDER

a. I trafikkområdet kan det anlegges

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

Vegene er vist på planen med regulert bredde, senterlinje og byggegrense.

b. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Gang- og sykkelvegene skal mest mulig følge terrenget. Eventuelle skjæringer og fyllinger skal beplantes.

c. På gang- og sykkelvegene kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates. Videre kan gang- og sykkelvegen nyttes som atkomstveg til eldreboligene og eiendommene gnr. 25 bnr. 366 - 368 - 1105 - 1106 - 1107 og 1108. Gjennomkjøring på gang- og sykkelvegen er ikke tillatt for ordinær atkomsttrafikk til ovennevnte eiendommer. Slik kjøring er heller ikke tillatt på de siste 20 meter av gangvegen som munner ut i Fannestrandvegen og på hele gangvegarmen ut mot Moldegårdsvegen. All ordinær atkomsttrafikk skal gå via offentlig kjøreveg og Fannestrandvegen

§ 6

FRIOMRÅDER

Friområdet skal nyttes og opparbeides til park med tilhørende anlegg. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 7

SPESIALOMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

I området kan oppføres trafokiosk.

§ 8

SPESIALOMRÅDE FOR ANLEGG TIL SIVILFORSVARET

I området kan oppføres kommandoplass/bunkers for sivilforsvaret.

Eksisterende anlegg kan utvides nordover med inntil 5 meter. Vist med byggelinje på planen.

Hele anlegget skal ligge så lavt i terrenget at det kan tildekkes og beplantes på en naturlig måte slik at "taket" får et parkmessig preg i samsvar med parkområdet rundt.

Inngjerding av anlegget må begrenses til området rundt inngangen.

§ 9

SPESIALOMRÅDE MED FORMÅL BEVARING

- a. Eksisterende bygninger som inngår i verneområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
- b. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg innenfor de viste byggelinjer under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c. Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservatoren.

§ 10

FELLES OPPSTILLINGSPLASS OG GARASJEANLEGG FOR FLERE EIENDOMMER

- a. Fellesarealet kan nyttes til felles garasjeanlegg/biloppstillingsplass for eiendommene gnr. 25, bnr. 364 - 366 - 1105 - 1106 - 1107 og 1108.
- b. Garasjene kan oppføres etter behov med grunnflate 18 m².

§ 11

FELLES AVKJØRSEL FOR FLERE EIENDOMMER

- a. Fellesarealet kan nyttes til felles avkjørsel for eldreboligene og eiendommene gnr. 25, bnr. 357 og 361.
- b. Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert, opparbeidet og vise atkomst til offentlig veg.

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomte.

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

- c. Ingen tomt kan innhenges uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantstein. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høde og farge godkjennes av bygningsrådet.
- d. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.
- e. Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være skjenerende for det offentlige ferdsel.
- g. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- h. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Stadfesta,
Molde, 03.07.86



for *Manit Heggstad*
Magne Nerland
avdelingsleder

Nabolagsprofil

Banehaugskogen 3 - Nabolaget Molde sentrum øst/Moldegård - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Offentlig transport

🚶 Roseby sør	2 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
✈ Molde Lufthavn, Årø	9 min 🚶

Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
427 elever, 31 klasser	
0.8 km	
Sellanrå skole (1-7 kl.)	23 min 🚶
331 elever, 22 klasser	
1.9 km	
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
446 elever, 24 klasser	
2.3 km	
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
349 elever, 24 klasser	
3.7 km	
Molde videregående skole	10 min 🚶
770 elever	
0.8 km	
Romsdal videregående skole	18 min 🚶
1037 elever	
1.4 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Molde Storsenter	6 min 🚶
🚗 Molde	7 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

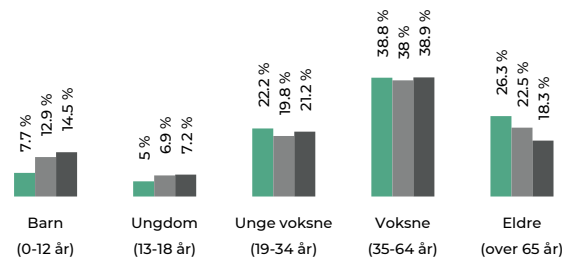
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Molde sentrum øst/Moldegård	868	676
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langmyra barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
32 barn	
1.1 km	
St Sunniva barnehage (0-5 år)	18 min 🚶
40 barn	
1.5 km	
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
80 barn	
2.1 km	

Dagligvare

Eurospar Molde	4 min 🚶
Kiwi Grandfjæra	6 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Matvareutvalg

Stort mangfold 78/100

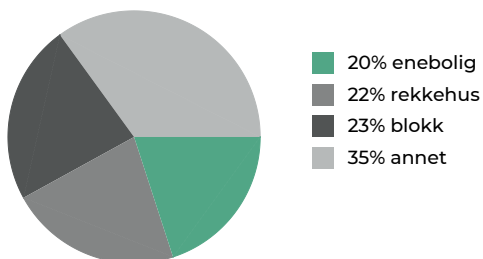
Vedlikehold hager

Godt velholdt 76/100

Sport

🏃 Langmyra skole	11 min 🚶
Ballspill, fotball	0.7 km
🏃 Nordbyen skole Ballvegg	11 min 🚶
Ballspill	0.8 km
🏊 Aktiv trening Moldehallen	12 min 🚶
🏊 BRIS Treningssenter	22 min 🚶

Boligmasse



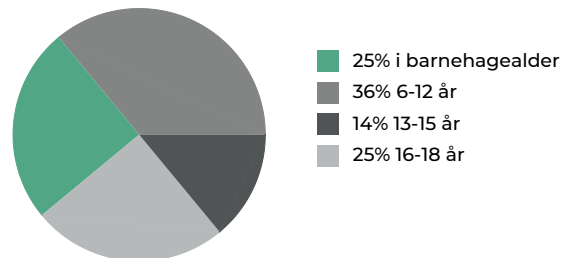
«Midt i smørøyet, i tillegg til at det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

🏪 AMFI Roseby	3 min 🚶
🏪 Apotek 1 Roseby	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

Molde sentrum øst/Moldegård

Molde

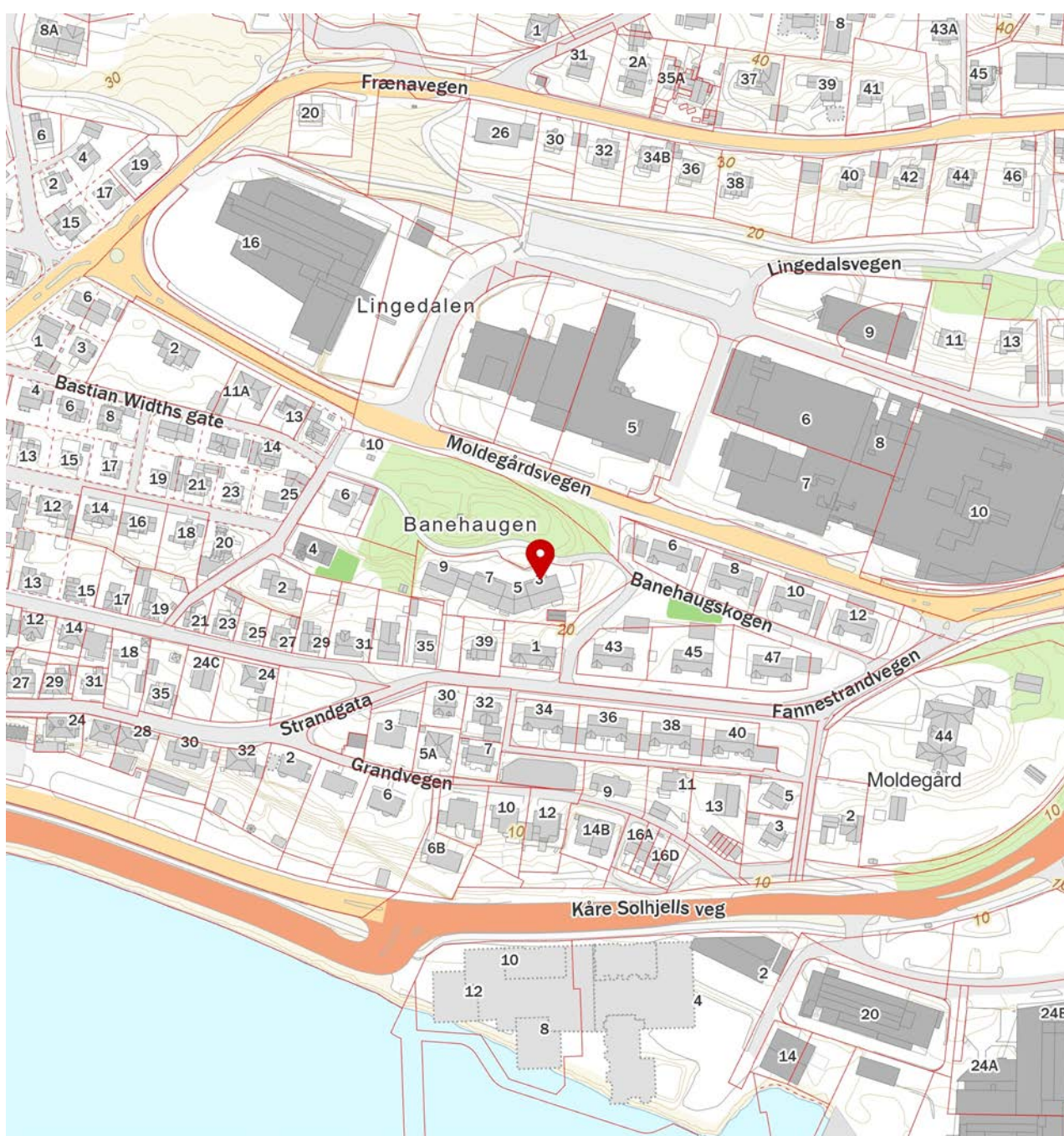
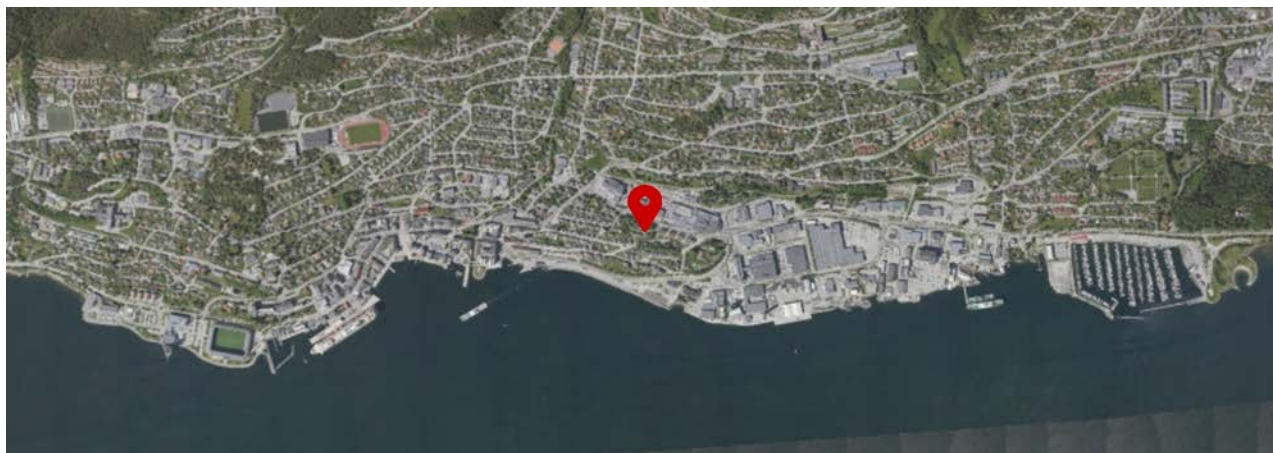
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Banehaugskogen 3, 6415 MOLDE

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-253241

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10089166

Gårdsnummer

25

Bruksnummer

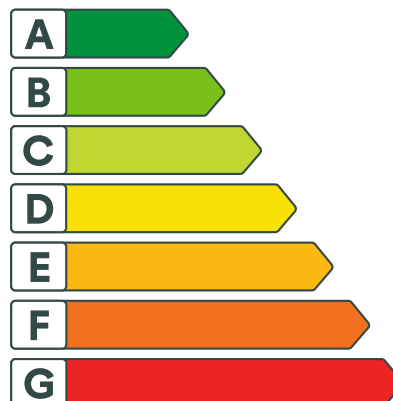
1488

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

220,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

219,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 043 kWh



Banehaugskogen 3, 6415 MOLDE



Detaljering

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



Banehaugskogen 3, 6415 MOLDE



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

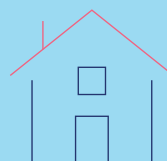
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0011/26

Adresse: Banehaugskogen 3, 6415 MOLDE, gnr. 25, bnr.
1488, andelsnr. 13 i Banehaugen Borettslag med
orgnr. 946204137 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/