

# Bj. Bjørnsons veg 61

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 1 650 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 49/57 kvm  
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



# Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61

## Lundabo- Molde Vest-Praktisk 2-roms andelsleilighet- balkong og utsikt!

Adresse	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61
	6412 MOLDE
Prisantydning	Kr 1 650 000,-
Fellesgjeld	Kr 418 078,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 2 086 474,-
Fellesutgifter	Kr 7 460,-
BRA-i/BRA Total	49/57 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1970
Soverom	1
Etasje	1

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne praktiske 2-roms andelsleiligheten for salg! Bjørnstjerne Bjørnsons Veg 61 er en del av Lundabo Borettslag. God planløsning, fin balkong med flott utsikt mot sør og hele 3 tilhørende boder. Leiligheten har i 2017 også fått nye vindu på stue, kjøkken og soverom, samt nytt sikringsskap i 2024. Noe overflateoppgraderinger må påregnes. Sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum.

Parkeringsplass kan tildeles om der er ledig. Nåværende eier disponerer en parkeringsplass. I følge styreleder er det ingen på venteliste pr 16.04.2026

### Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



### Frank Fylling

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





Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Bad



Entre



Veranda

# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	25
Budgivning	115

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Populær beliggenhet vest av sentrum. Gangavstand til byen med alle fasiliteter og servicetilbud sentrum har å tilby. Kort veg til Høgskolen i Molde som tilbyr et bredt utvalg av studieretninger. I nærområdet finner vi også kunstgressbanen på Cecilienfryd som er populær for både store og små, samt Moldebadet på Reknes.

## ADKOMST

Sving opp mot Bjørnstjerne Bjørnsons Veg fra Sandvegen i sentrum. Følg veien til gamle Molde sykehus. Lundabo borettslag ligger da på venstre side. Leiligheten ligger i den midterste blokken på nedsiden av parkeringsplassen.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61, 6412 MOLDE

### OPPDRAGSNUMMER

15-0028/26

### SELGER

Roy Sannes

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 23, bruksnummer 345, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 16 i Lundabo Borettslag med orgnr.: 948920417 i Molde kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter D.

### STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

### TOMT

Eiet tomt

### BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt. Pent opparbeidet hage med plen og prydbusker. Asfaltert gang og kjøre areal.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 10.03.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

### BYGGEÅR

1970

## BYGGEMÅTE

Bygningen er fra 1970 og har bærende konstruksjoner i betong.

Grunnen består av et støpt betonggulv.

Veggene er av betongkonstruksjon, og fasaden har glatte, vedlikeholdsfrie fasadeplater som ble montert under en rehabilitering i perioden 2009–2010.

Taktekkingen på bygget ble skiftet i 2022.

I 2017 ble det lagt nye rør gjennom blokkene for å lede takvann, og det ble etablert nye rør utendørs for å skille kloakk og overvann.

Etasjeskillerne er utført som betongdekker.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017, som er beslått med aluminium på utsiden, samt ett vindu fra 2005. Ytterdøren er av finér av eldre årgang, mens balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 2005.

Boligen har en sydvendt balkong oppført i betong med PVC-folie som tekking. Rekkverket er av metall og glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: · Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ikke noe trekk av anlegget på befaringen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Ca 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.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: MOBO

Beskrivelse: Oppgradert rørsystem

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Borettslagets ansvar

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Mifo

Beskrivelse: Byttet til automatsikringer 2026

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med bytting av el anlegg

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2026:

• El-anlegg med nye automatsikringer i januar 2026, arbeid utført av Mifo ifølge selger.

2017:

• Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og et vindu i fra 2005. Vinduer fra 2017 er beslått med aluminium på utside.

2007:

• Badet ble oppusset ca i 2007 ifølge selger.

2005:

• Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2005.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

• 2026 (planlagt/pågående) Hovedtavler for elektrisk anlegg skal byttes. Videre oppgraderinger av vaskerom, tørkerom og trapper til bodganger.

2025:

- I oktober 2025 ble avløpssystemet fullt rehabilitert av Proline ved bruk av innvendig rørfornyning (strømpeforing/lining).

2024:

- Feieplattformer ble installert på alle bygg. Innvendig belysning i ganger ble oppgradert. Parkeringsplass mot øst ble påbegynt.

2022:

- Taktekking ble på nytt skiftet på alle bygg.

2019:

- Inngangsdører til alle leiligheter ble merket. Nøkkelskap for brannvesen ble montert utvendig.

2018:

- Ny rulleplen og støttemur ble etablert.
- 2018-19 Brannverntiltak ble oppgradert, med montering av røykvarslere i trapper og leiligheter.

2017:

- Nye rør ble lagt gjennom blokkene for å lede takvann. Nye rør ute ble etablert for å skille kloakk og overvann.

2016:

- 2016-17 Nye vinduer ble montert i sydvendte leiligheter. Øst- og vestfløyene fikk ikke nye vinduer på kjøkken og bad (nordvendte vinduer). Asfaltering av plasser mellom blokkene ble utført.

2015:

- 2015-16 Nye og utvidede verandaer i glass ble etablert.

2013:

- Fiber (Canal Digital) ble installert.

2009:

- 2009-10 Fasader ble rehabilitert. Nye søppelbod-er ble etablert.

2005:

- Verandadører og verandavinduer ble skiftet.

1999:

- Vannrør ble skiftet i alle blokker.

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger reguleringsplan Bjørset (plan-ID 0567), som er en eldre reguleringsplan. Planen deler området inn i ulike formål, inkludert tomter for åpen villamessig bebyggelse og tomter for konsentrert boligbebyggelse.. 14.05.1970

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, med ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 4 360 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

Eiendommen er berørt av hensynssone S\_130 i kommuneplanen, som omfatter byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har gulvvarme på badet og en vedovn i stuen.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Boligen har tilgang til å søke om parkeringsplass. Parkeringsplasser følger ikke automatisk andelen, men tildeles etter ansiennitet om det er venteliste. I følge styreleder pr 16.04.2026 er det ingen på venteliste pr dd. Det er nylig utført en utvidelse av parkeringsområdet i borettslaget, inkludert etablering av gjesteparkeringsplasser.

#### **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 UMLEIE**

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 innflyttingstillatelse for "5 leiligheter i hus D" i Bj. Bjørnsons veg 61, datert 19.03.1970.

#### **RADONMÅLING**

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå.

#### **INNHold**

Stue/kjøkken, entré, bad og soverom.

#### **STANDARD**

##### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte glatte fronter og laminert benkeplate av nyere årgang. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

##### **Bad**

Badet ble oppusset ca. i 2007 ifølge selger. Det er flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og pusset og malt betongdekke som innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusj med vegg av glassbyggerstein. Badet har elektrisk avtrekksvifte med tidsstyring som er programmert til å gå automatisk to ganger i døgnet. Karmlist ved døren er fuktskadet.

##### **Innvendige overflater**

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Tapet.

Himling: Pusset og malt betongdekke.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

##### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Innvendige vannledninger av kobberør ble skiftet i 1999 ifølge historisk oversikt over FDVU i borettslaget. Stoppekran er plassert i felles vaskerom i kjelleren.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern fra byggeår. Avløpssystemet ble rehabilitert med innvendig rørfornyning (strømpeforing/lining) i oktober 2025.

- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

- Varmtvannstank: Det er installert en varmtvannstank på 100 liter fra 1997, plassert i badet.
- Brann tekniske forhold: Ytterdør til leiligheten er av eldre type og er ikke brannklassifisert.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre.

#### **AREALER**

BRA - i: 49 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> 3 boder

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, entré, bad og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Leilighet

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det medfølger 3 boder på til sammen ca 8 kvm.

Felles vaskerom på ca 41 kvm og felles sykkelbod på ca 7,5 kvm i kjelleren.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 1 650 000,-

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 7 460,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

- Totalbeløp felleskostnader: 7 460 kr i måneden
- Avdrag andel fellesgjeld: 1 602 kr i måneden
- Driftskostnader: 3 547 kr i måneden
- Renter andel fellesgjeld: 1 647 kr i måneden
- Kabel-TV / Bredbånd: 664 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 562 363,- 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. 1 650 000,- (Prisantydning)

kr. 418 078,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 2 068 078,- (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. 2 086 474,- (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:

1506/23/345:

09.10.1968 - Dokumentnr: 4410 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

LEIE PR. DEKAR (MÅL) PR. ÅR NOK 50

09.10.1968 - Dokumentnr: 4410 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

LEIE PR. DEKAR (MÅL) PR. ÅR NOK 50

06.01.1968 - Dokumentnr: 81 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:23 Bnr:95

01.01.2020 - Dokumentnr: 1593306 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:23 Bnr:345

#### GRUNNBOKSDATO

15.05.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

#### POLISENUMMER

SP0002813656

#### OM BORETTSLAGET

Lundabo Borettslag er et borettslag i Molde kommune som består av 48 boenheter. Selskapets organisasjonsnummer er 948920417. Forretningsfører er Møre og Romsdal Boligbyggelag.

Vegg, gulv og avløpsløsning i vaskerommene har blitt oppgradert, da de ble ansett som slitte.

#### Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtar å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor.
- Det tillates montering av varmpumpe i borettslaget, under forutsetning av at det i forkant er søkt og godkjent av styret.
- Generalforsamlingen vedtok enstemmig nytt underpunkt 8 i vedtektene under punkt 5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Andelseiere som eier og har fått godkjent montering av varmpumpe, bærer alle fremtidige kostnader knyttet til kjøp, montering, tekniske tilretteleggingskrav, reparasjon, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.

#### Pågående saker:

- Tilfluktsrom (privat for 66 personer) i nr 61: Det er det et myndighetskrav til at eier skal oppgradere/vedlikeholde sine tilfluktsrom. Kostnaden i hhv til rapporten lå i underkant av 300 000 kr. Sivilforsvaret (SF) har tilsynsansvar for vårt tilfluktsrom. I 2025 signaliserte de at det kunne bli tilsyn i 2026.
- Søknad til «MOBOFONDET»: Etablering av et felles samlingsrom i Lundabo vil gi borettslaget en viktig arena for trivsel, inkludering og fellesskap. I dag mangler vi et eget felles møtested.
- RØRFORNYING -2025 Borettslaget inngikk avtale med Proline Norge AS om renovering av avløpsrør.
- PARKERINGSUTVIDELSE - det har i noen år vært plan om å få bedre uteparkering, herunder gjesteparkeringsplasser. Dette er i perioden slutført med 3 nye plasser tett ved innkjøringen.
- NYE HOVEDSIKRINGSSKAP: I de aller fleste bygg er hovedsikringsskapene/tavlene (fordelingsskap) fra 1969. Resterende, er planlagt vil bli slutført tidlig i 2026.
- BYTTE AV LUFTEHATTER («kinahatter») Det ble gjort en oppgradering av samtlige luftehatter (12) på alle tak.
- BYGNINGSMESSIG - «UTENDØRS» TILSTAND: Det er, tross godt fokus i mange år, utfordringer som kan settes på sakskartet. Dette må skje gjennom en faglig analyse, men konkret kan her nevnes tema som har dukket opp: Konstruksjonsmessige setninger (riss-/sprekkdannelse i mur), Drenering (saltutslag på grunnmur under bakkeplan), Råte/fukt på treverk påvist i leilighet (vindu), El ledningsnett fra 1969.
- ELBILLADING - gjennom 2025 har man jobbet med å endre-/videreutvikle det tidligere systemet og utvidet antall ladepunkt. Flere ladepunkt, og annen betalingsløsning (PLUGPAY) er etablert.
- PLENOMRÅDER: Fra 2025 har vi hatt i drift en batteridrevet plenklipper.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 418 078,- pr. 04.03.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14632818, Husbanken  
Serielån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 04-03-2026: 4.15% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 32  
Saldo per 04-03-2026: kr 4768620  
Andel av saldo: kr 99346  
( siste termin 31-12-2041 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 45962, DNB Bank ASA  
Serielån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 04-03-2026: 4.83% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 98  
Saldo per 04-03-2026: kr 15299125  
Andel av saldo: kr 318732  
( siste termin 30-06-2050 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 4 894,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (937 700,-)

Årsresultat for 2025: -3 502 849,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Andelseiere som eier og har fått godkjent montering av varmpumpe, bærer alle fremtidige kostnader knyttet til kjøp, montering, tekniske tilretteleggingskrav, reparasjon, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Oppgradering/vedlikehold av tilfluktsrom, kostnad estimert til i underkant av kr 300.000,-.

Utbedring av konstruksjonsmessige setninger (riss-/sprekkdannelse i mur).

Utbedring av drenering (saltutslag på grunnmur under bakkeplan).

Tiltak knyttet til el-ledningsnett fra 1969.

Bytte av sikringsapparat i de private leilighetene.

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**

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

#### **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.

#### **GEBYR FORKJØPSRETT**

8436

#### **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**

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

å sende melding til borettslaget.

(8) Andelseiere som eier og har fått godkjent montering av varmpumpe, bærer alle fremtidige kostnader knyttet til kjøp, montering, tekniske tilretteleggingskrav, reparasjon, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.

Dugnad

Dugnad reduserer kostnader til «leiehjelp», og det vil bidra til at felleskostnaden ikke trenger å økes. Dugnadsaktiviteten styrker også fellesskapet blant beboerne og kan bidra til økt trivsel og samhold.

## **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**

15.05.2026

### **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

Fastpris vederlag	kr.	40 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,-	(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 markeds pakke 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 bygningssakkyndig 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 lengre 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

BJØRNSTJERNE BJØRNSONS VEG 61

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Innflyttingstillatelse

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling til generalforsamling 2026

Protokoll 2025

Budsjett 2026

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0028/26	
Selger 1 navn	
Roy Sannes	
Gateadresse	
Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61	
Poststed	Postnr
MOLDE	6412
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0028/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Roy Sannes	38b545f070ab799c2624e f7441f0fac360a0d876	04.03.2026 11:22:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0028/26

- 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

 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61, 6412 MOLDE

 MOLDE kommune

 gnr. 23, bnr. 345

 Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 21039-2328

Eiendomsverdi ref nr: PU5346

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 AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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

## Leilighet - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Veggkonstruksjon og fasade:

Veggene er av betongkonstruksjon. Fasade/kledning har glatte vedlikeholdsfrie fasadeplater. Fasader ble rehabilitert i perioden 2009-10.

#### Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og et vindu i fra 2005. Vinduer fra 2017 er beslått med aluminium på utside.

#### Ytterdører:

Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2005. Ytterdør av finér av eldre årgang.

#### Balkong:

Sydvendt balkong oppført i betong med pvc folie som tekking. Balkongen er på ca. 6 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av metall og glass, rekkverkshøyde målt til ca 103 cm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har tapet. Pusset og malt betongdekke som innvendig tak. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

#### 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 og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted av nyere årgang er montert i stue. Sotluke i kjeller. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

#### Innvendige dører:

Innvendig har leiligheten finèrdører fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Badet ble oppusset ca i 2007 ifølge selger. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger, pusset og malt betongdekke som innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusj med vegg av glassbyggerstein.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken:

Laminat på gulv, pusset og malte murvegger, pusset og malt betongdekke i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate av nyere årgang. Frittstående hvitevarer. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Innvendige vann og avløpsrør:

Alle innvendige vannledninger ble skiftet i 1999 ifølge historisk oversikt over FDVU i borettslaget. Vannledningene er av kobberrør. Stoppekran plassert i felles vaskerom i kjelleren. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. I oktober 2025 ble avløpssystemet fullt rehabilitert av Proline ved bruk av innvendig rørfornyning (strømpeforing/lining). Det ble da etablert nye selvberende rør inni de eksisterende støpejernsrørene, uten behov for utskifting av det opprinnelige rørsystemet.

#### Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

#### Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på 100 liter fra 1997, plassert i badet.

#### El-anlegg:

El-anlegg med nye automatsikringer i januar 2026, arbeid utført av Mifo ifølge selger. Sikringskap plassert i felles trappegang. Det er ikke forelagt takstmannen noen dokumentasjon.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ytterdør til leiligheten er av eldre type og er ikke brannklassifisert. I bygninger med felles trappeganger forutsettes det normalt brannklassifisert inngangsdør til boenhet for å hindre brann- og røykspredning til felles rømningsvei. Manglende brannklassifisering kan gi redusert sikkerhet ved brann og økt risiko for røyk- og brannspredning til felles trappegang. Det anbefales å vurdere utskifting til brannklassifisert dør i samsvar med gjeldende krav og sameiets/borettslagets retningslinjer. Tiltaket vil bedre brannsikkerheten, men utbedring kan være avhengig av felles beslutning i sameiet/borettslaget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Leilighet

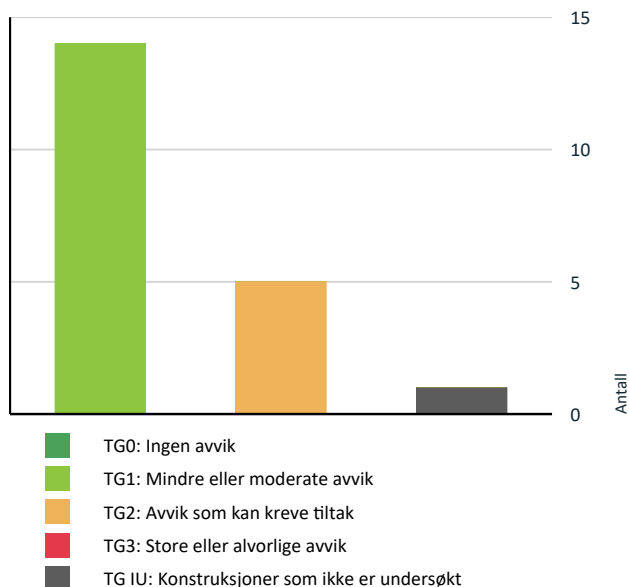
[Gå til side](#)

#### Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1970

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Boligen ligger i et leilighetsbygg oppført i 1970 med bærende konstruksjoner i betong. Ytterveggene er oppført i betong og utvendige fasader er kledd med vedlikeholdsfrie fasadeplater. Fasadene på bygget ble rehabilitert i perioden 2009–2010, noe som bidrar til redusert vedlikeholdsbehov og et oppgradert uttrykk. Vinduer i leiligheten består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017, med utvendig aluminiumsbeslag som gir økt levetid og redusert vedlikehold, samt ett vindu fra 2005. Sydvendt balkong på ca. 6 kvm er oppført i betong med PVC-folie som tekking og rekkverk av metall og glass.

### Vedlikehold

Innvendig har leiligheten støpt betonggulv på grunn og betongdekker som etasjeskiller, noe som er en robust og vanlig konstruksjonsmåte fra oppføringstiden. Overflatene består hovedsakelig av laminat og fliser på gulv, tapetserte vegger samt pusset og malt betongdekke i himlinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Badet ble oppgradert rundt 2007 ifølge selger og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger samt baderomsinnredning med servant, gulvstående toalett og dusjløsning. Kjøkkenet har innredning fra byggeår med malte fronter, men laminert benkeplate av nyere årgang og ventilator med avtrekk til det fri. Tekniske installasjoner er delvis oppgradert. Alle innvendige vannledninger i bygget ble skiftet til kobberør i 1999. Avløpssystemet ble rehabilitert i oktober 2025 ved rørfornyning (strømpeforing), hvor det ble etablert nye selvbærende rør inne i de eksisterende støpejernsrørene. Det elektriske anlegget har oppgradert sikringskap med automatsikringer fra januar 2026. Borettslaget har gjennomført flere oppgraderinger av bygningsmassen, blant annet rehabilitering av fasader, etablering av nye verandaer, oppgradering av brannverntiltak samt utskifting av taktekking i 2022. Samlet fremstår boligen og bygningsmassen som normalt vedlikeholdt med flere tekniske og bygningsmessige oppgraderinger gjennom de senere årene.

## Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Vannrør ble skiftet i alle blokker.
2005	Modernisering	Verandadører og verandavinduer ble skiftet.
2009	Modernisering	2009-10 Fasader ble rehabilitert. Nye søppelbod-er ble etablert.
2013	Modernisering	Fiber (Canal Digital) ble installert.
2015	Modernisering	2015-16 Nye og utvidede verandaer i glass ble etablert.
2016	Modernisering	2016-17 Nye vinduer ble montert i sydvendte leiligheter. Øst- og vestfløyene fikk ikke nye vinduer på kjøkken og bad (nordvendte vinduer). Asfaltering av plasser mellom blokkene ble utført.
2017	Modernisering	Nye rør ble lagt gjennom blokkene for å lede takvann. Nye rør ute ble etablert for å skille kloakk og overvann.
2018	Modernisering	Ny rulleplen og støttemur ble etablert.
2018	Modernisering	2018-19 Brannverntiltak ble oppgradert, med montering av røykvarslere i trapper og leiligheter.
2019	Modernisering	Inngangsdører til alle leiligheter ble merket. Nøkkelskap for brannvesen ble montert utvendig.
2022	Modernisering	Taktekking ble på nytt skiftet på alle bygg.
2024	Modernisering	Feieplattformer ble installert på alle bygg. Innvendig belysning i ganger ble oppgradert. Parkeringsplass mot øst ble påbegynt.
2026	Modernisering	2026 (planlagt/pågående) Hovedtavler for elektrisk anlegg skal byttes. Videre oppgraderinger av vaskerom, tørkerom og trapper til bodganger.

## UTVENDIG

### TGI Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene er av betongkonstruksjon. Fasade/kledning har glatte vedlikeholdsfrie fasadeplater. Fasader ble rehabilitert i perioden 2009-10.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og et vindu i fra 2005. Vinduer fra 2017 er beslått med aluminium på utside.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2005. Ytterdør av finér av eldre årgang.

### MERK:

Døren er ikke brannklassifisert. Videre anmerket under punktet «Helse, miljø og sikkerhet».

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sydvendt balkong oppført i betong med pvc folie som tekking. Balkongen er på ca. 6 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av metall og glass, rekkverkshøyde målt til ca 103 cm.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

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.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har tapet. Pusset og malt betongdekke som innvendig tak. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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.

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

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted av eldre årgang er montert i stue. Sotluke i kjeller.

### MERK:

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

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har leiligheten finèrdører fra byggeår.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble oppusset ca i 2007 ifølge selger. Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger, pusset og malt betongdekke som innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusj med vegg av glassbyggerstein.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flis på vegger, pusset og malt betongdekke som innvendig tak.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 5 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ikke påvist tett membran oppkant ved dørterskel. Karmlist ved døren er fuktskadet etter fukt påvirkning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 25 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. 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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon og synlig membran medfører usikkerhet om våtrommets fuktsikring. Dersom membran er svekket eller fraværende, vil det være risiko for fuktgjennomtrenging i konstruksjonen, som over tid kan føre til skjulte fuktskader. Jevnlig rensing av sluket er viktig, det for å unngå sluk tetter seg. Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid.



Sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusj med vegg av glassbyggerstein.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte med tidsstyring. Viften er programmert til å gå automatisk i to perioder av døgnet, om morgenen og på ettermiddagen (omtrent kl. 06–07 og kl. 18–19). Tidsangivelsene er omtrentlige og basert på opplysninger fra eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ikke noe trekk av anlegget på befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak. Manglende eller feil funksjon av avtrekk kan gi redusert ventilasjon og økt fuktbelastning over tid, særlig i våtrom. Det anbefales utbedring slik at korrekt luftstrøm oppnås.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av mur/betong. Hulltaking kan derfor ikke utføres. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Laminat på gulv, pusset og malte murvegger, pusset og malt betongdekke i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate av nyere årgang. Frittstående hvitevarer. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Alle innvendige vannledninger ble skiftet i 1999 ifølge historisk oversikt over FDVU i borettslaget. Vannledningene er av kobberør. Stoppekran plassert i felles vaskerom i kjelleren.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Ca 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.

#### 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 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. I oktober 2025 ble avløpssystemet fullt rehabilitert av Proline ved bruk av innvendig rørfornyning (strømpeforing/lining). Det ble da etablert nye selvberende rør inni de eksisterende støpejernsrørene, uten behov for utskifting av det opprinnelige rørsystemet.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er installert en varmtvannstank på 100 liter fra 1997, plassert i badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

## 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.*

#### Beskrivelse

El-anlegg med nye automatsikringer i januar 2026, arbeid utført av Mifo ifølge selger. Sikringsskap plassert i felles trappegang. Det er ikke forelagt takstmannen noen dokumentasjon.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

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

**Fra byggeår. Renoveret sikringsskap med nye automatsikringer januar 2026.**

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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?

Ukjent

## Generell kommentar

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ytterdør til leiligheten er av eldre type og er ikke brannklassifisert. I bygninger med felles trappeganger forutsettes det normalt brannklassifisert inngangsdør til boenhet for å hindre brann- og røykspredning til felles rømningsvei. Manglende brannklassifisering kan gi redusert sikkerhet ved brann og økt risiko for røyk- og brannspredning til felles trappegang. Det anbefales å vurdere utskifting til brannklassifisert dør i samsvar med gjeldende krav og sameiets/borettslagets retningslinjer. Tiltaket vil bedre brannsikkerheten, men utbedring kan være avhengig av felles beslutning i sameiet/borettslaget.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

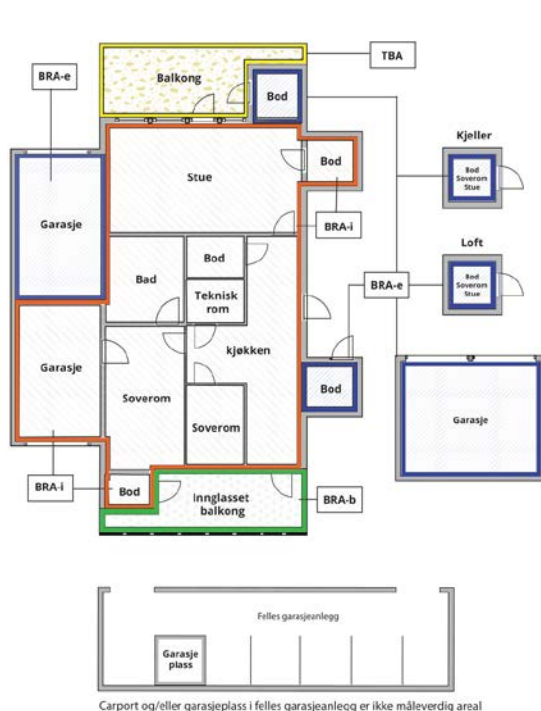
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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 måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	49			49	6
Underetasje		8		8	
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>8</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, soverom		
Underetasje		3 boder	

### Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det medfølger 3 boder på til sammen ca 8 kvm.

Felles vaskerom på ca 41 kvm og felles sykkelbod på ca 7,5 kvm i kjelleren.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I oktober i 2025 ble avløpsrørene rehabilitert i regi av borettslaget. Arbeid utført av Proline, dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

I januar 2026 ble sikringskapet renoverert med nye automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Roy Michal Sannes	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	23	345		0	4359.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61

### Hjemmelshaver

Møre Og Romsdal Fylkeskommune, Lundabo  
Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LUNDABO BORETTSLAG	948920417			Sannes Roy Michal

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

16

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger nært sentrum, og i ett område med kort veg til barne - og ungdomsskoler samt barnehager. Det er også kort veg til høgskolen som tilbyr et bredt utvalg av studieretninger og alt kan nåes via gang- og sykkelveier.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

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

### Om tomten

Felles tomt. Pent opparbeidet hage med plen og prydbusker. Asfaltert gang og kjøre areal.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

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. Straktiltak 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.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerrelektrode 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](#)

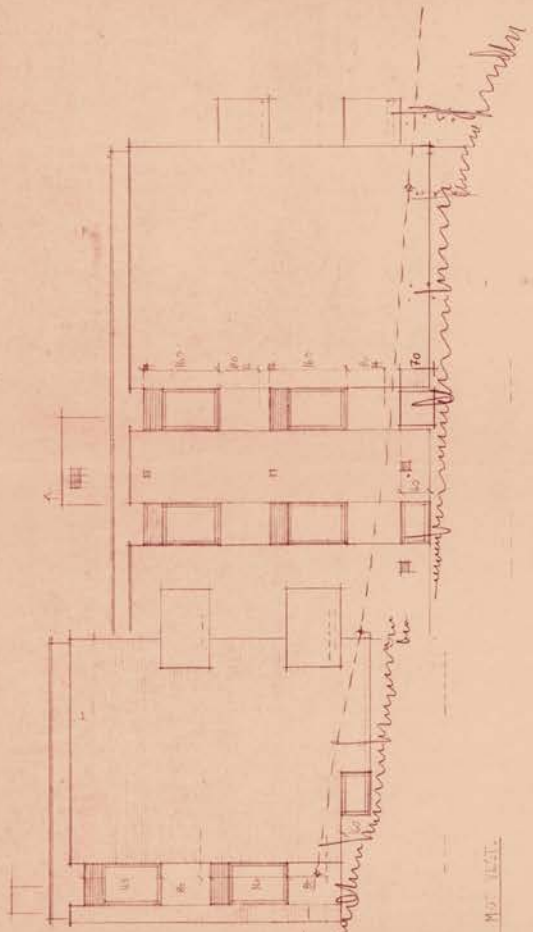
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PUS346>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

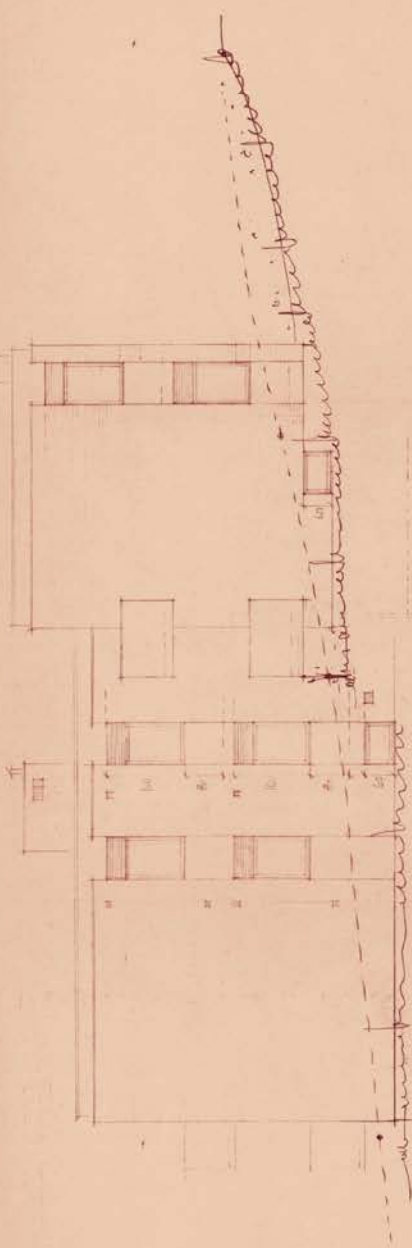
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



NOT LEVEL

**GODKJENT**  
 PA BREVETI I ZA KADRE  
 CESTNI I AVIACIONI  
 VEŠTAK  
 JARUGA VEŠTAKOVANJE  
 AVIJE 29. 11. 1949.

PROJEKT STAVBE PLOŠNEGA OBLIČA  
 TAJNEK AVIACIONI BLOK D. M. 1970.  
 MODEL 18-4-01, UNOT 7. RUSKE, AVIACIONI P. R. A. L.  
 DATUMI: 1949-07-28, 08-07, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 1949.



NOT LEVEL









# Vedtekter

for **Lundabo borettslag** org nr 948 920 417

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25. juni 1968, endret på generalforsamling 20. april 1978, 14. mars 1994, 21. mars 1994, endret den 15. mars 2004, gjeldende fra 15. august 2005 og sist endret 1. desember 2025.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Lundabo 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har følgende forkjøpsrett i slik rekkefølge:

- Sjukepleiere ansatt ved Sjukehuset i Molde
- Andre ansatte ved Sjukehuset i Molde
- Øvrige andelseiere i boligbyggelaget – i henhold til ansiennitet i laget.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

(2) Melder det seg flere forkjøpberettigede etter 3-1,(1), strek-punkt 1 og 2 går den først som har lengst total ansettelsestid ved Fylkessjukehuset.

(3) 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. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(8) Andelseiere som eier og har fått godkjent montering av varmepumpe, bærer alle fremtidige kostnader knyttet til kjøp, montering, tekniske tilretteleggingskrav, reparasjon, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeligket 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 framtrede personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## HUSORDENSREGLER LUNDABO BORETTSLAG

- revisjonsprosess I/2026 09.01.26 (GF)

1. Formålet med husordensreglene er å skape gode forhold, orden, trivsel, trygghet og et godt naboskap, og vil sette begrensninger for bruken av egen bolig og fellesareal. Alle beboere er ansvarlig for å følge reglene, samt for at egne husstandsmedlemmer og gjester gjør det samme. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt og at pålegg fra styret eller tillitsvalgt etterfølges. Leiligheten og fellesareal må ikke brukes slik at det sjenerer andre, eller uheldig/negativt omdømme av borettslaget.

Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre borettsshaverne ro og hygge, og det generelle hensynet til andre er sentralt. Røyking i fellesareal, balkonger i 1. plan, som er i nærheten av soverom og svalganger, eller ved inngangspartiet er ikke tillatt. Lufting av leiligheter skal skje via vindu eller verandadør og ikke ut i gangen.

2. Inngangspartier og trappeoppganger må til enhver tid være ryddige og rene og ikke benyttes som garderobe, til lagring av møbler, sportsutstyr eller lignende. Renhold av trappeoppganger med vindu, trapper og ytre rom blir utført av innleid firma.
3. Sjøppelrom skal holdes ryddig. Korrekt kildesortering er viktig. Den enkelte beboer har ansvar her. Spesialavfall som lypærer, kjemiske væsker må beboerne selv levere til godkjente returpunkt.
4. Det skal i alminnelighet være nattero mellom fra kl 23:00 til kl 07:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles musikk som er til sjenanse, eller gjennomføre andre høylytte aktiviteter. Lek og unødig opphold i ganger er ikke tillatt. Vaskekjeller skal ikke brukes etter kl 22:00. Alle maskiner og tørketromler i vaskekjeller skal av HMS hensyn være avslått om natten. Skittentøy skal ikke oppbevares i vaskekjelleren.
5. Sykler og barnevogner skal plasseres på anviste plasser.
6. Ved ønske om egen tørketrommel i vaskekjeller må det tas kontakt med styret. Alternativ for egen tørketrommel blir å montere egen strømmåler for denne for eiers regning eller økning av fellesleie for borettsshaver.
7. Tøy må ikke ristes fra balkonger eller vinduer i 2. etasje. Klesvasken må fjernes fra snorene straks den er tørr. Tøy må ikke henges ute til tørk søndager og helligdager, 1. eller 17.mai.
8. I huset er det montert felles fiber kabel til TV med internett som beboerne skal benytte. Det er trådløse ruter for internett i alle leilighetene. Dette er borettslaget sin eiendel. og skal ikke tas med ved flytting. Borettslagets eiendel er også brannslukkingsapparatene, og disse skal være godt tilgjengelig i leiligheten.
9. Ved utbedring/oppgradering av badegulv må sluk heves av rørlegger med fagbrev.

10. Styrets tillatelse må foreligge for å holde dyr i leiligheten. Det skal innhentes samtykke fra de øvrige beboerne i huset før tillatelse gis. Det skal være kun ett dyr pr. leilighet, og dyret skal være inne om natta. Andelseier forplikter seg til å fjerne ekskrementer som dyr etterlater seg.
11. Meld fra til styret hvis det oppdages skadedyr i bygget/leiligheten, eller i nærliggende omgivelser..
12. Styret anmoder om at de som har garasje, setter bilene inn hele året. Det må søkes om garasje, og det går ikke etter ansiennitet, men når det søkes. Når det gjelder parkeringsplassene ute, er det styret som fordeler plassene. Styret kan delegere dette innad i styret. Det er parkering kun for en bil. Parkeringsplassene følger ikke leiligheten, hverken i garasjene eller ute. Dersom fremleie varer kortere enn 1 år, beholder utleier plass/garasje. Fremleier kan søke om garasje og kan få dette tildelt for ett år av gangen, om ikke andelseiere søker om dette. De som ikke har bil som bor i borettslaget har ikke parkeringsplass. Det er gjesteparkering. Parkering i innkjørslene og på veiene innen området tillates kun for av – og pålessing. Om vinteren oppfordres beboerne til å plassere bilene slik at brøyting ikke hindres.
13. Framleie må godkjennes av styret. Styret kan samtykke i at en andelseier som fraflytter stedet, framleier sin leilighet i inntil 3 år. Dette forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten i ett av de 2 siste årene. Borettslaverne har det fulle ansvaret for alle skader som framleier påfører laget eller de andre borettslaverne.
14. Beboerne i hvert hus oppnevner en tillitsvalg for inntil etter år av gangen, om ikke valg er gjort av generalforsamlingen. Mulige klager og andre henvendelser skjer til denne. Tillitsvalgt har på sin side rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt.
15. Julebelysning skal ikke monteres om det påfører andre boende, naboer «urimelig ulempe», dette kan handle om blinkende lys, eller sterk belysning, ulike farger, eller overdreven pynting. Lyslenker og ledninger må skal oppfylle myndighetskrav, og skal være slått av om natten (kl 23-08), både av trygghetshensyn og hensynet til naboer.
16. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsvalgt i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husordenen. Mulig tvist om avgjørelsen i henhold til husordenen eller om forståelse av denne, avgjøres med bindende virkning av styret i borettslaget. Styret kan etter søknad dispensere fra reglene.
17. Det må ikke brukes åpen ild på balkongene f.eks. fakkelpokser og lignende. Når det gjelder grilling, er det kun elektriske griller som er tillatt. Oppskyting av raketter er ikke tillatt på balkongene, og ikke uteområdet. Det er ikke tillatt med boblebad eller oppblåsbare basseng på balkongene.
18. Balkonger må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander, ved eller søppel.

Det er ikke tillatt å legge mat ut på området, da det tiltrekkes skadedyr.

19. Av HMS hensyn til brannvern ol skal sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre gjenstander ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anvist plass av styret.
20. Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis andelseier/leietaker disponerer bil. Gjeste plassene er beregnet til gjester, ikke seksjonseier eller leietaker. Det er styret som tildeler, og evt endrer parkeringsplass.
21. Regler for montering av varmpumpe: Det skal søkes styre om montering av varmpumpe. Pumpen skal monteres slik styret bestemmer. Dette for å minimere ulemper for andre andelseiere. Vedlagt søknad må spesifisering av aktuell varmpumpe legges ved. Modellen som velges skal leveres av anerkjent firma, å gi minst mulig støy og installeres av sertifisert personell som skal forhånds godkjennes av styret. Om mulig skal utedelen ha samme farge som bakgrunnen. Om det bygges et varmpumpehus over utedelen skal også denne søkes om, og ha, så langt som mulig, samme farge som bakgrunnen. Innbyggingskanaler skal ha samme farge som bakgrunnsmateriale (mur/veggplater mv), og så langt teknisk mulig inkludere kanaler til flere varmpumper. Føringskanaler legges som hovedprinsipp bakenfor veggplater. Det skal utføres service på varmpumpen hvert andre år. Ved feil på pumpen slik at den lager sjenerende lyd skal den ikke brukes før dette er utbedret.»
22. Husk at alle borettslaverne er medeiere i eiendommene og at det således må være i alles interesse at alt som eiendommene omfatter må vernes om og at orden og godt naboskap til enhver tid er til stede.
23. Brudd på husordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre oppfølging.
24. Styret i et borettslag har et lovpålagt hovedansvar for helse, miljø og sikkerhet, som HMS ansvarlig vedtar styret endringer av husordensreglene med alminnelig flertall.

Styrevedtak 08.01.2026

## Min side – hva ligger i Min side

### Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:

Månedlige felleskostnader  
Vedtakter og eventuelt husordensregler  
Budsjett  
Årsoppgave til skattemelding  
Søknad om utleie  
Informasjon fra styret og MOBO

### Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:

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

## Hvordan opprette Min side

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

### [www.mobo.no](http://www.mobo.no) – Min side

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

### Viktig:

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

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

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





# TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

MOBO sin tekniske avdeling bistår borettslag og sameier med **trygg planlegging, god gjennomføring og langsiktig vedlikehold.**

## Vi gir styret:

- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

## Våre tjenester

- Prosjekt- og byggeledelse (rehabilitering og nybygg)
- Tilstandskontroller og vedlikeholdsplanlegging
- Tilbuds- og anbudsinnhenting
- SHA-rådgivning og skadeforebygging
- Oppfølging av forsikrings saker for boligselskaper i Totalforsikringsordningen

## Digitale verktøy for kontroll

- **MOBO HMS** – enkelt og strukturert HMS-arbeid
- **MOBO VLP** – langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsoversikt

**Én totalpakke – én trygg samarbeidspartner.**

 **KONTAKT OSS – TEKNISK AVDELING 71 25 93 00**

**Svein Ronny Morewood** – Leder teknisk avdeling

**Svein Ivar Byttingsvik** – Teknisk konsulent

**Magne Mykløy** – Teknisk konsulent





# MOBO EIENDOMSSERVICE AS

Vaktmester- og håndverkstjenester når du trenger det

Vi tilbyr tjenester til **privatpersoner, boligselskap og næringsliv** – fra snømåking til ettersyn av tekniske installasjoner og praktisk vedlikehold.

## Våre tjenester inkluderer:

- Snømåking og uteområdedrift
- Ettersyn av tekniske installasjoner
- Enkle reparasjoner og håndverksoppgaver
- Vedlikehold inne og ute

## Ta kontakt for pristilbud

☎ 71 25 93 00

✉ [vaktmester@mobo.no](mailto:vaktmester@mobo.no)



# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Lundabo Borettslag**

**Tid: Tirsdag 24.03.2026, kl 20:00**

**Sted: Scandic Seilet**

## **SAKSLISTE**

### **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.4 Valg av møtesekretær**
- 1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Styrets årsmelding**

### **3. Årsregnskap og revisors beretning**

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Valg**

Se vedlagte forslag fra valgkomiteen.

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år**
- 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**
- 5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år**
- 5.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026**
- 5.5 Valg av valgkomité**

Saksdokumenter følger vedlagt.

# Lundabo Borettslag

## Årsmelding fra styret 2025

### 1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Styreleder, Leif Sverre Hoel  
Styremedlem, Peder Oterhals Bachmann  
Styremedlem, Herdis Kjøl  
Styremedlem, Birgit Anny Jordet  
Styremedlem, Eivind Skarsbø  
Varamedlem, Espen Martinsen  
Varamedlem, Kristin Eik  
Varamedlem, Anne Marit Riste  
Varamedlem, Alf Ottar Nogva

### 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. SP0002813656. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

#### EIENDOMMEN

Lundabo Borettslag består av 48 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948920417.

### 3. STYRETS ARBEID

#### 3.1. Møteaktivitet

Siden forrige ordinære generalforsamling, i april 25 har det vært avholdt 8 styremøter, i overkant av 50 protokollerte saker har vært behandlet, - omlag tilsvarende møteaktivitet som 2024.

Utover dette har det vær avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger (16.06. og 01.12.25). Styret har hatt en fordeling av oppgaver, men ulik «fartstid» og tilgjengelighet, roller m.a. innvirker på hvordan belastningen av arbeidet fordeles. Enkelte i styret har også arbeids/privat situasjon som har ført til mye bruk av stedfortreder i styret. Husmøte (1) har også vært arrangert i forbindelse med godkjenning av varmepumpe.

Arbeidsforholdene for styret har ikke vært tilfredsstillende, da man mangler egnet møterom, men fra årsskiftet 25/26 har man fått tilgang til Frivillighetssentralen i Nobelbakken. Samspillet i styret har vært godt.

#### 3.2. - HMS – internkontroll i borettslag betyr:

- \* å verne om liv, helse og materielle verdier
- \* å skape et godt miljø for de som bor i området

Styret, som den juridiske eieren av fellesareal og bygningsmassen har ansvaret, slik det er regulert i internkontrollforskriften. MOBO har iverksatt MOBOHMS, som et IT/portalbasert verktøy, som sikrer/krever at systematikken på dette området blir bedre ivaretatt. Systemendring ble gjort fra 4. kvartal 2025.

HMS ansvarlig fra starten har vært Leif Sverre Hoel og med Herdis Kjøl som stedfortreder. Det må imidlertid påregnes at flere fra styret må inngå i dette arbeidet. HMS arbeidet i borettslag krever, foruten kunnskap, godt samarbeid mellom styret, beboerne og eksterne aktører.

Eierskap, deltakelse, gjensidig informasjon og oppfølging er avgjørende for å følge opp HMS systemet, samt opprettholde et trygt og godt bomiljø. Dette vil stille større krav, både til styret, til alle andelseiere/brukere slik at man helhetsmessig får ivaretatt ansvar og utførelse av gjøremål innenfor systemets forutsetninger.

Hvordan dette skal sikres er en tematikk som bør fokuseres med ulike innfallsvinkler, og her kan-/bør det være et satsnings/- oppfølgings fokus på overordnet nivå, både mellom boligbyggelaget og borettslagene!

Styret har gjort en risikovurdering, innenfor systemet.

#### Uønskede hendelser:

Den registrerte uønskede hendelsen i 2025 er knyttet til feil kildesortering. Dette ble beskrevet på internettsiden/portalen til Lundabo slik: «*Næringsmidler skal pakkes i matavfallsposer som er biologisk nedbrytbare for organiske matrest og SKAL kastes i matavfallsdunken (evt fryses ned) inntil dette kan skje. Rull med matavfallsposer blir omdelt til alle leiligheter ca hver 6. mnd.*

*Denne type brudd på sorteringskravene i vårt område må vi engasjere oss i alle sammen: Dette slik at larver/fluor/ mus /rotte ikke blir et problem for deg og meg. Dette gjelder også andre uønskede kildesorteringsfeil (f. eks batterier, lyspærer).»*

Hendelses måtte første virkedag håndteres akutt og fjernes ved hjelp av leiehjelp.

#### 3.3. Dugnad – «å ta ett tak for felleskapet»!

I god tradisjon har man også i 2025 hatt flere dugnadstiltak. Dugnad reduserer kostnader til «leiehjelp», og det vil bidra til at felleskostnaden ikke trenger å økes.

Dugnadsaktiviteten styrker også fellesskapet bland beboerne og kan bidra til økt trivsel og samhold. Deltakelsen har vært god, men det er fortsatt plass til flere hender.

Bevissthet om risikofaktorer har vært tema under planlegging av dugnad. Det har i perioden ikke vært registrert skader på personer, eiendom eller utstyr gjennom dugnadsaktiviten.

### **3.4. Generelt om forvaltning, drift- og utvikling av eiendom.**

Borettslaget styrer har lang tradisjon for å være bevisst verdien av god eiendomsforvaltning. Dette er avgjørende for å sikre bærekraftig drift, opprettholdelse av verdien av eiendommen, og skape et trygt og trivelig bomiljø.

Lundabo har lang tradisjon på å prioritere den bygningsmessige oppgraderingen. Det styret i perioden har gjort er å fortsette denne satsingen for å bevare, og øke verdi, trivsel og ikke minst sikkerheten ved å kjøpe, og bo i Lundabo. Denne «arven» må fortsette som en kontinuerlig prosess, i godt samspill mellom styret, andelseierne og eksterne fagmiljø under gjennomføringsstadiene.

I rapporteringsperioden kan nevnes:

- \* Utvidelse av parkeringsområde
- \* Fjerning av bedd som ikke er forskjønnende
- \* Felling av trær mot vest (naboavklaring) og som forhindrer siktlinjen/utsikt.
- \* Kjøp av utebenk - mellom 55 og 57 \* Trimming av hekk, fjerning av trær som eiendomseier er ansvarlig for, og som hemmer trafikal siktlinje.

**3.4.1. Tilfluktsrom** (privat for 66 personer) i nr 61: Det er det et myndighetskrav til at eier skal oppgradere/vedlikeholde sine tilfluktsrom. Vi har en tilstansrapport fra juni 2025. Vi har i 2024- 2025 sittet litt på gjerdet, da man har håpt at myndighetene vil komme med stimuleringsmidler til slike tiltak. På rapporteringstidspunktet er det ikke kjent noen offentlige tilskuddsordninger innen området.

Den utredning (NORCONSULT) som foreligger har klargjort tilstanden, og peker på hva som må skje for å ivareta kravet fra norske beredskapsmyndigheter (DSB). Det ble i 2025 tatt kontakt med Statsforvalteren, FS, kommunalt beredskapsnivå, NBBL for å sondere for å søke stimuleringsmidler.

Dette førte ikke til noe resultat, men det var flere kommentarer om at det kunne komme offentlige midler i 2026. Sivilforsvaret (SF) har tilsynsansvar for vårt tilfluktsrom. I 2025 signaliserte de at det kunne bli tilsyn i 2026. Eier - Lundabo - har ansvar for å holde rommet i samme stand som det ble bygget (1969). Kostnaden i hh til rapporten lå i underkant av kr 300.000,-

Tilfluktsrommet i 61 og rommet i 65 er like store, og kan ha et flerbrukspotensiale enkeltvis og samlet sett. Både som formål i en fredstidssituasjon og ved en beredskapssituasjon.

### **3.4.2. Søknad til «MOBOFONDET»**

Her la styret følgende til grunn når styret før nyttår søkte om midler til kjellerrommene (ca 50 m<sup>2</sup>) i nr 65:

*«Etablering av et felles samlingsrom i Lundabo vil gi borettslaget en viktig arena for trivsel, inkludering og fellesskap. I dag mangler vi et eget felles møtested. Prosjektet vil være et målrettet tiltak for å styrke det sosiale miljøet blant beboerne, og på den måten også ha et konkret folkehelseperspektiv. Lundabo er i et tydelig generasjonsskifte. Borettslaget ble opprinnelig etablert som et boligtilbud for sykehusansatte, men i dag ser vi at stadig flere unge, mange under 30 år, uten tilknytning til sykehuset flytter inn, klausulen knytte til sykehuset gjelder, men er mindre målrettet etter flyttingen til Hjelset. Samtidig bor det mange i den andre enden av aldersskalaen, derav mange som har bodd her lenge. Integrering av mennesker bl.a. fra*

*andre nasjoner/kulturer er en annen faktor som også inngår i vårt utfordringsbilde, om man skal lykkes med inkludering, og godt folkehelsearbeid. "*

#### Søknad om prosjektmidler fra Boligbyggelagenes sikringsfond – midler til kjellerrom i nr 65

Det ble en sommerkveld i 2025 laget en prosjektsøknad i hht kravet fra søkeinstansen - en «spillefilm.» på max 1 minutt. Filmen sine skuespillere var fra borettslaget, og de presterte godt – meget godt og nesten på strak arm. Svært gode prestasjoner. Vi nådde dessverre ikke frem i konkurransen

#### **3.4.3. Gjennomførte prosjekter:**

a): RØRFORNYING -2025 Borettslaget inngikk avtale med Proline Norge AS om renovering av avløpsrør. Arbeidet startet i uke 24 og varte frem til uke 41. Fornyingsarbeidet innebar at man rensset rørene mekanisk før man støpte nye plastrør inne i de eksisterende avløpsrørene på bad, toalett og kjøkken har vært et utfordrende år for mange i Lundabo. Samarbeide mellom det utførende mannskapet fra Proline og den enkelte andelseier, og styret har fungert svært godt. I forkant var spenningen stor, men god informasjon og erfaringsdeling fra det første bygget og de øvrige ble det lag stor vekt på, og gjennom tett kontakt underveis mellom beboerne, PROLINE, og ikke minst styrets koordinerende ressurs gikk dette bra i alle bygg.

b): PARKERINGSUTVIDELSE – det har i noen år vært plan om å få bedre uteparkering, herunder gjesteparkeringsplasser. Dette er i perioden slutført med 3 nye plasser tett ved innkjøringen.

#### c): OPPGRADERING AV VASKE/-TØRKEROM

Etter tett samarbeid med blokkenes tillitsvalgte er det avdekt at vaskerommene var slitt og trengte oppgradering. Både ut ifra et hygieneperspektiv, samt økt trivsel, og ett bedre inntrykk generelt sett, er vegg og gulv, samt avløpsløsningen blitt oppgradert. Dette har vært et HMS-tiltak.

#### d): NYE HOVEDSIKRINGSSKAP

I de aller fleste bygg er hovedsikringsskapene/tavlene (fordelingsskap) fra 1969 (tidligere oppgradering i noen bygg). Dette er aldersmessig langt over det som er anbefalt og arbeidet er påstartet/gjennomført i de aller fleste bygg. Resterende, er planlagt vil bli slutført tidlig i 2026.

I denne prosessen er det også sterkt anbefalt, basert på sikkerhetsmessig perspektiv, fra bransjen at man best ivaretar el-sikkerheten, ved at man foretar bytte i de «private» skapene tilhørende leiligheten (1969 versjoner). Dette øker el-sikkerheten betraktelig, og må fokuseres videre, der dette ikke så langt har blitt prioritert av andelseier.

e): BYTTE AV LUFTEHATTER («kinahatter») Det ble gjort en oppgradering av samtlige luftehatter (12) på alle tak.

#### f): BYGNINGSMESSIG - «UTENDØRS» TILSTAND:

Det er, tross godt fokus i mange år, utfordringer som kan settes på sakskartet. Dette må skje gjennom en faglig analyse, men konkret kan her nevnes tema som har dukket opp:

- \* Konstruksjonsmessige setninger (riss-/sprekkdannelse i mur) – avdekt under branntilsyn
- \* Drenering (saltutslag på grunnmur under bakkeplan)
- \* Råte/fukt på treverk påvist i leilighet (vindu) (manglende eget vedlikehold/brukerfeil hos eier)
- \* El ledningsnett fra 1969

Dette er ikke kritiske symptomer, men bør over tid analyseres nærmere.

g) VARMEPUMPESAK - Prinsippak: Det vises her til ekstraordinær generalforsamling 01.12.25. , som har åpnet for å søke om installering, men som enkeltvis må/skal vedtas

av styret. Støy og estetikk, og vedlikeholdskrav er her vært vektlagt.

h.) ELBILLADING - gjennom 2025 har man jobbet med å endre-/videreutvikle det tidligere systemet og utvidet antall ladepunkt. Det har vært en god dialog med etablerte EL-bil brukere. Sammen med ekstern instans har man også tatt ett skritt videre innenfor dette området, der borettslagene er pliktig til å tilrettelegge slik at elbillading kan skje. Flere ladepunkt, og annen betalingsløsning (PLUGPAY) er etablert.

i.) PLENOMRÅDER: Fra 2025 har vi hatt i drift en batteridrevet plenklipper. Topografien i våre hageområder gjør dette noe utfordrende, men erfaringene er her gode, og at man på sikt sparer kostnader og slipper å leie gartnertjenester der maskinen gjør dette - «godt nok», men ikke like perfekt som en person bak en plenklipper. Felleskostnad versus kvalitet er her balansen.

#### 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 25.02.2026

## Resultatregnskap 2025 Lundabo Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		3 799 296	3 798 720	3 799 100	3 914 300
Kabel TV avgift		339 264	316 224	339 300	382 500
Andre driftsinntekter		66 150	60 630	62 600	69 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 204 710</b>	<b>4 175 574</b>	<b>4 201 000</b>	<b>4 366 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	15 101	9 532	9 600	14 100
Styrehonorar		107 100	67 600	68 000	100 000
Energi og strøm		58 879	57 247	58 000	60 000
Vedlikehold	3	5 091 511	373 899	4 550 000	600 000
Avskrivninger	6	668	0	0	0
Revisjonshonorar		11 098	10 469	10 500	11 300
Forretningsførerhonorar		142 601	134 793	141 100	147 000
Andre konsulent tjenester		15 619	31 719	25 000	25 000
Kabel-TV		352 224	316 224	339 300	382 500
Kontingent boligbyggelag		14 400	14 400	14 400	14 400
Forsikringer		154 543	138 550	154 300	160 500
Kommunale avgifter	4	645 537	644 727	698 100	698 100
Snøbrøyting		68 940	79 049	100 000	100 000
Andre driftskostnader	5	182 573	182 790	170 400	201 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 860 794</b>	<b>2 060 999</b>	<b>6 338 700</b>	<b>2 514 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 656 084</b>	<b>2 114 575</b>	<b>-2 137 700</b>	<b>1 851 600</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Renteinntekt		79 226	36 794	25 000	35 000
Rentekostnad	9	925 991	919 160	914 800	948 900
<b>Resultat av finansinnt. og -kostnader</b>		<b>-846 765</b>	<b>-882 366</b>	<b>-889 800</b>	<b>-913 900</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1</b>	<b>-3 502 849</b>	<b>1 232 209</b>	<b>-3 027 500</b>	<b>937 700</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført annen egenkapital	8	-3 502 849	1 232 209	-3 027 500	937 700
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 502 849</b>	<b>1 232 209</b>	<b>-3 027 500</b>	<b>937 700</b>

## Balanse pr. 31.12.25 Lundabo Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 9	4 714 035	4 453 281
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 714 035</b>	<b>4 453 281</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		2 782	7 414
Andre fordringer		94 846	79 056
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		739 481	598 989
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>837 109</b>	<b>685 459</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 551 144</b>	<b>5 138 740</b>

## Balanse pr. 31.12.25 Lundabo Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		-16 040 385	-12 537 536
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-16 035 585</b>	<b>-12 532 736</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	20 067 745	16 620 902
Borettsinnskudd	10	916 800	916 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 984 545</b>	<b>17 537 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 460	7 185
Leverandørgjeld		594 369	124 851
Annen kortsiktig gjeld		355	1 738
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>602 184</b>	<b>133 774</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 586 729</b>	<b>17 671 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 551 144</b>	<b>5 138 740</b>

Molde 31.12.25

Årsregnskap m/balanse og noter for 2025 er signert elektronisk.

\_\_\_\_\_  
Leif Sverre Hoel  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Eivind Skarsbø  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Peder Oterhals Bachmann  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Birgit Anny Jordet  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Herdis Kjøl  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>551 684</b>	<b>462 686</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-3 502 849	1 232 209
Avskrivninger	668	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-261 422	-161 566
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	3 446 843	-981 644
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-316 760</b>	<b>88 999</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>234 925</b>	<b>551 684</b>

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

## Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	15 101	9 532
<b>Sum</b>	<b>15 101</b>	<b>9 532</b>

Borettslaget har ingen fast ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	40 797	36 696
6602 Vedlikehold vvs	18 582	0
6603 Vedlikehold elektro	509 285	136 567
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	13 336	4 801
6610 Leie vaktmester	339 645	195 834
6640 Periodisk vedlikehold	4 169 867	0
<b>Sum</b>	<b>5 091 511</b>	<b>373 899</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7760 Kommunale avgifter	414 486	412 265
7761 Eiendomsskatt	231 051	232 462
<b>Sum</b>	<b>645 537</b>	<b>644 727</b>

### Note 5 - Andre driftkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6305 Driftskostnader til El-bil	5 614	0
6360 Renhold, sanitærartikler	152 961	151 920
6440 Leie av container, transportmidler	3 219	3 370
6500 Verktøy og redskaper	2 116	17 090
6550 Driftsmaterialer	5 209	0
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	80	0
6800 Kontorrekvisita	629	0
6890 Andre kontorkostnader	771	3 990
6990 Andre kostnader tele/alarm	1 228	1 169
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 339	0
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	200	805
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 020	0
7720 Generalforsamling	1 988	1 313
7750 Festeavgift	355	355
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 846	2 780
<b>Sum</b>	<b>182 573</b>	<b>182 790</b>

## Note 6 - Bygninger

	Søppelbod	Parkeringsplass	Bygninger	Ladestasjon for El-bil	Parkeringsplass	Utvide ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	593 306	145 494	3 614 878	36 438	99 604	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	174 313	47 030
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	593 306	145 494	3 614 878	36 438	273 917	47 030
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	36 438	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	593 306	145 494	3 614 878	0	273 917	47 030
Anskaffelsesår :	2010	2013	1968	2018	2024	2025
Antatt levetid i år :				5		

	Zaptec Pro ladere 2 stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	40 079
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 079
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	668
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 411
Årets avskrivninger :	668
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	5

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

## Note 7 - Anleggsmidler

	Pientraktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	29 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	29 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2010
Antatt levetid i år :	5

## 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	Antall	Pr. andel	2025 Sum
Andeler i borettslaget	48	100	4 800
<b>Spesifikasjon opptjent egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital pr. 01.01</b>			<b>-12 537 536</b>
+/- Årets resultat			-3 502 849
<b>Opptjent egenkapital pr. 31.12</b>			<b>-16 040 385</b>
<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>			<b>-16 035 585</b>

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

## Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab. balkonger/utskifting vindu og tak	Rehabilitering		Rørfornyng/rehab. balkonger/utskifting vindu og tak
<b>Lånenummer:</b>	<b>38600</b>	<b>14632818</b>	<b>40505</b>	<b>45962</b>
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2022	2011	2005	2025
Rentesats:	5.11 %	4.304 %	5.11 %	4.83 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.09.2025	31.12.2041	30.09.2025	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	14 621 000	7 600 000	3 615 750	4 250 000
Lånesaldo 01.01:	11 457 040	5 066 660	97 202	0
Avdrag i perioden:	11 457 040	298 040	97 202	156 113
Opptak i perioden:	0	0	0	15 455 238
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>4 768 620</b>	<b>0</b>	<b>15 299 125</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	3 278 426	0	12 176 855

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 20.984 545,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 4.714 035,-.

---

## Note 10 - Borettsinnskudd

---

2250 Borettsinnskudd	916 800
<b>Sum</b>	<b>916 800</b>

---

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Resultat og balanse med noter for Lundabo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Lundabo Borettslag**

Styreleder	Leif Sverre Hoel (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Herdis Kjøl (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Eivind Skarsbø (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Birgit Anny Jordet (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Peder Oterhals Bachmann (sign.)	24.02.2026

Til generalforsamlingen i Lundabo Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Lundabo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### 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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Molde, 25. februar 2026  
Cedra Norge Rago AS

**Else Berit Hamar**

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-25 14:18:56 UTC+01:00

Statsautorisert revisor

**Else Berit Grønbech Hamar**

 **bankID**

NO BankID - d134aa25-01ec-4fb9-84eb-ba9f197f95d7

-  **This document package contains:**
- The original document
  - Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

## FORSLAG FRA VALGKOMITEEN 2026 -LUNDABO BORETTSLAG

Styret.

<b>Funksjon</b>	<b>Verv frem til 23.03</b>	<b>Forslag valgkomiteen</b>	<b>Periode</b>
Styreleder	Leif Sverre Hoel	Leif Sverre Hoel	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem	Birgit Jordet	Birgit Jordet	Gjenvalg for 2 år
Styremedlem	Peder Bachmann (flyttet)	Sigurd Gravdehaug Stensby	Ny for 2 år
Styremedlem	Herdis Kjøl	Ikke på valg	På valg i 2027
Styremedlem	Eivind Skarsbø	Ikke på valg	På valg i 2027

<b>Funksjon</b>	<b>Navn</b>	<b>Forslag valgkomiteen for 1 år</b>
1. varamedlem	Alf Ottar Nogva	Gjenvalg for 1 år
2. varamedlem	Helle Alverstein	Ny , valg for 1 år
3. Varamedlem	Theo Sveinbjørnsson	Ny , valg for 1 år
4. varamedlem	Anne Marit Riste	Gjenvalg for 1 år

### Valgnemd/- Valgkomite

1. Irene Settem
2. Anne Hugnes

Begge stiller for 1 år

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lundabo Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Oddveig Anita Valle

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

18 fremmøtte hvorav 17 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: Oddveig Anita Valle

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

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Eivind Skarsbø

## 2. Styrets årsmelding

Kommentar til punkt 3. Styrets arbeid: Elbil-lading - overordnet strategi - drøfting m/ tillitsvalgte mv. Dette gjelder mellom 59 og 63, ikke 67 og 63 som står i årsmeldingen.

**Vedtak:**

Årsmelding fra styret for 2024 ble deretter 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

Styreleder har utarbeidet et skriv vedrørende fastsetting av godtgjørelse til styret med historiske tall og faktorer som legges til grunn for fastsettingen. Dette ble gjennomgått på generalforsamlingen. Det ble også lagt fram forslag til honorar til Asbjørg og Birgit på kr 20.000 til hver, kr 500,- til sekretær og møtegodtgjørelse på kr 800,- til sekretær/styremedlemmer. Dette ble enstemmig vedtatt. Det kom to benkeforslag på honorar til styreleder, kr 40.000,- og kr 45.000,- og det ble foretatt avstemming. Kr 45.000 fikk flest stemmer og ble dermed vedtatt.

### Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 45.000,- (kr 28.000 i fjor)
- Honorar til styremedlem Asbjørg Eline Kvalvåg: Kr 20.000,- (uendret)
- Honorar til styremedlem Birgit Anny Jordet: Kr 20.000,-
- Honorar til sekretær: Kr 500,- (kr 2.000 i fjor)
- Møtegodtgjørelse pr styremøte til sekretær/styremedlemmer (unntatt styreleder): Kr 800,- (uendret)

## 5. Valg

### 5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

#### Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:

- Herdis Kjøl
- Eivind Skarsbø

### 5.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

#### Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

- Alf Ottar Nogva (gjenvolgt)
- Kristin Eik (gjenvolgt)
- Espen Martinsen
- Anne Marit Riste (gjenvolgt)

### 5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

#### Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Leif Sverre Hoel med Birgit Anny Jordet som vara.

### 5.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

#### Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

- Anne Hungnes (gjenvolgt)
- Irene Settem

- Asbjørg Eline Kvalvåg

## **5.5 Valg av 1 tillitsvalgt fra hver blokk for 1 år**

### **Vedtak:**

Som tillitsvalgt fra hver blokk for 1 år ble enstemmig valgt:

- Blokk 55: Herdis Kjøøl
- Blokk 57: Unni Haug
- Blokk 59: Gard Solemdal
- Blokk 61: Peter Hollingsæter Små Sund
- Blokk 63: Kristin Eik
- Blokk 65: Tiril Helland Aarø

## Protokoll for Lundabo Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	22.04.2025
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Eivind Skarsbø (sign.)	12.04.2025

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lundabo Borettslag mandag 01.12.2025 kl. 19:00 - Glomstuvegen 50 Bygg "Gamle Glomstua 1. etg" ved Kongebjørka.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Leif Sverre Hoel

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

9 fremmøtte. 1 fullmakt ble fremlagt. Totalt 10 stemmeberettigede.

### 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

### 1.4 Valg av møtesekretær

**Vedtak:**

Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Birgit Jordet

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

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt:

Asbjørg Kvalvåg

## 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 kontor 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 Lundabo Borettslag velge nytt revisjonsselskap på ekstraordinær generalforsamling. Revisjonsselskapet vil i en mellomperiode hete KPMG Carve-out AS.

### **Vedtak:**

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

Lundabo 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.

### **3. Montering av varmepumpe**

Saken krever 2/3 flertall , og som tilsvarer 7 stemmer

Saken ble presentert av styreleder, og med supplering fra styret, og søker, med vekt på bakgrunn for saken, og den prosess man har hatt frem til generalforsamling.

Vedlagt saken følger de utredninger og relevante vedtak styret har gjort/- laget i saken.

*Varmepumpesak - behandling av søknad fra S.G. Stensby nr 65 styremøte 13.11.25*

#### **Vedtak 13.11.25**

*«Styret viser til den forutgående prosess med beboerne i nr 65, gjennom fellesmøte, individuell uttale mulighet med frist, der ingen av de 4 som har avgitt uttale hadde innsigelser til at det kunne monteres varmepumpe slik det er beskrevet i søknaden (vedlegg) . Samtidig viser styret til anbefalingen fra boligbyggelaget at sakens prinsipielle /formelle sider må behandles på borettslaget generalforsamling før vedtaket er gyldig.*

*Styret viser til de forutsetninger som ligger i styrets dokumenter i saken, og søknaden og tilråd/godkjenner styret at Sigurd Gravdehaug Stensby kan montere varmepumpe og med de krav/forutsetninger knyttet til økonomiske og vedlikeholdsmessige forpliktelser som er knyttet til nåværende og fremtidige eiere.*

*Styret forbereder og innkaller til Generalforsamling. Om praktisk mulig, som ekstraordinær GF i 2025, eller som sak på vårens ordinære GF, med de endringer i vedtekter som ligger i saken.»*

*Regler for montering av varmepumper er godkjent av styret og vil bli lagt inn i Husordensreglene.*

#### **Regler for montering av varmepumpe:**

**Det skal søkes styre om montering av varmepumpe. Pumpen skal monteres slik styret bestemmer. Dette for å minimere ulemper for andre andelseiere.**

**Vedlagt søknad må spesifisering av aktuell varmepumpe legges ved. Modellen som velges skal leveres av anerkjent firma, å gi minst mulig støy og installeres av sertifisert personell som skal forhånds godkjennes av styret. Om mulig skal utedelen ha samme farge som bakgrunnen.**

**Om det bygges et varmepumpehus over utedelen skal også denne søkes om, og ha, så langt som mulig, samme farge som bakgrunnen. Innbyggingskanaler skal ha samme farge som bakgrunnsmateriale (mur/veggplater mv), og så langt teknisk mulig inkludere kanaler til flere varmepumper.**

**Det skal utføres service på varmepumpen hvert andre år. Ved feil på pumpen slik at den lager sjenerende lyd skal den ikke brukes før dette er utbedret.»**

Det vil tilrettelegges for en orientering fra MOBO sin tekniske avdeling v/Svein Ivar Byttingsvik og ELMO v/ Rune Flemmen.

#### **Vedtak:**

**Det tillates montering av varmepumpe i borettslaget, under forutsetning av at det i forkant er søkt og godkjent av styret.**

**8 andelseiere stemte for montering av varmepumpe. 2 andelseiere stemte imot.**

#### **4. Endring av vedtekter punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt - nytt underpunkt 8**

Saken krever 2/3 flertall.

Vedtektene må oppdateres med hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret for varmepumper.

Forslag er en tilføyelse under punkt 5-1 - nytt underpunkt 8 i vedtektene.

**Andelseiere som eier og har fått godkjent montering av varmepumpe, bærer alle fremtidige kostnader knyttet til kjøp, montering, tekniske tilretteleggingskrav, reparasjon, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.**

##### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar følgende nytt underpunkt 8 i vedtektene under punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

***Andelseiere som eier og har fått godkjent montering av varmepumpe, bærer alle fremtidige kostnader knyttet til kjøp, montering, tekniske tilretteleggingskrav, reparasjon, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.***

Generalforsamlingen vedtok enstemmig nytt underpunkt 8 i vedtektene under punkt 5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

## Protokoll ekstraordinært møte for Lundabo Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Leif Sverre Hoel (sign.)	02.12.2025
Sekretær	Birgit Anny Jordet (sign.)	01.12.2025
Protokollvitne	Asbjørg Eline Kvalvåg (sign.)	02.12.2025

## 11 - Lundabo Borettslag

**Budsjett Lundabo Borettslag**

	<b>Budsjett 2026</b>	<b>Budsjett 2025</b>
<b>Inntekt</b>		
Innkrevde felleskostnader	3 914 300	3 799 100
Kabel TV avgift	382 500	339 300
Andre driftsinntekter	69 200	62 600
<b>Sum inntekt</b>	<b>4 366 000</b>	<b>4 201 000</b>
<b>Kostnader</b>		
Personalkostnader	14 100	9 600
Styrehonorar	100 000	68 000
Energi og strøm	60 000	58 000
Vedlikehold	600 000	4 550 000
Revisjonshonorar	11 300	10 500
Forretningsførerhonorar	147 000	141 100
Andre forvaltningstjenester	25 000	25 000
Kabel-TV	382 500	339 300
Kontigent boligbyggelag	14 400	14 400
Forsikringer	160 500	154 300
Kommunale avgifter	698 100	698 100
Snøbrøyting	100 000	100 000
Andre driftskostnader	201 500	170 400
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 514 400</b>	<b>6 338 700</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 851 600</b>	<b>-2 137 700</b>
<b>Finansinnt. og kostnad</b>		
Renteinntekt	35 000	25 000
Rentekostnad	948 900	914 800
<b>Resultat finans</b>	<b>-913 900</b>	<b>-889 800</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>937 700</b>	<b>-3 027 500</b>

## Budsjett 2026 Lundabo Borettslag

### Årsresultat

Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av disponible midler

### Budsjettert årsresultat:

	Beløp
Årsresultat	937 700
Avdrag lån DNB	624 500
Avdrag lån Husbanken	298 000
Endring i disponible midler	15 200

### Felleskostnader

Leil. gruppe	Antall rom	Ant. leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Tot. felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Tot. felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
121	2	48	3 547	1 647	1 602	6 796	3 386	1 588	1 622	6 596	200
			<b>0</b>	<b>2 042 900</b>	<b>922 500</b>	<b>3 914 300</b>	<b>1 950 100</b>	<b>914 800</b>	<b>934 200</b>	<b>3 799 100</b>	<b>115 200</b>

### I tillegg kommer

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Kabel-TV	664	589
Sum kabel-TV	382 464	339 264
Garasjeleie	280	270
Sum garasjeleie	53 760	51 840
Strøm tørketrommel	200	180
Sum strøm tørketrommel	2 400	2 160

## Budsjett 2026 Lundabo Borettslag



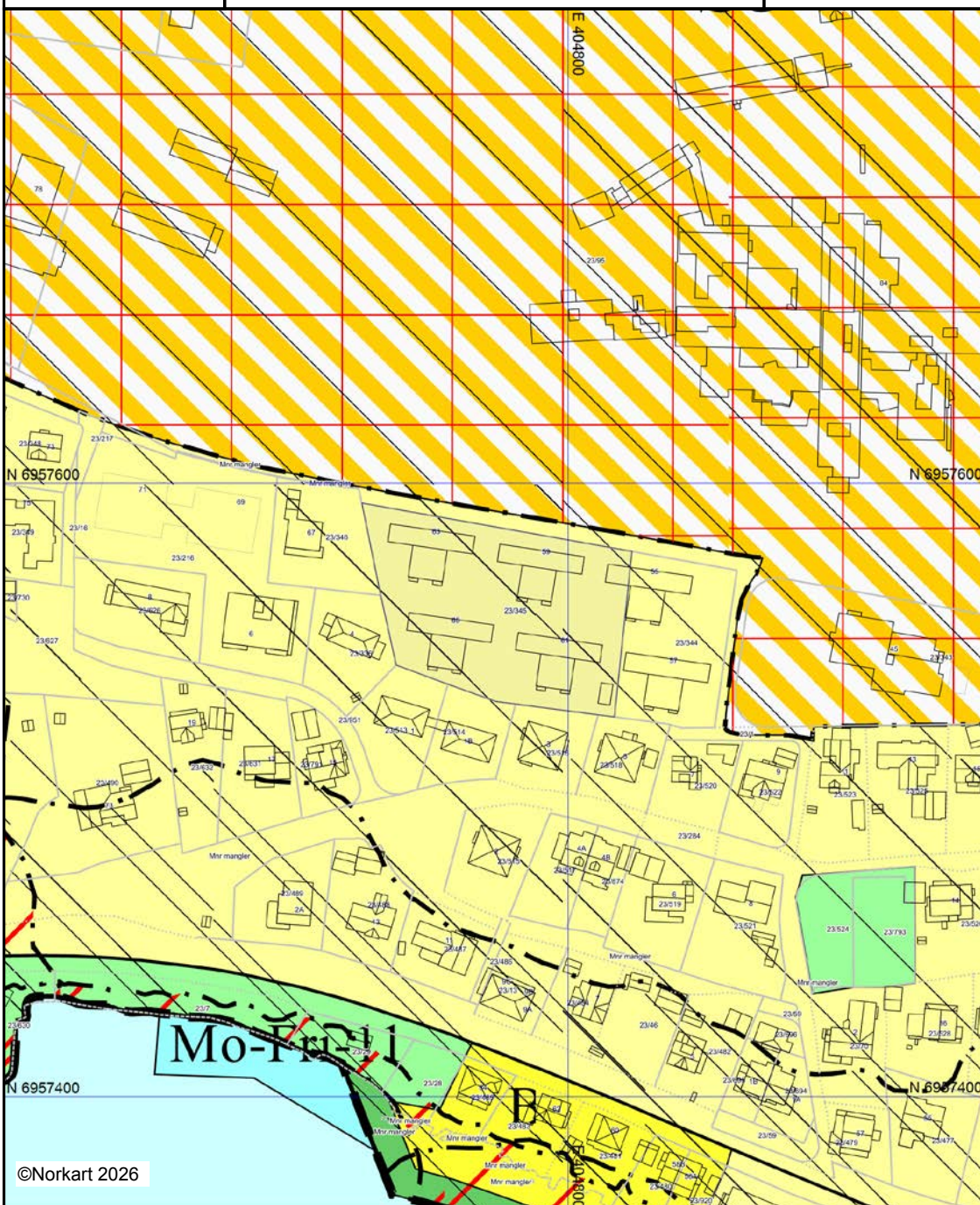
Molde kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 23/345  
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61  
Utskriftsdato: 04.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2026



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

## Tegnforklaring




### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå






### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Farleder - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende








### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysone - Andre støysoner
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtid

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)*

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt hensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



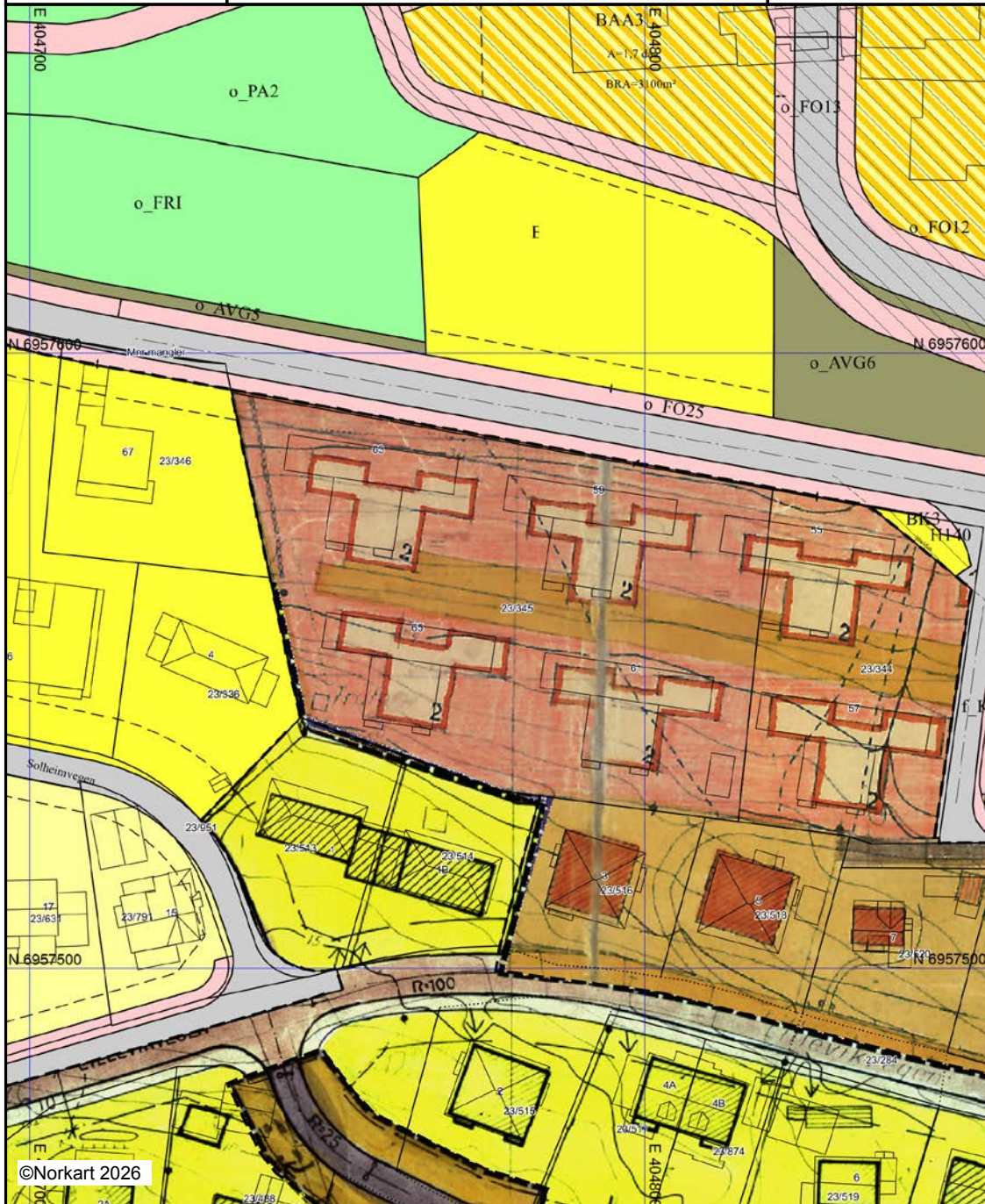
Molde kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 23/345  
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61  
Utskriftsdato: 04.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring



### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Bolig/tjenesteyting
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med



### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal



### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde
-  Park

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Gjennomføringgrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift plantilbehør

## REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRSET-OMRÅDET,  
MOLDE KOMMUNE.

## § 1.

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

## § 2.

Området er oppdelt i:

- A. Tomter for offentlig bebyggelse.
- B. Offentlige friområder.
- C. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.
- D. Tomter for konsentrert boligbebyggelse.
- E. Tomter for industri.
- F. Anlegg for småbåter.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i pkt.G.

-----

A. Offentlig bebyggelse.

## § 3.

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

## § 4.

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

B. Offentlige friområder.

## § 5.

I friområdene kan bygningsrådet med formannskapetets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner, samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friområder.

C. Åpen villamessig bebyggelse.

## § 6.

Det enkelte hus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelsen.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stavanger den 17. mai 1970

§ 7.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform.

§ 8.

Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 9.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate på 35 m<sup>2</sup>.

I tillegg må opparbeides plass for henstilling av minst én bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Om nødvendig kan bygningsrådet påby at garasjer for naboeiendommer bygges i grenselinjen, men bak byggelinjen.

Garasje kan tillates sammenbygd med bolighuset.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

D. Konsentrert boligbebyggelse.

§ 12.

Bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

På eget tomt område skal det utlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet. En av disse skal være i garasje eller car-port.

§ 14.

Forhager, mellomrom mellom bebyggelsen og ubebygde deler for øvrig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en plan for hvert felt som viser beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, eventuelle forstøtningsmurer, plass for søppelspann, oljefat o.l.

§ 15.

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

E. Tomter for industri.

§ 16.

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

§ 17.

Ved utvidelser av eksisterende bedrifter eller ved nyanlegg må det tas spesielle hensyn til omkringliggende boligbebyggelse. Anlegg som kan virke sjenerende ved støy, røyk, støv e.l. kan ikke tillates.

§ 18.

Innenfor de avsatte industriområder kan det med bygningsrådets godkjennelse bygges boliger i tilknytning til virksomheten.

F. Anlegg for småbåter.

§ 19.

Området vest for Lillevikberga skal nyttes til fellesanlegg for opplag av småbåter.

Det skal, før bygningsrådet behandler enkelte bygg, framlegges samlet plan for hele området som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Området vest for industriområdet kan bebygges med enkeltstående naust hvis bygningsrådet samtykker i det. Før tillatelse gis til oppføring av et enkelt bygg, skal det foreligge bebyggelsesplan og avkjørselsplan for hele området. Avkjørselsplanen skal være godkjent av vegvesenet.

G. Fellesbestemmelser.

§ 21.

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

Fellesgarasjer eller småverksteder kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige, jfr. også § 11.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 22.

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

§ 23.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 24.

Der det ikke er vist på planen skal etasjeantall og høyde godkjennes av bygningsrådet innen rammen av bestemmelsene i bygningslovens § 72.

§ 25.

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje ved hekk eller buskplanting og kantstein.

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

§ 26.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 27.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende på nabo eller være til ulempe for trafikksikkerheten.

§ 28.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomte-  
deling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det  
nødvendig.

Bygningsrådet kan forlange eller selv besørge utført bebyg-  
gelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før  
anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles  
avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse  
til atkomst over gangveg/friområde der dette virker naturlig  
og ikke ødelegger trafikksikkerheten for de gående eller  
lekende.

§ 29.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene  
i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune til  
anvendelse.

§ 30.

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

# Nabolagsprofil

Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61 - Nabolaget Bjørset/Lillevika - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

🚗 Molde sjukehus sør	1 min 🚶
Linje 240, 510, 531, 561, 705	0.1 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	12 min 🚗

## Skoler

Sellanrå skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
323 elever, 25 klasser	0.8 km
Molde friskole (1-10 kl.)	12 min 🚶
72 elever, 7 klasser	1 km
Kvam skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
190 elever, 14 klasser	2.8 km
Langmyra skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
415 elever, 32 klasser	2.9 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
442 elever, 24 klasser	0.8 km
Molde videregående skole	19 min 🚶
770 elever	1.6 km
Romsdal videregående skole	7 min 🚶
1037 elever	3.3 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Scandic Seilet Hotell	7 min 🚶
🚗 Fylkeshuset Molde	10 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

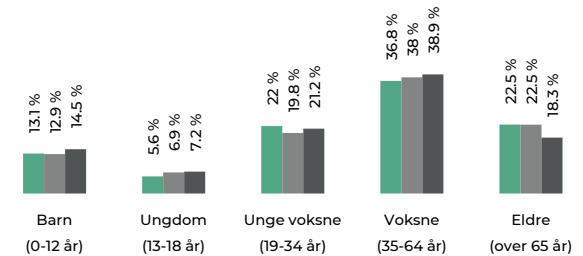
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørset/Lillevika	1 245	769
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Barnas Hus barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
80 barn	0.7 km
Lillekollen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
97 barn	0.7 km
St Sunniva barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
38 barn	0.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Reknes	4 min 🚶
Coop Mega Bekkevoll	10 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. Egen bil

2. Gående

### Støynivået

Lite støynivå 94/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

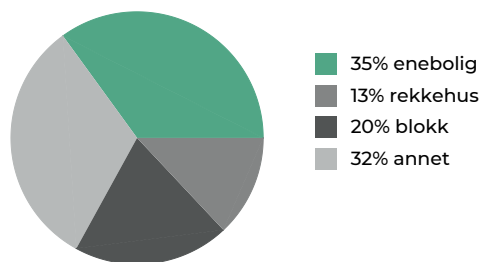
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

## Sport

🏊	Moldebadet	8 min	🚶
⚽	Sellanrå Skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	🚶 0.8 km
🏊	Pro Gym Molde	7 min	🚶
🏊	BRIS Treningssenter	8 min	🚶

## Boligmasse



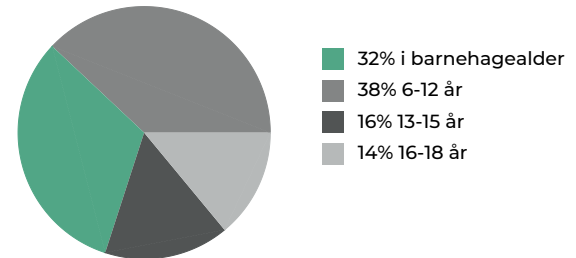
«God beliggenhet i forhold til fjord, fjell, høgskole, sykehus og sentrum i Molde. Rolig og barnevennlig. Har nå bodd her i 14 år og har ingen ønske om å flytte.»

Sitat fra en lokalkjent

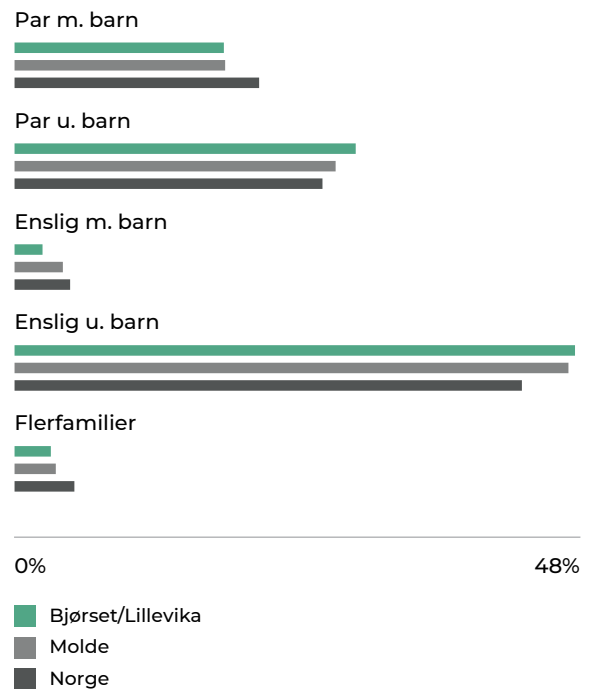
## Varer/Tjenester

📍	MoldeTorget	14 min	🚶
📍	Boots apotek Molde	14 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

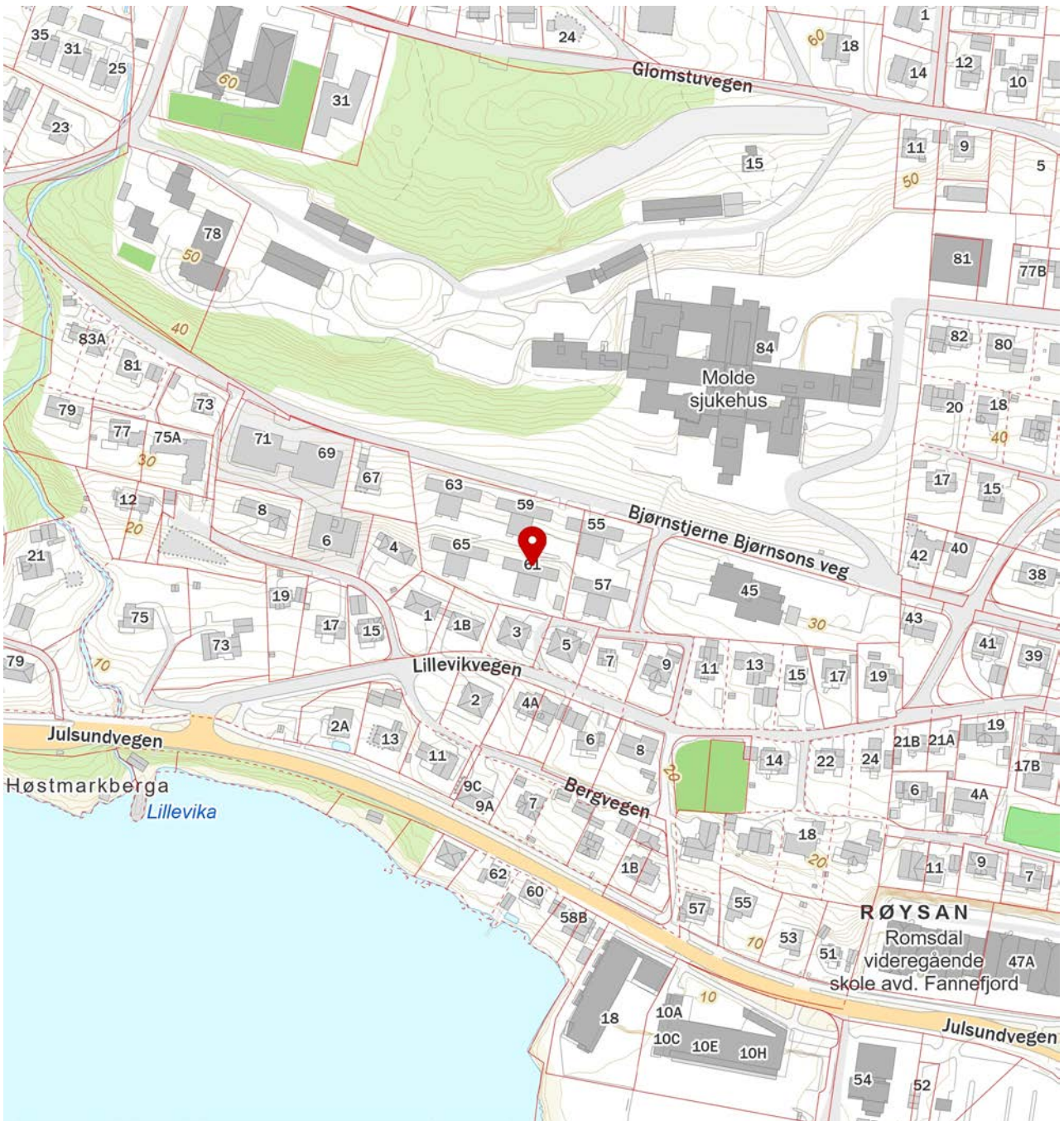
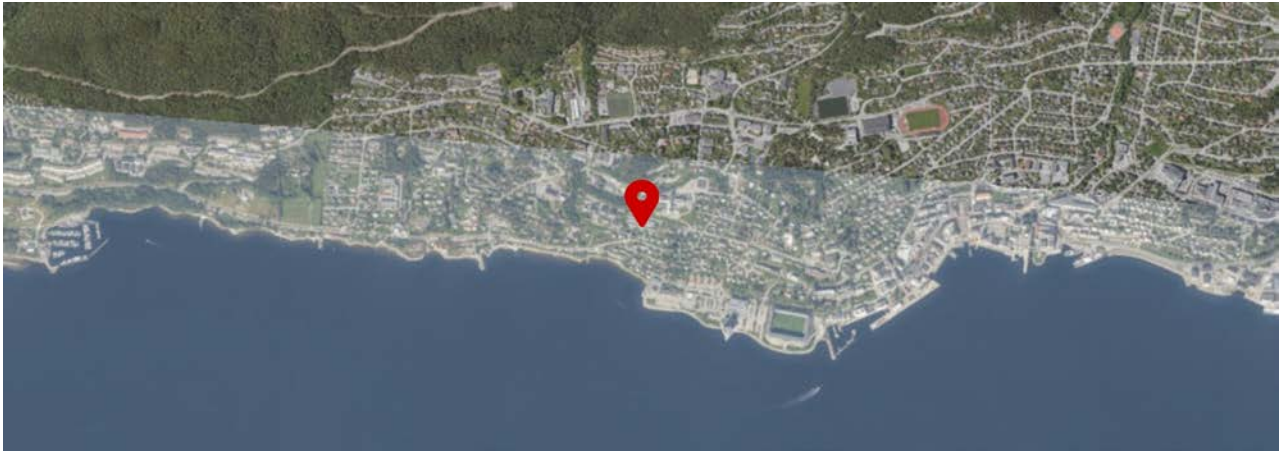


## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



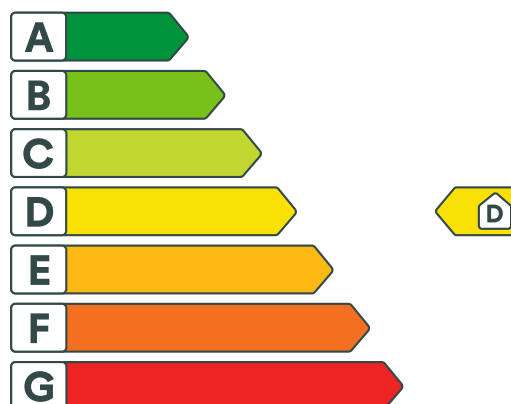
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 <b>Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61, 6412 MOLDE</b>	
Dato for energimerking <b>13.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-270232</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>13481512</b>
Gårdsnummer <b>23</b>	Bruksnummer <b>345</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0103</b>



## 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 <b>1970</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>49,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>49,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## 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  
**183,02 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**185,16 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**9 073 kWh**



## Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61, 6412 MOLDE



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61, 6412 MOLDE



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 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: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: 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 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 utendørs

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: 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 19: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: 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.



### 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>



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

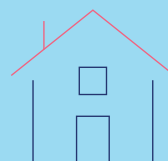
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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: 15-0028/26

Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61, 6412 MOLDE, gnr.  
23, bnr. 345, andelsnr. 16 i Lundabo Borettslag  
med orgnr. 948920417 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

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.

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 kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)