

# Elvegata 9

MOLDE

notar



Prisantydning Kr 1 650 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 47/51 kvm Megler Emilie Tautra Tlf 923 40 561

NOTAR.NO

notar



# Elvegata 9

## Moderne andelsleilighet i Molde sentrum - Romslig balkong mot Moldeelva - Trappefri adkomst

Adresse	Elvegata 9 6413 MOLDE
Prisantydning	Kr 1 650 000,-
Fellesgjeld	Kr 750 201,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 2 409 697,-
Fellesutgifter	Kr 6 548,-
BRA-i/BRA Total	47/51 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2011
Soverom	1
Etasje	1

Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Elvegata 9 for salg!

En innbydende to-roms leilighet fra 2011, i 1. etasje. Leiligheten byr på en gang med gode oppbevaringsmuligheter, et soverom av behagelig størrelse samt et flislagt bad. En lys og trivelig stue med stor vindusflate, samt utgang til en romslig balkong. Kjøkkenet er nylig oppgradert med en stilren og tidsriktig innredning, som er i åpen løsning mot stuen. Utvendig bod med ekstra lagringsplass, inkludert kjøle- og frysenskap. I Elvegata 9 bor man skjermet fra trafikkstøy, til tross for at man bor urbant - Det er gangavstand til Molde sentrum med dagligvarebutikker, kjøpesentre og bussterminal. For den turglade ligger Moldemarka lett tilgjengelig via flotte turstier langs Moldeelva.

Velkommen - Vi sees på visning!

## Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



## Emilie Tautra

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
923 40 561 / Emilie@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	23
Plantegning	24
Budgivning	123

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Elvegata 9 for salg! Foto: Interiørfoto AS (Espen Istad)



Lys og fin stue som er malt med en farge som skaper et stilrent og tidsriktig preg



Godt med naturlig lysinnslipp, som resulterer i en herlig romfølelse



Åpen stue- og kjøkkenløsning som legger til rette for en luftig og sosial atmosfære



Stilrent kjøkken fra Epok med integrerte hvitevarer



Moderne kjøkkeninnredning med sorte detaljer som en stilsikker kontrast



Soverom av behagelig størrelse



På soverommet er det gode oppbevaringsmuligheter - Her ligger det til rette for en ryddig hverdag



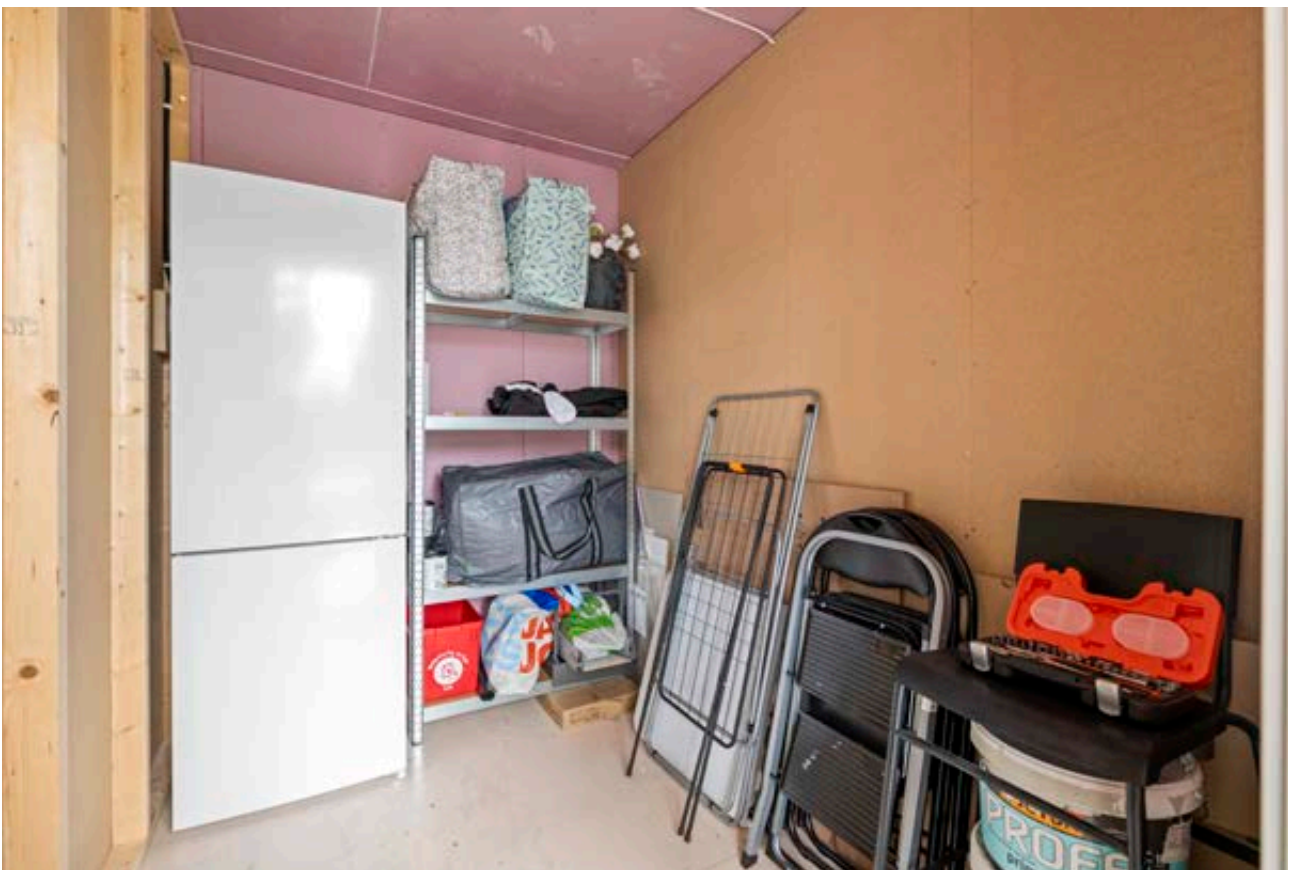
Komplett bad med dusjhjørne og vegghegt baderomsinnredning samt toalett



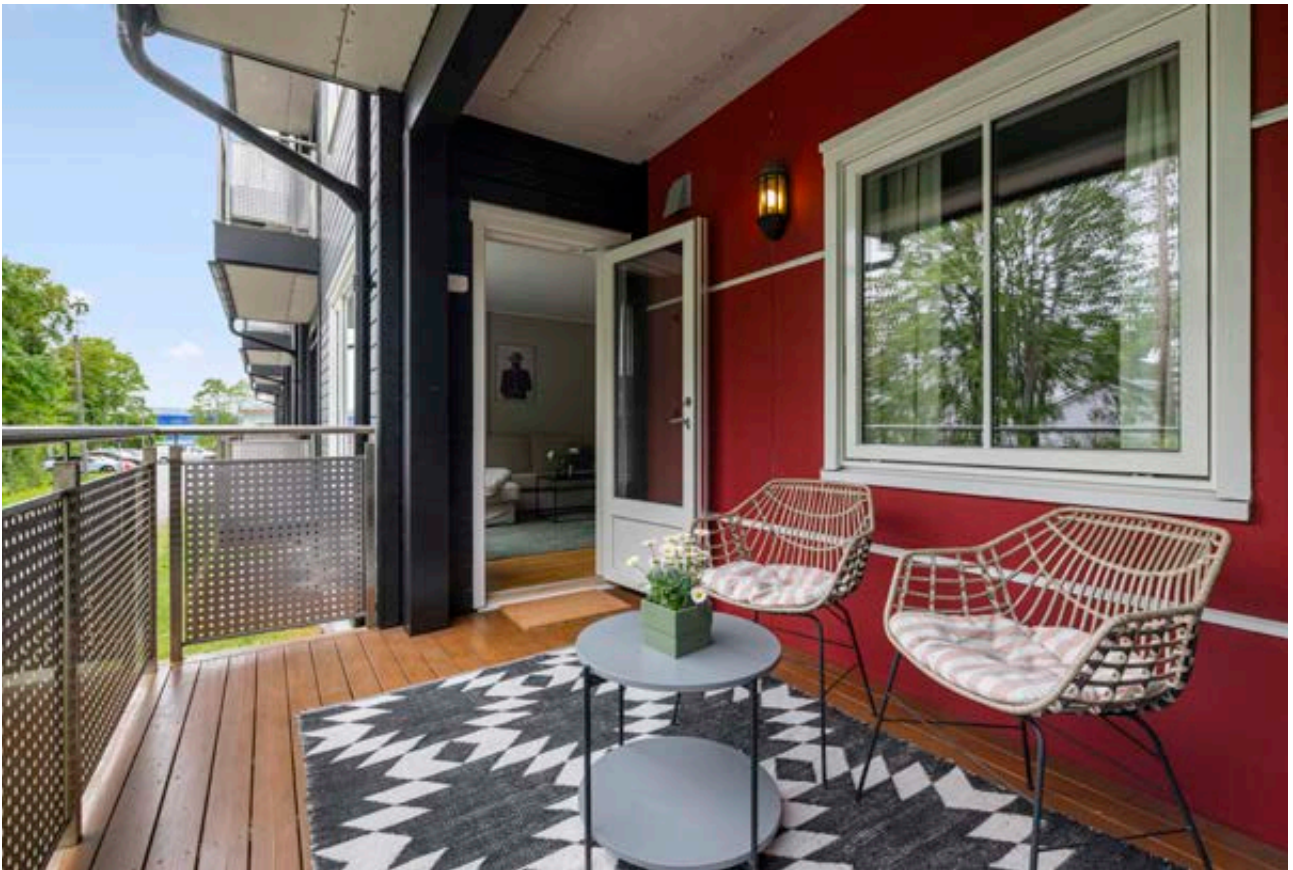
Bad med lyse fliser og varmekabler i gulv



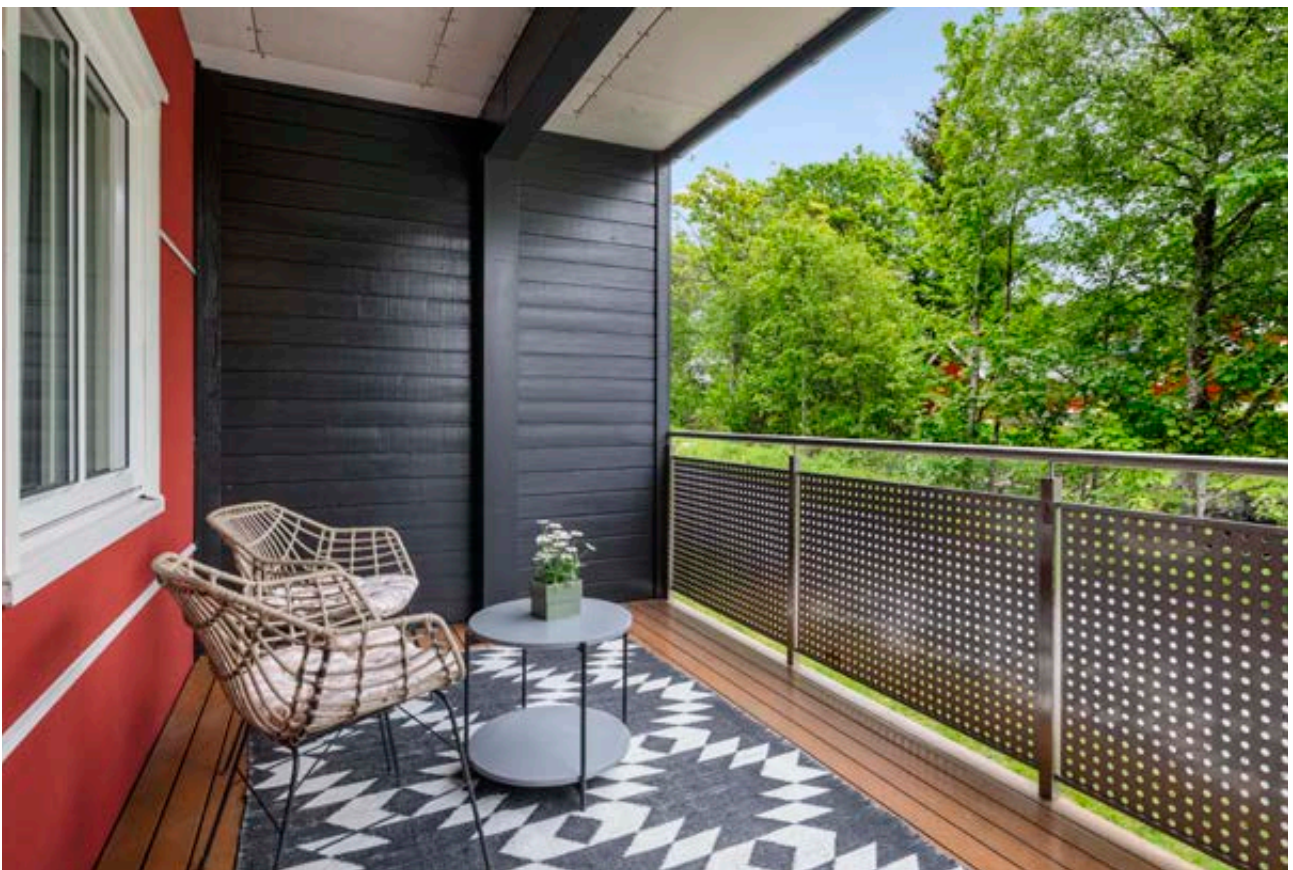
Entréen er utnyttet med god lagringskapasitet for et ryddig uttrykk



Bod hvor kjøle- og frysenskap kan medfølge handelen, dersom det er ønskelig



Balkongen er av romslig størrelse, som gir flere møbleringsmuligheter



Østvendt balkong hvor man kan nyte soltimer fra morgenen

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

I Elvegata 9 bor man skjermet fra trafikkstøy, til tross for at man bor urbant. Leiligheten ligger øst i Molde sentrum, like ved Molde videregående skole. Fra leiligheten er det få minutters gange til byens fasiliteter, slik som dagligvarebutikker, kjøpesentre og bussterminal. I tillegg til sentrumsnær beliggenhet, er det relativt kort veg til Moldemarka via turstier langs Moldeelva.

## ADKOMST

Følg Øvre Veg og ta av i nordlig retning inn på Fagerlivegen, ved krysset til Molde videregående skole. Elvegata 9 Borettslag ligger på høyre side, omtrent 50 meter fra krysset ved Øvre Veg.

Det vil bli skiltet med Notar visningskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere vegbeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Elvegata 9, 6413 MOLDE

### OPPDRAKSNUMMER

15-0125/26

### SELGER

Malin Rygg  
Joar Ølmheim

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 25, bruksnummer 1113, , ideell andel 1/1,  
, andelsnr. 6 i Elvegata 9 Borettslag med orgnr.: 996 447 774  
i Molde kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget.

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmep

## STRØMFORBRUK

Det er inngått avtale om Norgespris i boligen, hvor avtalen er bundet til ut 2026.

## TOMT

Eiet tomt på 1.967 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt som er opparbeidet med plenareal og asfaltert gangareal.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 03.06.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

## BYGGEÅR

2011

## BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

### UTVENDIG

Leiligheten ligger i boligblokk fra 2011. Bygget har flatt tak tekket med PVC eller tilsvarende tekking. Fasader og øvrige utvendige felles bygningsdeler er i hovedsak borettslagets vedlikeholdsansvar. Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer beslått med aluminium utvendig, hovedytterdør med lyd- og brannklassifisering samt balkongdør. Det er sydvendt veranda på ca. 8,5 m<sup>2</sup> med takoverbygg og rekkverk av metall.

### INNVENDIG

Leiligheten har parkett på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Planløsningen består av entré, stue / kjøkken, bad / vaskerom og soverom. Innvendige dører er malte glatte dører. Leiligheten har normal standard og normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

### VÅTROM

Bad / Vaskerom er opplyst å være oppført som baderomskabin fra byggeår. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt glatt himling. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Rommet ventileres via balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra Epoq ble montert i 2024 og har glatte fronter, laminert benkeplate, flis over kjøkkenbenk og integrerte hvitevarer. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring / vannstopp. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon.

#### TEKNISKE INTALLASJONER

Leiligheten har rør-i-rør-system med fordelerskap i bad / vaskerom og soverom, avløpsrør av plast, balansert ventilasjonsanlegg og 110 liters varmtvannsbereider fra 2023 / 2024 plassert i kjøkkenskap. Elektrisk anlegg er 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater og sikringssskap i entré.

#### TOMTEFORHOLD

Eiendommen er felles tomt tilhørende borettslaget. Tomten er opparbeidet med plenarealer, asfalterte gangarealer og gjesteparkering. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er ikke opplyst om forhold ved leiligheten som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet utover det som eventuelt fremgår av de enkelte vurderingspunktene i rapporten.

#### VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe

en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja.

Når kjøpte du boligen?

- 2025.

Hvor lenge har du eid boligen?

- 1 år og 0 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

- Ja.

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

- Ja. Beskrivelse: Tilstandsrapport ved salg (Riksfjord Taksering AS).

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.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone S\_130 (Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) og F\_320\_1 (Flomfare).

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Molde kommune.

#### OPPVARMING

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående

biopeiser / varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det medfølger ikke garasje plass.

Borettslaget har felles garasjeanlegg. Garasje plass kan kjøpes, eventuelt leies når ledig. Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett ved omsetning av garasjeplasser i borettslaget.

Se vedlagt garasjevedtekte i prospekt.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg. 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**

Andelseier har rett til å fremleie leiligheten etter nærmere regler i Lov om Borettslag.

Fremleie krever styrets godkjenning.

Konferer oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med til sammen 32 leiligheter og parkering i underetasje, datert 12.01.2012.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

12.01.2012.

#### **RADONMÅLING**

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

#### **INNHold**

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

Bod med utvendig adkomst.

#### **STANDARD**

Sammendrag fra takstmann:

##### **UTVENDIG**

###### **TG2 Dører**

Leiligheten har fabrikkmalt hovedytterdør fra byggeår som er lyd og brann klassifisert, dobbeltdør. Fabrikkmalt balkongdør fra byggeår som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, døren har 3-lags glass.

Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Hovedytterdør inn leiligheten kniper i terskel.

Konsekvens / Tiltak:

Døren må justeres.

##### **VÅTROM**

###### **TG2 Overflater gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 45 mm fall / høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet fra dør til sluk på ca 1:100 fallforhold.

Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Gulvet tilfredsstillende dagens krav på fall / fallforhold med unntak av avvik på lokalfall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

Det er registrert avvik på lokalfall rundt sluk i dusjsonen.

Selv om gulvet for øvrig har tilfredsstillende fallforhold mot sluk med målt høydeforskjell på ca. 45 mm fra dørterskel til topp slukrist og et generelt fall på ca. 1:100, oppfyller ikke lokalfallet i dusjsonen dagens anbefalte minimumskrav på 1:100 mot sluk. Det er også registrert sprekker i gulvflis i dusjsonen samt riss og mindre sprekker i enkelte flisfuger.

Konsekvens / Tiltak:

Det registrerte avviket på lokalfall vurderes ikke å ha vesentlig betydning for våtrommets daglige funksjon. Dusjsonen er utført som nedsenket dusjgrube med

oppkant, og vann vil ved normal bruk ledes til sluk uten å renne ut på øvrige gulvarealer. Våtrommet fremstår derfor som funksjonelt med dagens løsning. Det er registrert sprekke i gulvflis i dusjsonen samt riss i enkelte flisfuger. For å begrense videre skadeutvikling anbefales det å forsøke å skifte ut den skadede flisen uten å påføre skade på underliggende membran eller tettesjikt. Videre anbefales det å rense ut og refuge fuger med riss eller sprekker for å opprettholde overflatens bestandighet og redusere risikoen for fuktinntrengning.

#### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran / slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder. 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:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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. Installering av tett dusjkabinett anbefales i påvente av eventuell renovering.

#### Leilighet

Standard: Leiligheten har normal standard alder tatt i betraktning. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Bad / vaskerom er flislagt og opplyst utført som baderomskabin. Kjøkkeninnredning fra Epoq ble montert i 2024 med nye hvitevarer. Leiligheten har balansert ventilasjon, rør-i-rør-system og skjult elektrisk anlegg med jordfeilautomater.

Vedlikehold: Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendige overflater. Kjøkkenet og varmtvannsbereder er oppgradert i 2024. Felles bygningsdeler som tak, fasader, drenering, grunnmur, trapperom, tekniske fellesanlegg og uteområder er borettslagets ansvar og er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler.

#### VIKTIG

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

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

#### INNBO OG LØSØRE

Vaskemaskin plassert på bad samt kjøle- og frysenskap plassert på bod kan medfølge handelen, dersom det er ønskelig.

#### AREALER

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Entré, stue / kjøkken, soverom og bad / vaskerom.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
8 m<sup>2</sup>

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 1 650 000,-

### FELLESKOSTNADER

Kr. 6 548,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer personalkostnader, styrehonorar, energi og strøm (fellesareal), vedlikehold, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, andre konsulentttjenester, kabel-TV, kontigent boligbyggelag, forsikringer (ikke innbo og løsøre), kommunale avgifter, snøbrøyting og andre driftskostnader.

Herav:

Renter & avdrag infrastr.Elbil: kr 34,-

Driftskostnader: kr 3 415,-

Rente IN-lån: kr 3 099,-

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 652 354,- som primærbolig for 2024

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 609 416,- som sekundærbolig for 2024

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 496,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 659 496,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

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

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/25/1113:

01.11.1932 - Dokumentnr: 900138 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1506 Gnr:25 Bnr:587

17.11.2010 - Dokumentnr: 902875 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1502 Gnr:25 Bnr:1114  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1502 Gnr:25 Bnr:1115

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1502 Gnr:25 Bnr:1669

01.01.2020 - Dokumentnr: 1931807 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:25 Bnr:1113

For mer informasjon om erklæringer / tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

#### **GRUNNBOKSDATO**

16.06.2026

#### **FORSIKRINGSSKAP**

If Skadeforsikring

#### **POLISENUMMER**

SP0002812744

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 750 201,- pr. 26.05.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Borettslaget har følgende lån:

Lånenummer: 17624-1, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 5.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 26.05.2026: 29 550 000

Andel av saldo: 750 000

Første termin: 30.03.2012Neste avdrag: 30.06.2041 ( siste termin 30.12.2060 )

IN-lån. 50års nedbetaling. 30år avdragsfritt.

IN-avregning ved flytting.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2041

utgjøre ca kr 3 165,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 17624-2, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 4.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 26.05.2026: 3 300 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.03.2012Neste avdrag: 30.06.2041 ( siste termin 30.12.2060 )

Garasjelån. 50 års nedbetaling. 30 år avdragsfritt.

Andel 33 er Elvegata AS

Lånenummer: 36871, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 4.91% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 26.05.2026: 7 500

Andel av saldo: 201

Første termin: 31.12.2021Første avdrag: 31.12.2024 ( siste termin 30.06.2026 )

Infrastruktur Elbil, 5 pårs nedbetaling, nibor + 1%

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 17 714,- pr. 31.12.2025

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

Meglerforetaket er blitt fremlagt borettslagets regnskap. Borettslaget hadde et årsresultat på kr 232 694,- i 2025.

Borettslaget hadde i 2025 sum omløpsmidler kr 744 471,-, hvorav kr 2 385,- er "andre fordringer".

Innkalling / Referat fra siste generalforsamling og regnskap / budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

#### **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

Kr 8 438,-

## STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjenning 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

Det må innhentes skriftlig tillatelse fra styret for å holde dyr i borettslaget.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Molde kommune opplyser om naboeiendom / nærrområde. Kommentar fra Molde kommune: Gnr 25/1112, Elvegata 7: Tillatelse gitt til bruksendring, innvendig og utvendig endring av bygg (2024). Det er søkt om endring av gitt tillatelse (2026), dette gjelder bl a fasade nord med innsetting av vindu i tårn (se vedlagte fasadetegning). Denne endringssøknaden er ikke ferdig behandlet.

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 - Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

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.

## 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

16.06.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

## MEGLER

Emilie Tautra, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
Epost: emilie@notar.no

## ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF  
Epost: kjetil@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	55000.00	(inkl. mva.)
Salgsgaranti (valgfridd)	kr.	5 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
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 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 bygnings sakkyndig 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 kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **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.

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

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 PÅSS

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

## ELVEGATA 9

Plantegning for dagens innredning / bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest

Vedtekter

Vedtekter for garasje plasser

Husordensregler

Innkalling til generalforsamling

Protokoll

Kartutsnitt m/ situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

# Plantegning for dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0125/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joar Ølmheim	Malin Rygg
Gateadresse	
Elvegata 9	
Poststed	Postnr
MOLDE	6413
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	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
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	Gjensidige
Polise/avtalendr.	

## 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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

Beskrivelse

Tilstandsrapport ved salg(Riksfjord Taksering AS)

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joar Ølmheim	eb5f760a18acda63f51e2b 0f4883102eedcbbc9d	27.05.2026 12:49:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Rygg	74a3a293b8fa9295047bb 5d6d658c7c11c8a0e65	29.05.2026 13:36:35 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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
- Elvegata 9 , 6413 MOLDE
- MOLDE kommune
- # gnr. 25, bnr. 1113
- # Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2405

Eiendomsverdi ref nr: DU4423

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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

2-roms leilighet med normal standard med adkomst fra bakkeplan. Boligblokk oppført med kjeller av plass støpt betong. 3 boligetasjer utført av prefabrikkerte modulsystemer i isolerte trekonstruksjoner som er produsert i Estland. Takkonstruksjon er flat takkonstruksjon med PVC eller lignende taktekkning.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Ny kjøkkeninnredning og varmtvannsbereder i 2024. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Borettslaget har et felles garasjeanlegg hvor det kan være mulig å kjøpe eller leie garasjeplass avhengig av tilgjengelighet. Ta kontakt med megler for mer informasjon og se forøvrig vedlagte garasjevedtekter i salgsoppgaven. Det er også opparbeidet gjesteparkeringsplasser på eiendommen til borettslaget.

## Leilighet - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i boligblokk fra 2011. Bygget har flatt tak tekket med PVC eller tilsvarende tekkning. Fasader og øvrige utvendige felles bygningsdeler er i hovedsak borettslagets vedlikeholdsansvar. Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer beslått med aluminium utvendig, hovedytterdør med lyd- og brannklassifisering samt balkongdør. Det er sydvendt veranda på ca. 8,5 m<sup>2</sup> med takoverbygg og rekkverk av metall.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Innvendige dører er malte glatte dører. Leiligheten har normal standard og normal brukslitasje alder tatt i betraktning.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er opplyst å være oppført som baderomskabin fra byggeår. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt glatt himling. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via balansert ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra Epoq ble montert i 2024 og har glatte fronter, laminert benkeplate, flis over kjøkkenbenk og integrerte hvitevarer. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har rør-i-rør-system med fordelerskap i bad/vaskerom og soverom, avløpsrør av plast, balansert ventilasjonsanlegg og 110 liters varmtvannsbereder fra 2023/2024 plassert i kjøkkenskap. Elektrisk anlegg er 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater og

sikringsskap i entré.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er felles tomt tilhørende borettslaget. Tomten er opparbeidet med plenarealer, asfalterte gangarealer og gjesteparkering. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei og er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

[Gå til side](#)

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er ikke opplyst om forhold ved leiligheten som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet utover det som eventuelt fremgår av de enkelte vurderingspunktene i rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

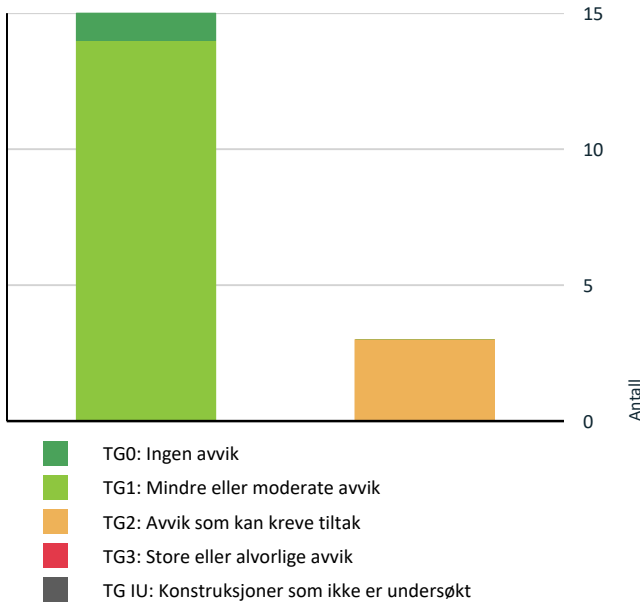
[Gå til side](#)

### 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.

## 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.

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

### Standard

Leiligheten har normal standard alder tatt i betraktning. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Bad/vaskerom er flislagt og opplyst utført som baderomskabin. Kjøkkeninnredning fra Epoq ble montert i 2024 med nye hvitevarer. Leiligheten har balansert ventilasjon, rør-i-rør-system og skjult elektrisk anlegg med jordfeilautomater.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendige overflater. Kjøkken og varmtvannsbereder er oppgradert i 2024. Felles bygningsdeler som tak, fasader, drenering, grunnmur, trapperom, tekniske fellesanlegg og uteområder er borettslagets ansvar og er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	2024 – Kjøkkeninnredning: Ny kjøkkeninnredning fra Epoq med nye hvitevarer. Dokumentasjon ble fremvist takstmannen i forbindelse med forrige salg i 2025. Kilde: Tidligere fremlagt dokumentasjon.
2024	Modernisering	2024 – Varmtvannsbereder: Ny 110 liters varmtvannsbereder, fabrikkert i 2023 og installert i 2024. Kilde: Tidligere fremlagt dokumentasjon.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, vinduene har 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalt hovedytterdør fra byggeår som er lyd og brann klassifisert, dobbeltdør. Fabrikkmalt balkongdør fra byggeår som er beslått med aluminium på utside og hvitmalt på innside, døren har 3-lags glass. Dørene er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør inn leiligheten kniper i terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre med takoverbygg på ca. 8,5 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av metall, rekkverkshøyde målt til ca 1 meter.

### 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.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, veggene har tapet, innvendige tak har malte plater. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn. Ukjent etasjeskiller, trolig betongdekke/hulldekke som etasjeskiller.

#### Etasjeskiller:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 9 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

## Beskrivelse

Badet er opplyst og være oppført som baderomskabin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Flis på vegger, malt glatt innvendig tak.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 45 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet fra dør til sluk på ca 1:100 fallforhold. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Gulvet tilfredsstillende dagens krav på fall/fallforhold med unntak av avvik på lokalfall i dusjsone.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik på lokalfall rundt sluk i dusjsonen. Selv om gulvet for øvrig har tilfredsstillende fallforhold mot sluk med målt høydeforskjell på ca. 45 mm fra dørterskel til topp slukrist og et generelt fall på ca. 1:100, oppfyller ikke lokalallet i dusjsonen dagens anbefalte minimumskrav på 1:100 mot sluk. Det er også registrert sprekker i gulvflis i dusjsonen samt riss og mindre sprekker i enkelte flisfuger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det registrerte avviket på lokalfall vurderes ikke å ha vesentlig betydning for våtrommets daglige funksjon. Dusjsonen er utført som nedsenket dusjgrube med oppkant, og vann vil ved normal bruk ledes til sluk uten å renne ut på øvrige gulvarealer. Våtrommet fremstår derfor som funksjonelt med dagens løsning. Det er registrert sprekke i gulvflis i dusjsonen samt riss i enkelte flisfuger. For å begrense videre skadeutvikling anbefales det å forsøke å skifte ut den skadede flisen uten å påføre skade på underliggende membran eller tettesjikt. Videre anbefales det å rense ut og refuge fuger med riss eller sprekker for å opprettholde overflatens bestandighet og redusere risikoen for fuktinntrengning.



Sprekk i flis.



Sprekk i flis.



Riss i fuger i dusjsone.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

## 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

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Installering av tett dusjkabinett anbefales i påvente av eventuell renovering.



Sluk. Synlig membran klemt under klemring fra siden bildet er tatt i fra.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjsone i bakgrunn av det er riss i flisfuger på gulv i dusjsone samt en knekt flis. Normalt er det unntak for hulltaking mot baderomskabiner. Ved fuktsøk fra tilstøtende rom ble det ikke påvist unormale forhold i våtsone.



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

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Parkett på gulv, tapet på vegger og malt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Epoq, nytt i 2024 med nye hvitevarer. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bad/vaskerom og soverom. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskap i bad.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Lufting av kloakk kan ikke kontrolleres i denne type bygninger.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat plassert i bad, tilkomst via inspekjonsluke i veggen. Filter sist skiftet i desember ifølge selger.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

110 liters varmtvannstank, fabrikkert i 2023, installert i 2024. Tanken er plassert i hjørneskap på kjøkken. Det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil til avløp i kjøkken. Fuksensor er også montert.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Installert av Holm elektro, samsvarserklæring for hovedinstallasjon er ikke forelagt takstmannen. Sikringskap plassert i entré.

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.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i forrige eieres eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ikke foretatt noe arbeid på anlegget i nåværende eiers eie.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i forrige eieres eie, ikke for hovedinstallasjon fra byggeår. Det er ikke utført arbeid på anlegget i nåværende eiers eie.**
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.**

# 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

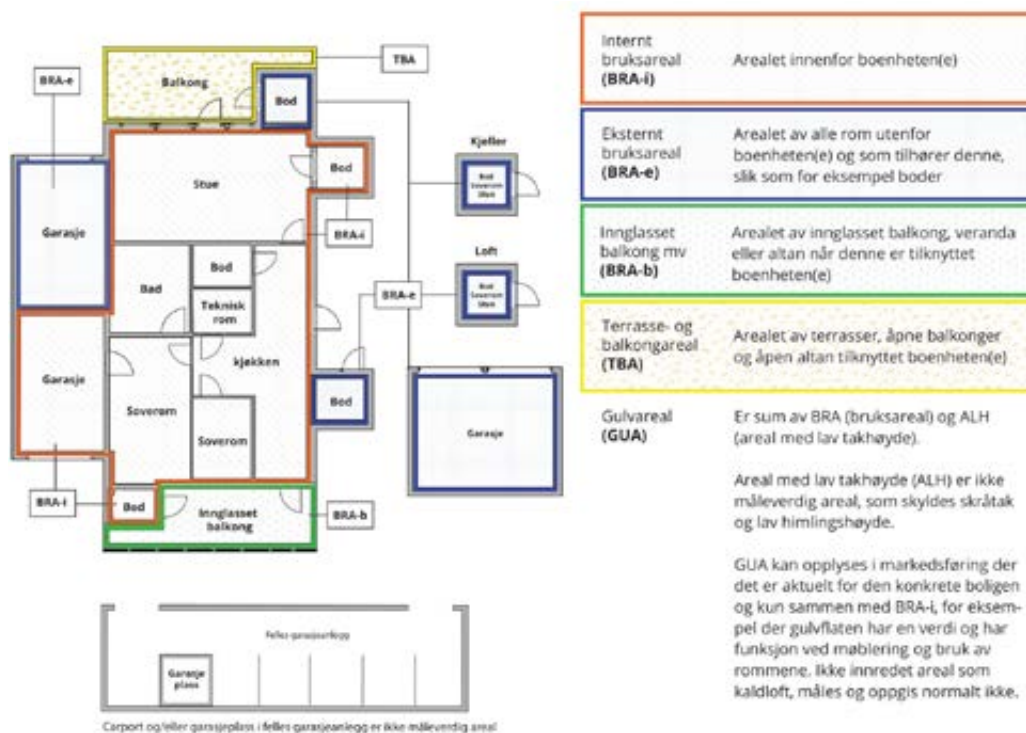
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
Etasje	47	4		51	8
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>4</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom	Bod med utvendig adkomst	

### Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

## 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:* Ny kjøkkeninnredning og varmtvannsbereder i 2024. Dokumentasjon ble fremvist takstmannen ifm med forrige salg i 2025.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	1113		0	1967.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Elvegata 9

### Hjemmelshaver

Elvegata 9 Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
996447774			Ølmheim Joar, Rygg Malin

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

6

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet. Alt av Molde sentrums fasiliteter i umiddelbar nærhet. Molde videregående skole ligger også i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger sentralt til, og har samtidig kort veg til bussholdeplassen for kollektivtilbud til andre områder av byen eller regionen. Det er flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal veg.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

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

### Om tomten

Felles tomt. Opparbeidet med plenareal og asfaltert gangareal.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo			Gjennomgått	12	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon			Fremvist	15	Nei
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## 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

rekkerkshøyder/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 dampsperring 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 elektro fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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/DU4423>

## 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

1. PROJEKT	02.11.12
2. STRUKTURPROJEKT	18.04.12
3. STRUKTURANWANDERUNG	26.04.12
4. VERGÄNDELEISTUNG FÜR TRAGWERK	26.04.12
5. STRUKTURANWANDERUNG	18.11.12
6. STRUKTURANWANDERUNG	18.11.12
7. STRUKTURANWANDERUNG	18.11.12
8. STRUKTURANWANDERUNG	18.11.12
9. STRUKTURANWANDERUNG	18.11.12
10. STRUKTURANWANDERUNG	18.11.12

PROJEKTNUMMER: 200721

PROJEKTNAME: MEXICO

PROJEKTLEITER: STEFAN LITKE

PROJEKTINGENIEUR: ANDREAS LITKE

PROJEKTZEITRAUM: 01.11.12 - 11.11.12

PROJEKTSTADIUM: A

PROJEKTSTADT: B

PROJEKTSTRAßE: V

PROJEKTNUMMER: E

PROJEKTSTADT: 21.07.12

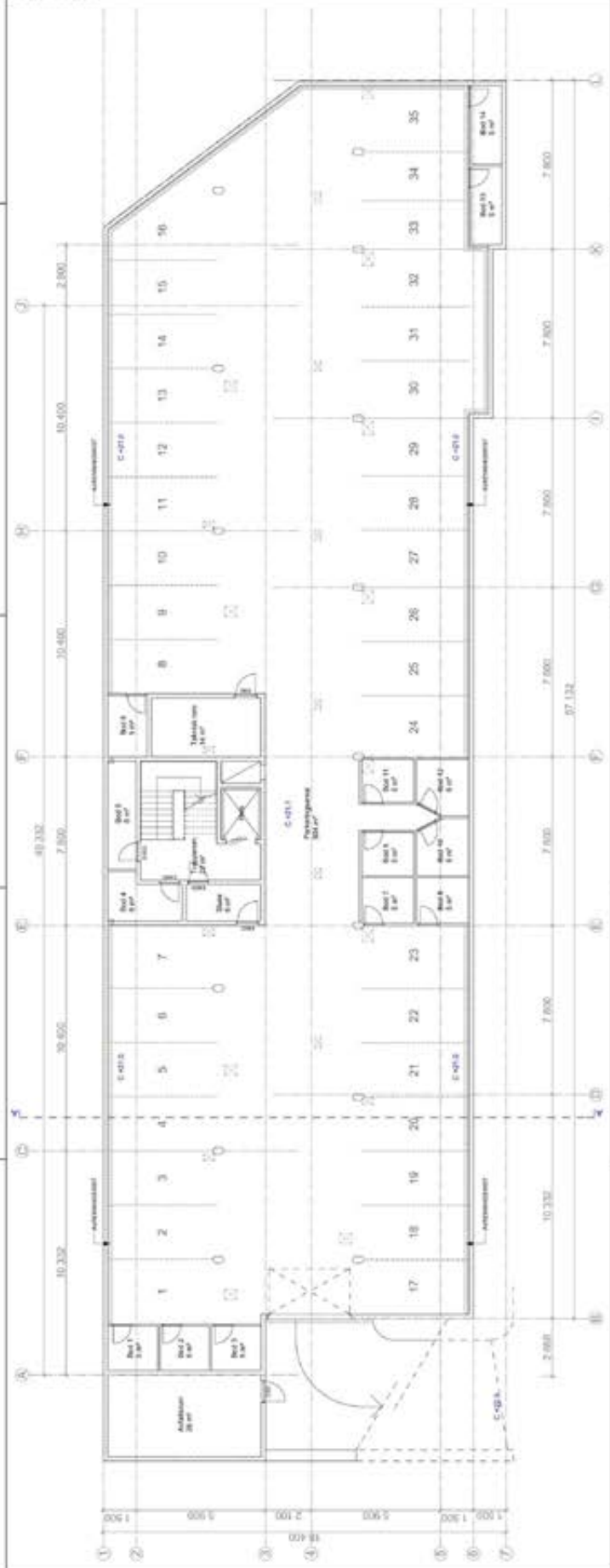
PROJEKTSTRAßE: 11.11.12

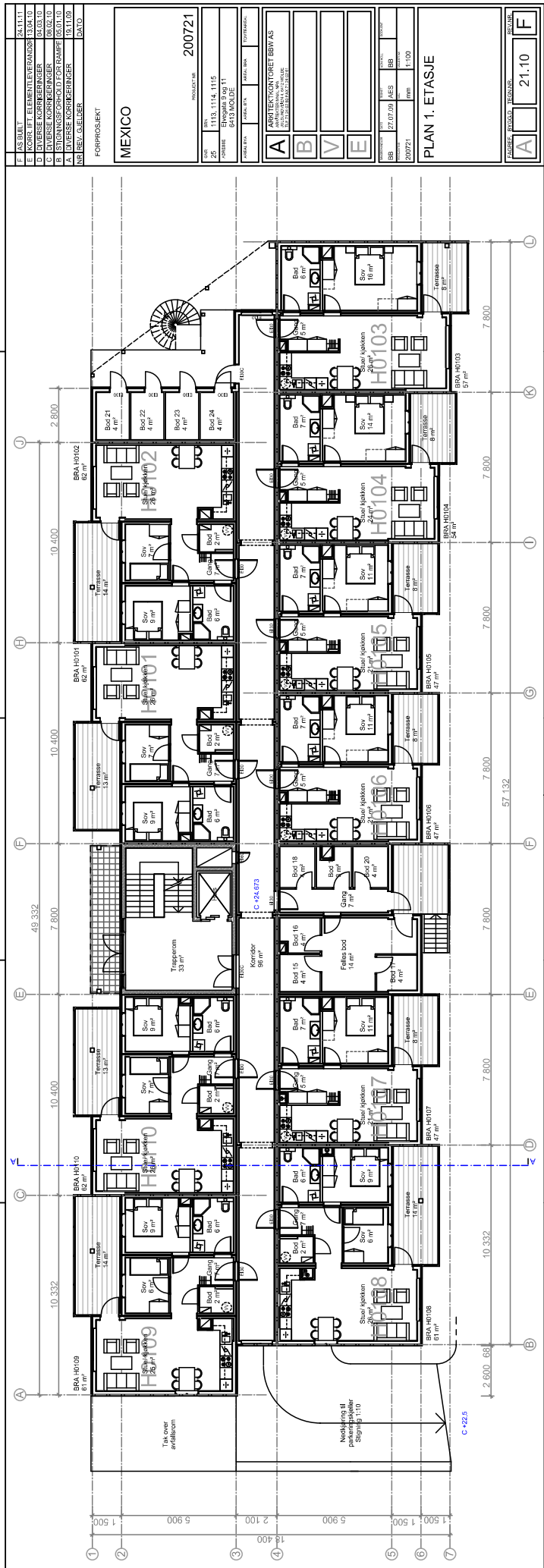
PROJEKTSTADIUM: PLAN U. ETASJE

PROJEKTSTADIUM: A

PROJEKTSTADIUM: 21.00

PROJEKTSTADIUM: F





K	26. SULT	04.11.10
L	KORREKTURER	13.04.10
M	DIVERSE KORREKTURER	04.03.10
N	DIVERSE KORREKTURER	06.02.10
O	STUENINGSORDRE FOR RAMP	05.01.10
P	DIVERSE KORREKTURER	03.11.09
Q	BEK. SLEDER	04.10.09

FORPROSJEKT  
MEXICO  
200721

PROSJEKT	200721
BYGGER	2118-114-115
BYGGER	6413 MOEN
BYGGER	6413 MOEN

A	PROTEKTANTBREV BSWAS
B	
V	
E	

PROSJEKT	200721
BYGGER	2118-114-115
BYGGER	6413 MOEN
BYGGER	6413 MOEN

PLAN 1. ETASJE  
LAGE: BASSA, TANDAS  
A 21.10 F



1	PROJEKT	10.11.12
2	PROJEKT	10.11.12
3	PROJEKT	10.11.12
4	PROJEKT	10.11.12
5	PROJEKT	10.11.12
6	PROJEKT	10.11.12
7	PROJEKT	10.11.12
8	PROJEKT	10.11.12
9	PROJEKT	10.11.12
10	PROJEKT	10.11.12

PROJEKTANTEN  
**MEXICO**  
 200721

STADT: **MEXICO**  
 STRASSE: **...**  
 PLATZ: **...**

**A** ARCHITECTONISKE PLANER  
**B**  **V**  **E**

**PLAN 2. ETASJE**

**A**  **21.20** **E**



C DIVERSE KORREKTIONER		08.02.10
B DIVERSE KORREKTIONER		18.11.09
A NEDMÅNDEL PÅ JÆLLER		14.09.09
NR REV. GJÆLDER		[DATO]

FORPROSJEKT	
<b>MEXICO</b>	
PROSJEKT NR. <b>200721</b>	
BYG. NR.	1113, 1114, 1115
ADRESSE	Engvadd 9 og 11 6410 MOLDE
ANSAT. FNA	ANSAT. FNA
ANSAT. BNA	ANSAT. BNA
ANSAT. TUN	ANSAT. TUN

ARKITEKTKONTORET BHW AS	
ARBEJDSVEJ 80A, 80B, 80C 1113, 1114, 1115 6410 MOLDE	
<b>A</b>	
<b>B</b>	
<b>V</b>	
<b>E</b>	

BYG. NR.	200721	REV. NR.	08
BYG. D.	27.07.09	BYG. T.	1.200

<b>FASADER</b>				
FASADE, BESLID. TEGNING	<b>A</b>	27.00	REV. NR.	<b>C</b>





**Molde kommune**  
Byggesak og geodata  
Rådhusplassen 1  
6413 Molde

Saksbehandler: JANNEKP

## Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref 2009/2942	Løpenr 1481/2012
----------------------	---------------------

Eiendom/byggested  
Elvegata 9, 6413 MOLDE

Gnr 25	Bnr 1113	Festenr	Seksjonsnr
-----------	-------------	---------	------------

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Arkitektkontoret BBW AS  
Julsundvegen 4  
6413 MOLDE

Tiltakshaver (navn og adresse)

Planor Bolig AS  
Sofus Jørgensens veg 5  
6415 MOLDE

### Vedtak/tillatelse

	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	06.01.2010	DS 10/2
Igangsettingstillatelse etter søknad	07.07.2010 og 27.09.2010	DS 10/283 og DS 10/450

### Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Boligblokk med til sammen 32 leiligheter og parkering i underetasje

#### Merknader

Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 09.01.2012. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 93.

### Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	12.01.2012	

### Kopi til

Molde Vann og Avløp KF
Plan- og utviklingsavdelingen,-

## Vedtekter for Elvegata 9 Borettslag org nr 996 447 774.

tilknyttet

Møre og Romsdal Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 10/1-2011.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Elvegata 9 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 5.000.

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

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

(4) I tillegg har juridiske andelseiere rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. 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 karmen.

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner 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 unødige ulemper 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, forsemt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales 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 besluttet gjennomført.

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

#### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 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 forretningsførereren 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.

**VEDTEKTER FOR GARASJEPLASSER I  
ELVEGATA 9 BORETTSLAG**

- Pkt. 1. Vedtektene omhandler garasje plasser i Elvegata 9 Borettslag.
- Pkt. 2 Det er garasje plasser for samtlige andelseiere.  
Det er ved ferdigstilling 34 garasje plasser og 32 leiligheter i Elvegata 9.  
  
Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett ved omsetning av garasje plasser i Borettslaget.
- Pkt. 3 Ved evt. salg av leilighet skal en garasje plass følge leiligheten.  
Hvis selger har mer enn en garasje plass, skal den ene utlyses med forkjøpsrett i borettslaget. Den med lengst ansiennitet vil ha første rett til kjøp. Likevel vil andelseier i leilighet som ikke har garasje plass gå foran andre.  
Hvis ingen andelseier i borettslaget vil kjøpe garasje plass nr 2, kan den selges til andre eller følge leiligheten ved et evt. salg.  
  
Ved salg av garasje plasser (bruksretter) til eksterne (ikke andelseiere i borettslaget) skal forkjøpsrett til garasje plass utlyses blant andelseierne hvert 3. år.  
  
Salg av garasje plass meldes til styret i borettslaget.
- Pkt. 4 Garasjene kan omsettes til maksimalt opprinnelig kjøpesum, regulert med konsumprisindeksen KPI, regnet fra ferdigstilling, ca 1/3-2011.  
Opprinnelig kjøpesum kr 100.000.  
Den totale prisen for en garasje plass er opprinnelig 200.000, fordelt med 100.000 i innskudd og 100.000 i andel fellesgjeld.
- Pkt. 5 Utleie av garasje må godkjennes av styret.
- Pkt. 6 Garasjevedtektene kan endres av borettslagets generalforsamling.

## HUSORDENSREGLER FOR ELVEGATA 9 BORETTSLAG

### 1. GENERELT.

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

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

### 2. UTEOMRÅDE.

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

### 3. RO I LEILIGHETEN

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

### 4. DYREHOLD

Det må innhentes skriftlig tillatelse fra styret for å holde dyr i borettslaget.

### 5. PARKERING

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

### 6. DUGNADSPLIKT

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

### 7. BAD/ WC/ LEDNINGER.

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

### 8. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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

### 9. MELDINGER / HENVENDELSER

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

### 10. TVISTER

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

# **GENERALFORSAMLING**

**Elvegata 9 borettslag**

**Tirsdag 13.05.2025 kl 16:30**

**Scandic Seilet**



## Min side – hva ligger i Min side

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

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

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

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

## Hvordan opprette Min side

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

### [www.mobo.no](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



# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Elvegata 9 borettslag**

**Tid: Tirsdag 13.05.2025, kl 16:30**

**Sted: Scandic Seilet**

## **SAKSLISTE**

### **1. Konstituering**

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

### **2. Styrets årsmelding**

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Valg**

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år**
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**
- 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år**
- 5.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025**
- 5.5 Valg av valgkomité**

Saksdokumenter følger vedlagt.

# Elvegata 9 borettslag

## Årsmelding fra styret 2024

### 1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Styreleder, Kurt Aure  
Styremedlem, Hege Merethe Gagnat  
Styremedlem, Amalia-Diana Prodan  
Varamedlem, Wenche Skjersli

### 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. SP0002812744.

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

Elvegata 9 borettslag består av 32 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996447774.

### 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 3 styremøter. Styret har arbeidet mest med daglig drift av borettslaget. Vedlikehold og utbedringer har tatt mye av vår tid. Det er blant annet blitt gjennomført vedlikehold på garasjeport, brannvarslingsanlegg og heisen. Vi har hatt el-tilsyn med ett avvik og ett forbedringspunkt. Avviket omhandlet manglende dokumentasjon fra leverandør i forbindelse med etablering av el-bil lade anlegg. Dette avviket er lukket. Forbedringspunkt er også blitt utbedret.

Vi gjennomførte dugnad med stor deltagelse i fjor, og vi hadde en jule kaffe med mange av beboerne tilstede. I tillegg så har styret og våre beboere jobbet med å forskjønne vårt borettslaget. Det har blitt satt opp møbler, bilder er blitt hengt opp og vi har hatt Kulturskolen på besøk som har malt på vegger i 1 og 2 etasje.

I fjor gikk vi inn avtale med vår nabo Norkirken som innebærer at vi deler på utgiftene i forbindelse med snøbrøyting og leie av feiebil.

### 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 28.04.2025

## Resultatregnskap 2024 Elvegata 9 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		3 003 893	2 760 181	3 178 150	3 049 200
Andre driftsinntekter		190 077	176 259	218 300	193 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 193 970</b>	<b>2 936 440</b>	<b>3 396 450</b>	<b>3 242 700</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	5 076	4 427	4 500	5 100
Styrehonorar		36 000	31 400	31 400	36 000
Energi og strøm		44 601	48 759	50 000	60 000
Vedlikehold	3	184 475	135 797	195 000	205 000
Revisjonshonorar		9 069	8 233	8 300	9 100
Forretningsførerhonorar		111 255	107 303	111 200	116 700
Andre konsulenttjenester		0	1 326	0	0
Kabel-TV		14 850	14 850	14 850	16 000
Kontigent boligbyggelag		9 600	9 600	9 600	9 600
Forsikringer		93 657	88 016	93 500	102 500
Kommunale avgifter	4	529 651	496 446	537 000	572 800
Snøbrøyting		72 000	61 688	65 000	70 000
Andre driftskostnader	5	160 522	146 311	196 700	209 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 270 755</b>	<b>1 154 155</b>	<b>1 317 050</b>	<b>1 411 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 923 215</b>	<b>1 782 285</b>	<b>2 079 400</b>	<b>1 830 900</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Renteinntekt		30 002	21 894	8 000	8 000
Rentekostnad	9	1 864 822	1 679 274	2 057 400	1 808 900
<b>Resultat av finansinnt. og -kostnader</b>		<b>-1 834 820</b>	<b>-1 657 380</b>	<b>-2 049 400</b>	<b>-1 800 900</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1</b>	<b>88 395</b>	<b>124 904</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført annen egenkapital	8	88 395	124 904	30 000	30 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>88 395</b>	<b>124 904</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

## Balanse pr. 31.12.24 Elvegata 9 borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 9	66 852 570	66 852 570
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 852 570</b>	<b>66 852 570</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		61 875	71 390
Andre fordringer		4 338	6 855
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		535 436	398 923
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>601 649</b>	<b>477 168</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 454 219</b>	<b>67 329 738</b>

## Balanse pr. 31.12.24 Elvegata 9 borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		160 000	160 000
Annen innskutt egenkapital		58 200	58 200
Opptjent egenkapital		566 622	478 227
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>784 822</b>	<b>696 427</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9, 10	32 895 000	32 925 000
Borettsinnskudd	11	29 850 000	29 850 000
Garasje innskudd		3 400 000	3 400 000
Annen langsiktig gjeld	9, 10	400 000	400 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 545 000</b>	<b>66 575 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		83 441	18 162
Leverandørgjeld		40 956	40 149
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 397</b>	<b>58 311</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 669 397</b>	<b>66 633 311</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 454 219</b>	<b>67 329 738</b>

Molde 31.12.24

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

Kurt Aure  
Styreleder

Amalia-Diana Prodan  
Styremedlem

Hege Merethe Gagnat  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>418 857</b>	<b>323 953</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	88 395	124 904
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-30 000	-330 000
Endringer i andre langsiktige poster	0	300 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>58 395</b>	<b>94 904</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>477 252</b>	<b>418 857</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

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 076	4 427
<b>Sum</b>	<b>5 076</b>	<b>4 427</b>

Borettslaget har ingen faste ansatte.

**Note 3 - Vedlikehold**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6601 Vedlikehold bygg	79 692	13 536
6602 Vedlikehold vvs	4 094	0
6603 Vedlikehold elektro	30 169	47 315
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	2 625	13 398
6605 Vedlikehold heis	10 968	19 953
6607 Vedlikehold garasjer	8 599	11 766
6610 Leie vaktmester	48 328	29 830
<b>Sum</b>	<b>184 475</b>	<b>135 797</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>2024</b>	<b>2023</b>
7760 Kommunale avgifter	303 298	285 268
7761 Eiendomsskatt	226 353	211 178
<b>Sum</b>	<b>529 651</b>	<b>496 446</b>

**Note 5 - Andre driftkostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6305 Driftskostnader til El-bil	14 379	13 109
6360 Renhold, sanitærartikler	123 797	117 241
6440 Leie av container , transportmidler	4 210	0
6500 Verktøy og redskaper	0	1 695
6550 Driftsmaterialer	0	839
6552 HMS-system	1 755	1 675
6825 Kopiering	0	115
6940 Porto	0	21
6990 Andre kostnader tele/post	12 308	7 832
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	325	0
7720 Generalforsamling	1 245	1 390
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 504	2 394
<b>Sum</b>	<b>160 522</b>	<b>146 311</b>

**Note 6 - Bygninger**

	<b>Bygninger</b>	<b>Garasjer</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 918 200	6 934 370
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 918 200	6 934 370
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 918 200	6 934 370
Anskaffelsesår :	2011	2011
Antatt levetid i år :		

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

**Note 7 - Anleggsmidler**

	<b>Snøfreser</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 091
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 091
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 091
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	3

## 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.

<b>Spesifikasjon innskutt egenkapital</b>	<b>Antall</b>	<b>Pr. andel</b>	<b>2024 Sum</b>
Andeler i borettslag	32	5 000	160 000
Annen innskutt egenkapital pr. 01.01			58 200
+ årets innbetalte egenkapital			
<b>Annen innskutt egenkapital pr. 31.12</b>			<b>58 200</b>
<b>Spesifikasjon opptjent egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital pr. 01.01</b>			<b>478 227</b>
+/- Årets resultat			88 395
<b>Opptjent egenkapital pr. 31.12</b>			<b>566 622</b>
<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>			<b>784 822</b>

## Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Infrastruktur Elbil	Garasje	
<b>Lånenummer:</b>	<b>36871</b>	<b>17624-2</b>	<b>17624-1</b>
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2011	2011
Rentesats:	5.50 %	5.50 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.05.2026	30.12.2060	30.12.2060
Opprinnelig lånebeløp:	150 000	3 400 000	29 850 000
Lånesaldo 01.01:	75 000	3 300 000	29 550 000
Avdrag i perioden:	30 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>45 000</b>	<b>3 300 000</b>	<b>29 550 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	3 300 000	29 550 000
Andelssaldo 01.01:	0	100 000	300 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>45 000</b>	<b>3 400 000</b>	<b>29 850 000</b>

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 63 145 000,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 66.852.570,-.

### Note 10 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån er avdragsfritt frem til 30.06.2041. På bakgrunn av avdragene vil felleskostnadene for de som ikke har betalt ned noe fellesgjeld fra denne dato øke med følgende beløp:

Enhetsnummer	Andel avdrag per mnd
1	4 167
2	4 167
3	3 854
4	3 125
5	3 125
6	3 125
7	3 125
8	3 333
9	3 750
10	3 750
11	4 479
12	4 792
13	4 375
14	3 438
15	3 438
16	3 438
17	3 438
18	3 542
19	3 646
20	4 167
21	4 167
22	4 792
23	5 104
24	4 896
25	3 646
26	3 646
27	3 646
28	3 646
29	3 750
30	3 854
31	4 479
32	4 479
<b>Sum avdrag per år</b>	<b>1 492 500</b>

### Note 11 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	29 850 000
<b>Sum</b>	<b>29 850 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Resultat og balanse med noter for Elvegata 9 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Elvegata 9 borettslag**

Styreleder	Kurt Aure (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Amalia-Diana Prodan (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Hege Merethe Gagnat (sign.)	02.04.2025



Til generalforsamlingen i Elvegata 9 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvegata 9 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 2. april 2025  
KPMG AS

Else Berit Hamar  
Statsautorisert revisor

## **Fullmektig**

### **Lov om burettslag § 7-3**

*(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.*

### **Eierseksjonsloven § 46**

*En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.*

## **Rådgiver**

*Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.*

## **FULLMAKT**

**Navn:** \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

\_\_\_\_\_

**Dato:** \_\_\_\_\_

**Navn:** \_\_\_\_\_

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:

- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfyllt

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Elvegata 9 borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 16:30 - Scandic Seilet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Randi Kristin Lysgård

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

5 fremmøtte, hvorav 4 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: Randi Kristin Lysgård

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

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Robin Lange

## 2. Styrets årsmelding

**Vedtak:**

Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap og revisors beretning

**Vedtak:**

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

## **4. Godtgjørelse til styret**

### **Vedtak:**

Følgende honorar ble enstemmig godkjent:

Honorar styreleder kr. 30 000,-

Møtegodtgjørelse pr. møte kr. 1 000,-

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styreleder for 2 år**

#### **Vedtak:**

Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Kurt Aure

### **5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

#### **Vedtak:**

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Hege Merethe Gagnat

### **5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

#### **Vedtak:**

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Wenche Skjersli

### **5.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025**

#### **Vedtak:**

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:  
Kurt Aure. Styret oppnevner vara ved behov.

### **5.5 Valg av valgkomité**

#### **Vedtak:**

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:  
Det ble ikke valgt valgkomité

Møtet ble avsluttet kl. 17.15

## Protokoll for Elvegata 9 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Kristin Lysgård (sign.)	02.06.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Robin Lange (sign.)	22.05.2025

# **GENERALFORSAMLING**

**Elvegata 9 borettslag**

**Onsdag 29.04.2026 kl 16:30**

**Scandic Seilet**



## Min side – hva ligger i Min side

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

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

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

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

## Hvordan opprette Min side

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

### [www.mobo.no](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



# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Elvegata 9 borettslag**

**Tid: Onsdag 29.04.2026, kl 16:30**

**Sted: Scandic Seilet**

## **SAKSLISTE**

### **1. Konstituering**

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

### **2. Årsregnskap og revisors beretning**

### **3. Godtgjørelse til styret**

### **4. Valg**

- 4.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**
- 4.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**
- 4.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026**
- 4.4 Valg av valgkomité**

Saksdokumenter følger vedlagt.

## Resultatregnskap 2025 Elvegata 9 borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 977 819	3 003 893	3 049 200	3 009 000
Andre driftsinntekter		179 156	190 077	193 500	175 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 156 976</b>	<b>3 193 970</b>	<b>3 242 700</b>	<b>3 184 600</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	5 358	5 076	5 100	5 400
Styrehonorar		38 000	36 000	36 000	38 000
Energi og strøm		39 363	44 601	60 000	60 000
Vedlikehold	3	141 458	184 475	205 000	305 000
Revisjonshonorar		9 613	9 069	9 100	9 800
Forretningsførerhonorar		116 574	111 255	116 700	121 600
Andre konsulenttjenester		1 330	0	0	1 500
Kabel-TV		14 850	14 850	16 000	16 000
Kontigent boligbyggelag		9 600	9 600	9 600	9 600
Forsikringer		104 175	93 657	102 500	108 500
Kommunale avgifter	4	533 613	529 651	572 800	575 600
Snøbrøyting		42 325	72 000	70 000	80 000
Andre driftskostnader	5	171 048	160 522	209 000	217 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 227 306</b>	<b>1 270 755</b>	<b>1 411 800</b>	<b>1 548 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 929 670</b>	<b>1 923 215</b>	<b>1 830 900</b>	<b>1 636 600</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Renteinntekt		33 628	30 002	8 000	8 000
Rentekostnad	9	1 730 604	1 864 822	1 808 900	1 629 600
<b>Resultat av finansinnt. og -kostnader</b>		<b>-1 696 976</b>	<b>-1 834 820</b>	<b>-1 800 900</b>	<b>-1 621 600</b>
<b>Arsresultat</b>	1	<b>232 694</b>	<b>88 395</b>	<b>30 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført annen egenkapital	8	232 694	88 395	30 000	15 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>232 694</b>	<b>88 395</b>	<b>30 000</b>	<b>15 000</b>

**Balanse pr. 31.12.25 Elvegata 9 borettslag**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 9	66 852 570	66 852 570
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 852 570</b>	<b>66 852 570</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	61 875
Andre fordringer		2 385	4 338
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		742 086	535 436
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>744 471</b>	<b>601 649</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 597 041</b>	<b>67 454 219</b>

## Balanse pr. 31.12.25 Elvegata 9 borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		160 000	160 000
Annen innskutt egenkapital		58 200	58 200
Opptjent egenkapital		799 317	566 622
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 017 517</b>	<b>784 822</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9, 10	32 865 000	32 895 000
Borettsinnskudd	11	29 850 000	29 850 000
Garasje innskudd		3 400 000	3 400 000
Annen langsiktig gjeld	9, 10	400 000	400 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 515 000</b>	<b>66 545 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 114	83 441
Leverandørgjeld		28 410	40 956
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 524</b>	<b>124 397</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 579 524</b>	<b>66 669 397</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 597 041</b>	<b>67 454 219</b>

Molde 31.12.25

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

Kurt Aure  
Styreleder

Amalia-Diana Prodan  
Styremedlem

Hege Merethe Gagnat  
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>477 252</b>	<b>418 857</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	232 694	88 395
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-30 000	-30 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>202 694</b>	<b>58 395</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>679 947</b>	<b>477 252</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	5 358	5 076
<b>Sum</b>	<b>5 358</b>	<b>5 076</b>

Borettslaget har ingen faste ansatte.

**Note 3 - Vedlikehold**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	33 772	79 692
6602 Vedlikehold vvs	0	4 094
6603 Vedlikehold elektro	27 459	30 169
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	6 833	2 625
6605 Vedlikehold heis	27 150	10 968
6607 Vedlikehold garasjer	16 561	8 599
6610 Leie vaktmester	29 683	48 328
<b>Sum</b>	<b>141 458</b>	<b>184 475</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	302 031	303 298
7761 Eiendomsskatt	231 582	226 353
<b>Sum</b>	<b>533 613</b>	<b>529 651</b>

**Note 5 - Andre driftkostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6305 Driftskostnader til El-bil	11 780	14 379
6360 Renhold, sanitærartikler	133 477	123 797
6440 Leie av container, transportmidler	3 802	4 210
6500 Verktøy og redskaper	1 844	0
6552 HMS-system	1 800	1 755
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	389	0
6890 Andre kontorkostnader	222	0
6990 Andre kostnader tele/alarm	12 791	12 308
7000 Drivstoff	593	0
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	837	325
7720 Generalforsamling	800	1 245
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 714	2 504
<b>Sum</b>	<b>171 048</b>	<b>160 522</b>

## Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 918 200	6 934 370
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 918 200	6 934 370
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	59 918 200	6 934 370
Anskaffelsesår :	2011	2011
Antatt levetid i år :		

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

## Note 7 - Anleggsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 091
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 091
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 091
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	3

## 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.

<b>Spesifikasjon innskutt egenkapital</b>	<b>Antall</b>	<b>Pr. andel</b>	<b>2025 Sum</b>
Andeler i borettslag	32	5 000	160 000
Annen innskutt egenkapital pr. 01.01			58 200
+ årets innbetalte egenkapital			
<b>Annen innskutt egenkapital pr. 31.12</b>			<b>58 200</b>
<b>Spesifikasjon opptjent egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital pr. 01.01</b>			<b>566 622</b>
+/- Årets resultat			232 694
<b>Opptjent egenkapital pr. 31.12</b>			<b>799 317</b>
<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>			<b>1 017 517</b>

## Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Infrastruktur Elbil	Garasje	
<b>Lånenummer:</b>	<b>36871</b>	<b>17624-2</b>	<b>17624-1</b>
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2011	2011
Rentesats:	4.83 %	4.84 %	4.84 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.12.2060	30.12.2060
Opprinnelig lånebeløp:	150 000	3 400 000	29 850 000
Lånesaldo 01.01:	45 000	3 300 000	29 550 000
Avdrag i perioden:	30 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 000</b>	<b>3 300 000</b>	<b>29 550 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	3 300 000	29 550 000
Andelssaldo 01.01:	0	100 000	300 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>15 000</b>	<b>3 400 000</b>	<b>29 850 000</b>

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 63 115 000,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 66.852.570,-.

### Note 10 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån er avdragsfritt frem til 30.06.2041. På bakgrunn av avdragene vil felleskostnadene for de som ikke har betalt ned noe fellesgjeld fra denne dato øke med følgende beløp:

Enhetsnummer	Andel avdrag per mnd
1	4 167
2	4 167
3	3 854
4	3 125
5	3 125
6	3 125
7	3 125
8	3 333
9	3 750
10	3 750
11	4 479
12	4 792
13	4 375
14	3 438
15	3 438
16	3 438
17	3 438
18	3 542
19	3 646
20	4 167
21	4 167
22	4 792
23	5 104
24	4 896
25	3 646
26	3 646
27	3 646
28	3 646
29	3 750
30	3 854
31	4 479
32	4 479
<b>Sum avdrag per år</b>	<b>1 492 500</b>

### Note 11 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	29 850 000
<b>Sum</b>	<b>29 850 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Resultat og balanse med noter for Elvegata 9 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Elvegata 9 borettslag**

Styreleder	Kurt Aure (sign.)	18.04.2026
Styremedlem	Amalia-Diana Prodan (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Hege Merethe Gagnat (sign.)	18.04.2026

Til generalforsamlingen i Elvegata 9 borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvegata 9 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, 21. april 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:

2026-04-21 09:11:50 UTC+02:00 Statsautorisert revisor

**Else Berit Grønbech Hamar**

 **bankID**

NO BankID - 9578-5998-4-2739354



**This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

## **Fullmektig**

### **Lov om burettslag § 7-3**

*(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.*

### **Eierseksjonsloven § 46**

*En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.*

### **Rådgiver**

*Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.*

## **FULLMAKT**

**Navn:** \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

\_\_\_\_\_

**Dato:** \_\_\_\_\_

**Navn:** \_\_\_\_\_

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:

- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfyllt

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Elvegata 9 borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 16:30 - Scandic Seilet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Randi Kristin Lysgård

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

7 fremmøtte, hvorav 6 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: Randi Kristin Lysgård

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

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Robin Lange

## 2. Årsregnskap og revisors beretning

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

### **3. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Følgende honorar ble enstemmig vedtatt:  
Honorar styreleder kr. 30 000,- (kr. 30 000,-)  
Møtegodtgjørelse pr. møte kr 1 000,- (kr. 1 000,-)

### **4. Valg**

#### **4.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Vedtak:**

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:  
Amalia-Diana Prodan

#### **4.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

**Vedtak:**

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:  
Anne Grethe Løvmo

#### **4.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026**

**Vedtak:**

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:  
Kurt Aure, styret oppnevner vara ved behov.

#### **4.4 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:  
Styret fungerer som valgkomité

Møtet ble avsluttet kl. 17.10

## Protokoll for Elvegata 9 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Kristin Lysgård (sign.)	06.05.2026
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Robin Lange (sign.)	05.05.2026



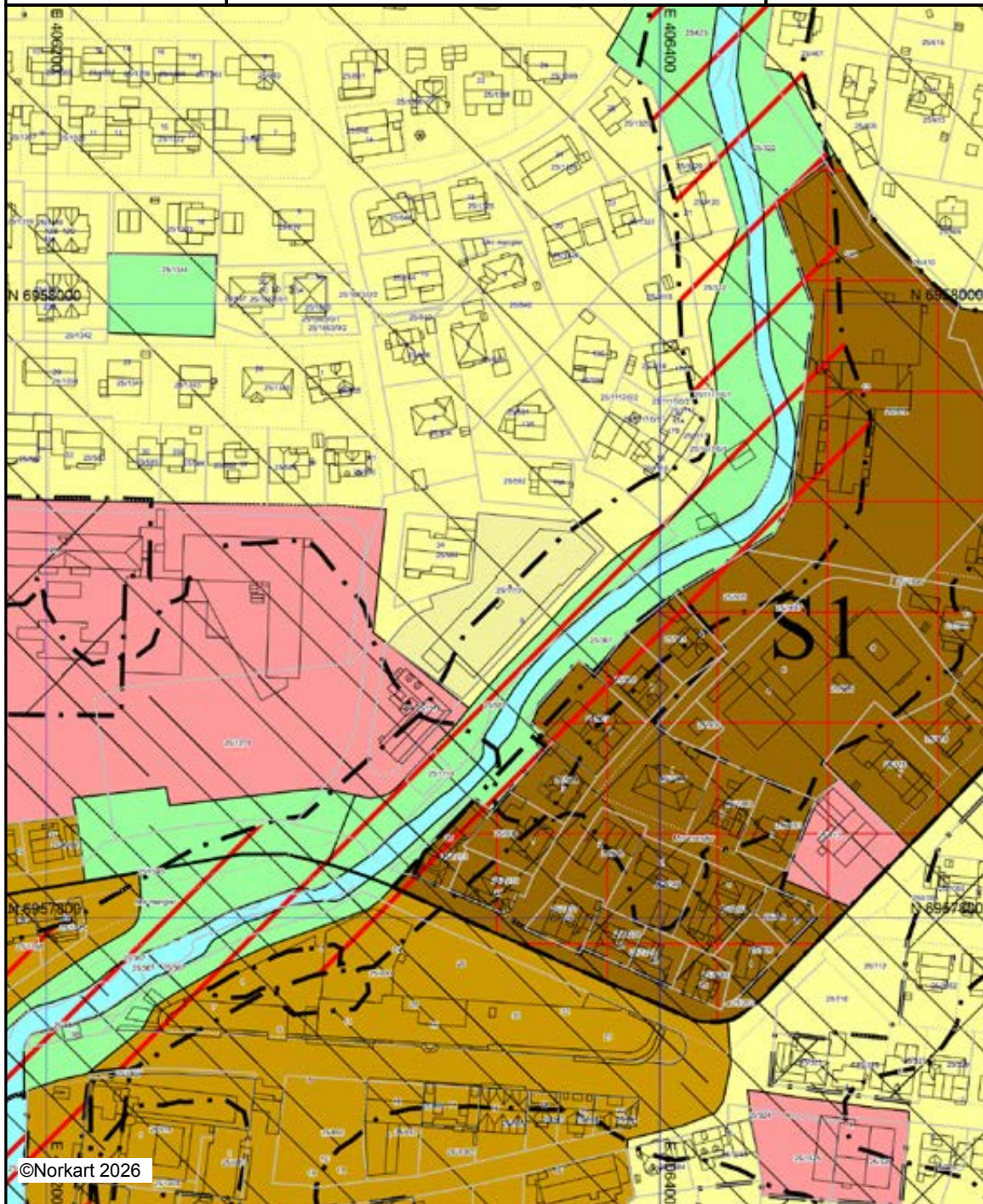
Molde kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 25/1113  
Adresse: Elvegata 9  
Utskriftsdato: 26.05.2026  
Målestokk: 1:2000







UTM-32






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

## Tegnforklaring







### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Sentrumsformål - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey






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

-  Grønnstruktur - eksisterende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Naturområde vann - eksisterende






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

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

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)*

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Molde kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 25/1113  
Adresse: Elvegata 9  
Utskriftsdato: 26.05.2026  
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-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Almennyttig kirke




### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park
-  Annetfriområde
-  Friområde i sjø og vassdrag



### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Frisiktsone ved veg


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gårdsplass









### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198


-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

 <b>Molde kommune</b>	Plan ID:  <b>200709</b>
Plan:  <b>REGULERINGSPLAN FOR ELVEGATA 7-11 OG ADJUNKT DØRUMSGATE 34</b>	
<b>PLANBESTEMMELSER</b>	Plan dato: 19.11.2007
	Dato sist rev.: 05.12.2008
	Dato vedtak: 12.02.2009

<b>§ 1</b>	<b>GENERELT</b>
1.1	Det regulerte området er avgrenset med reguleringsgrenser på plankartet, revidert 05.12.2008.
1.2	Området er etter Plan- og bygningslova § 25 regulert til følgende formål:  Byggeområder:        Bolig/ bevertning Konsentrert bebyggelse, bolig Allmennyttig kirke  Off. trafikkområder: Kjøreveg Gate med fortau Gang- og sykkelveg Parkeringsplass  Friområder:            Friområde, grøntareal Friområde, elv  Spesialområder:      Privat veg Frisiktsone ved veg  Fellesområder:       Felles avkjørsel
<b>§ 2</b>	<b>FELLES BESTEMMELSER</b>
2.1	I forbindelse med byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500, som viser plassering av bygninger, planering og utnyttning av den ubebygde delen av tomta og planlagte kotehøyder for bygninger, fyllinger/skjæringer og murer/støttemurer. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for atkomst, gangareal og parkering.
2.2	Form og fasade Bygningene skal ha en hovedutforming og materialbruk som er tilpasset hverandre og som harmonerer med området ellers.
2.3	Ubebygde areal skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte. På egen grunn skal det opparbeides parkeringsplasser etter følgende normer:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet</li> <li>- Minimum 0,3 parkeringsplass pr. sitteplass og pr. ansatt for serveringssted</li> </ul>
2.4	Plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter gjelder fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak i området. Angitte høyder på gesims måles i samsvar med teknisk forskrift §§ 3-9 og 4-2.
2.5	Vesentlige avvik fra plankart og bestemmelser skal som hovedsak skje gjennom reguleringsendring, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. Kommunen kan når forutsetningene er til stede gi dispensasjon fra planen i medhold av plan- og bygningsloven § 7.
<b>§ 3</b>	<b>BYGGEOMRÅDER</b>
3.1	<p>Bolig/ bevertning</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Planen gjelder for eksisterende enebolig/serveringssted. Det vil kunne tillates om- og påbygging av bygningen. Det må søkes om byggetillatelse for hvert enkelt tiltak i henhold til plan- og bygningsloven.</li> <li>b. Dersom eksisterende bygning rives, tillates denne erstattet med ny bebyggelse med samme høyder og dimensjoner.</li> <li>c. Kun første etasje kan brukes til bevertningssted, drift av kafè/restaurant. Parkering for ansatte og besøkende skal ordnes innenfor tomta. Bygningen for øvrig benyttes til boligformål.</li> <li>d. Byggegrense mot offentlig veg er inntegnet på planen. Ellers gjelder plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jfr. § 70.</li> </ul>
3.2	<p>Konsentrert bebyggelse, bolig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Eksisterende bygninger tillates revet.</li> <li>b. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 55 % inkl. boder, avfallsrom og lignende. Utendørs parkering er ikke medregnet i BYA.</li> <li>c. Byggegrense mot offentlig veg er inntegnet på planen. Ellers gjelder plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jfr. § 70.</li> <li>d. Området skal benyttes til boligformål. Parkering legges i etasje under terreng. Det kan føres opp anlegg for boder og avfallsrom på eiendommen.</li> <li>e. Største tillatte møne- eller gesimshøyde går fram av plankartet, og settes til kote 34 innenfor område B1. Det tillates høyere gesimshøyde for heis-/trapperom.</li> <li>f. På utearealene skal det opparbeides tilstrekkelig areal som nærlekeareal, grøntareal og utendørs oppholdsplass.</li> <li>g. Hovedatkomst til området skal være fra Elvegata. Atkomst fra Fagerlivegen skal brukes som sekundær atkomst.</li> <li>h. Bygningene skal være tilrettelagt for vannbåren varme.</li> </ul>

3.3	<p>Allmennyttig kirke</p> <p>a. Planen gjelder for eksisterende allmennyttig kirke. Det vil kunne tillates om- og påbygging av bygningen. Det må søkes om byggetillatelse for hvert enkelt tiltak i henhold til plan- og bygningsloven.</p> <p>b. Byggegrense mot offentlig veg er inntegnet på planen. Ellers gjelder plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jfr. § 70.</p>
<b>§ 4</b>	<b>OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER</b>
4.1	På regulerte trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg eller innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av trafikkområdene.
4.2	Rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av Elvegata: Gate med fortau og parkeringsareal skal oppgraderes og ferdigstilles samtidig som utbyggingen av Elvegata 9-11 ferdigstilles. Bestemmelsen gjelder også for gang- og sykkelvegen nord på planområdet.
4.3	Eksisterende tilkomst til garasje på gnr. 25 bnr. 836 opprettholdes over regulert gang-/sykkelveg. Eksisterende avkjørsel til gnr. 25 bnr. 584 kan flyttes til regulert gang-/sykkelveg på nordsiden, under forutsetning av at den eksisterende blir stengt og det opparbeides rabatt mot gang-/sykkelvegen.
<b>§ 5</b>	<b>FRIOMRÅDER</b>
5.1	Friområde, grøntareal Skal nyttes til lek, fritidsaktiviteter og annen alminnelig bruk. Byggverk og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av friområdet kan oppføres etter godkjenning fra kommunen. Det kan opprettes gangforbindelse/gangveg over det nordøstlige grøntarealet hvis det anlegges gangbro over Moldeelva.
5.2	Friområde, elv Overgangen mellom elva og trafikkareal ordnes delvis av naturstein. Natursteinen plasseres på arealet regulert til friområde, elv. Tiltak i Moldeelva krever egen godkjenning.
5.3	Rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av friområdene: Friområdene skal oppgraderes og ferdigstilles samtidig som utbyggingen av Elvegata 9-11 ferdigstilles.
<b>§ 6</b>	<b>SPESIALOMRÅDER</b>
6.1	Privat veg Vegen er privat atkomst for tiliggende eiendom.
6.2	Frisiktsone ved veg Innenfor frisiktsonen skal det til enhver tid være frisikt over ett nivå som ligger 0,5 m over nivået til de tilstøtende vegene.

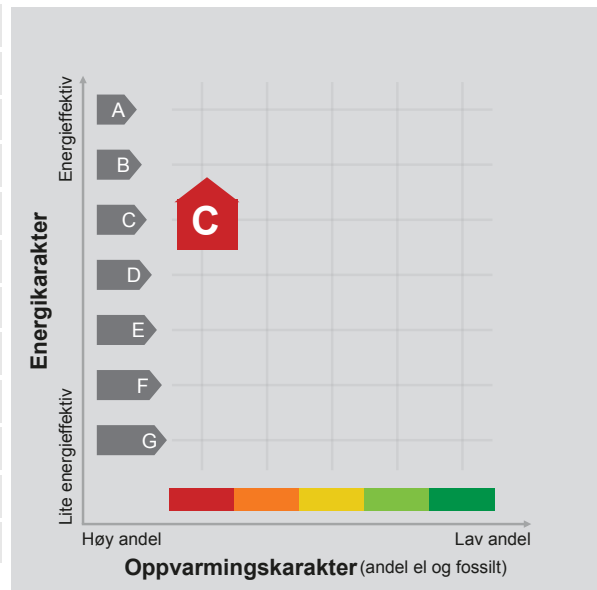
<b>§ 7</b>	<b>FELLESOMRÅDER</b>
7.1	<p>Felles avkjørsel Felles avkjørsel skal være atkomst for tilliggende eiendommer. Avkjørselen skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av eierne av disse eiendommene.</p> <p>På regulert veggrunn er det ikke tillatt med andre anlegg eller innretninger enn det som er nødvendig for drift og vedlikehold av anlegget.</p>

Vedtatt i Molde kommunestyre den 12.02.2009, sak 03/09.

Jan Petter Hammerø  
ordfører

# ENERGIATTEST

Adresse	Elvegata 9
Postnummer	6413
Sted	MOLDE
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	1113
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300107760
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	aa637390-357d-495e-9984-59fe6ebdbc76
Dato	25.04.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Elvegata 9 - Nabolaget Elvebakken - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

## Offentlig transport

🚊 Molde vgs.	2 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	10 min 🚗

## Skoler

Langmyra skole (1-7 kl.) 415 elever, 32 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Sellanrå skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Molde videregående skole 770 elever	3 min 🚶 0.2 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	21 min 🚶 1.6 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Molde	7 min 🚶
🚗 Kople Scandic Alexandra Molde	12 min 🚶

«Sentrumsnært, stille og rolig. Lite trafikk, barn leker i gata og folk kjenner hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

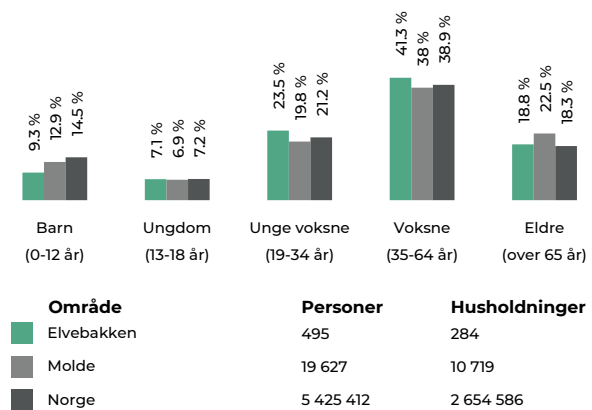
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Langmyra barnehage (1-5 år) 31 barn	13 min 🚶 0.9 km
St Sunniva barnehage (1-5 år) 38 barn	13 min 🚶 1.1 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 80 barn	18 min 🚶 1.5 km

## Dagligvare

Bunnpris Romsdalsgata Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Eurospar Molde	7 min 🚶



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

## Støynivået

Lite støynivå 90/100

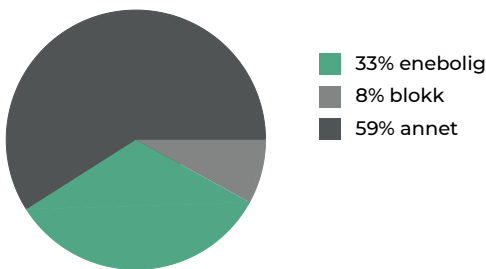
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

⚽ Idrettens hus - idrettshall	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
⚽ Nordbyen skole Ballvegg	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🏊 BRIS Treningssenter	17 min	🚶
🏊 Pro Gym Molde	19 min	🚶

## Boligmasse



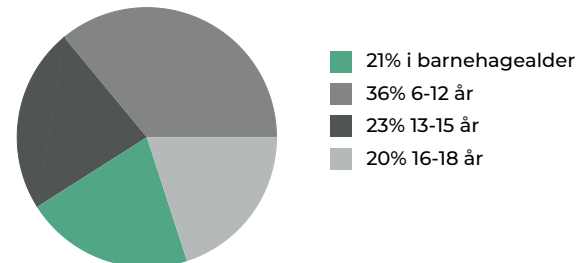
«Stille, rolig og godt miljø. Nærhet til by, mark, sjø, skole, sykehus. Veldig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

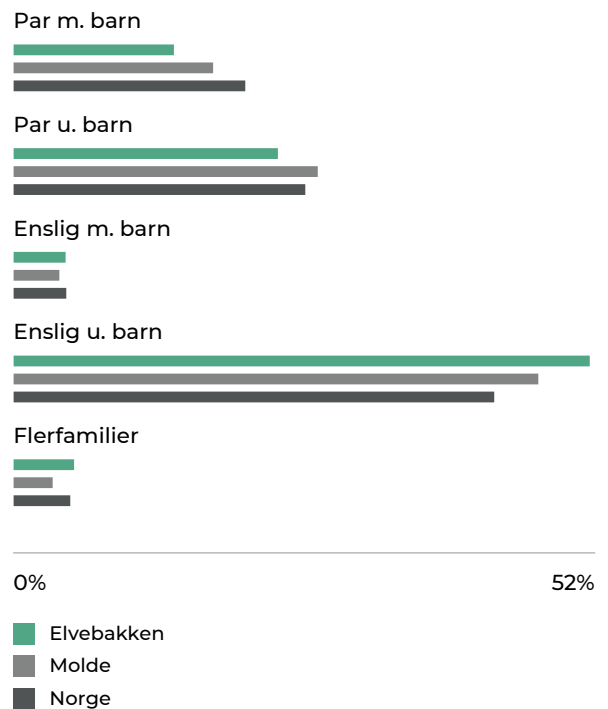
## Varer/Tjenester

📍 MoldeTorget	8 min	🚶
📍 Vitusapotek Molde	4 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

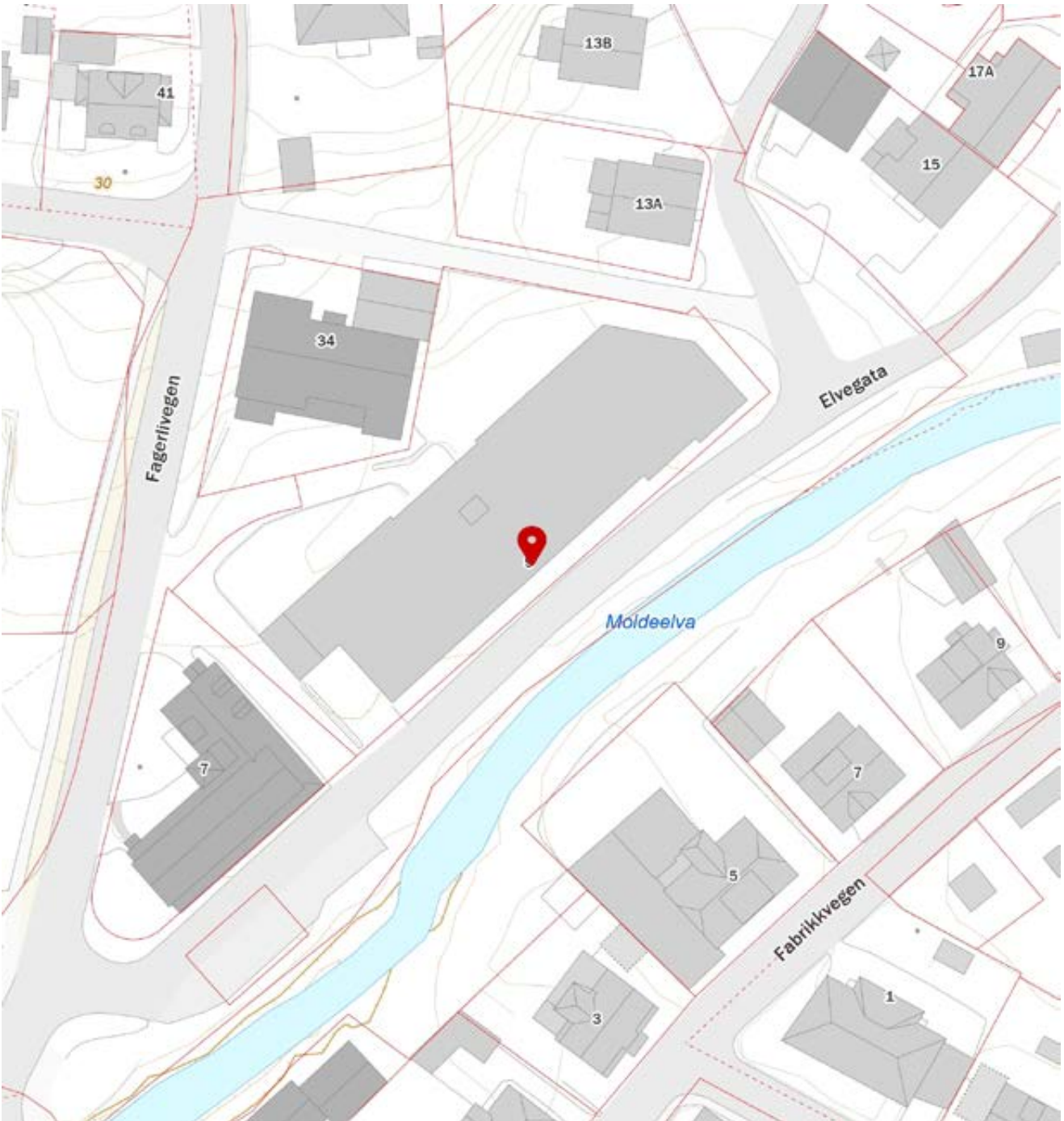
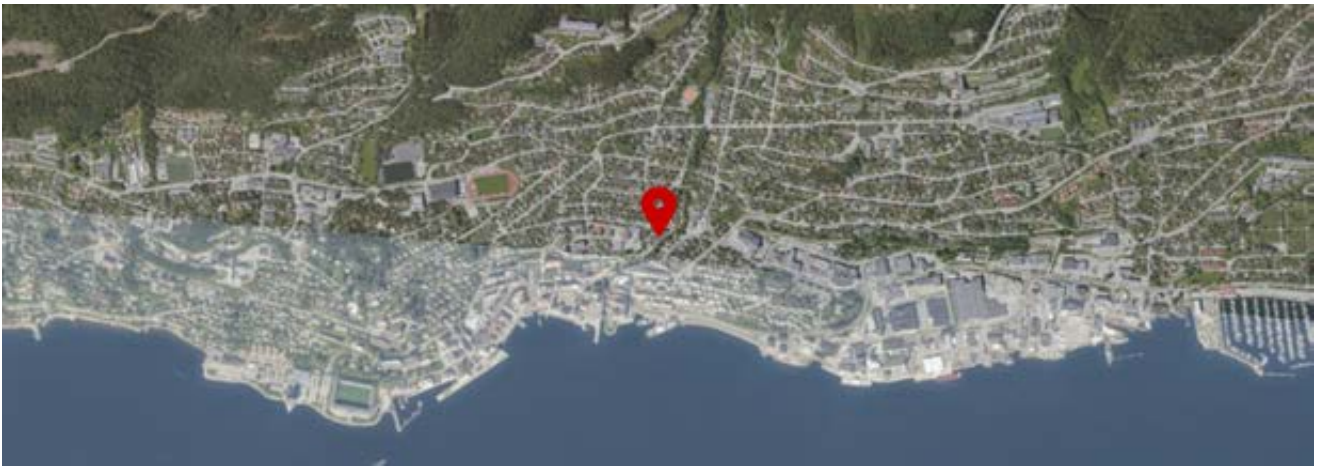


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%











## 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.

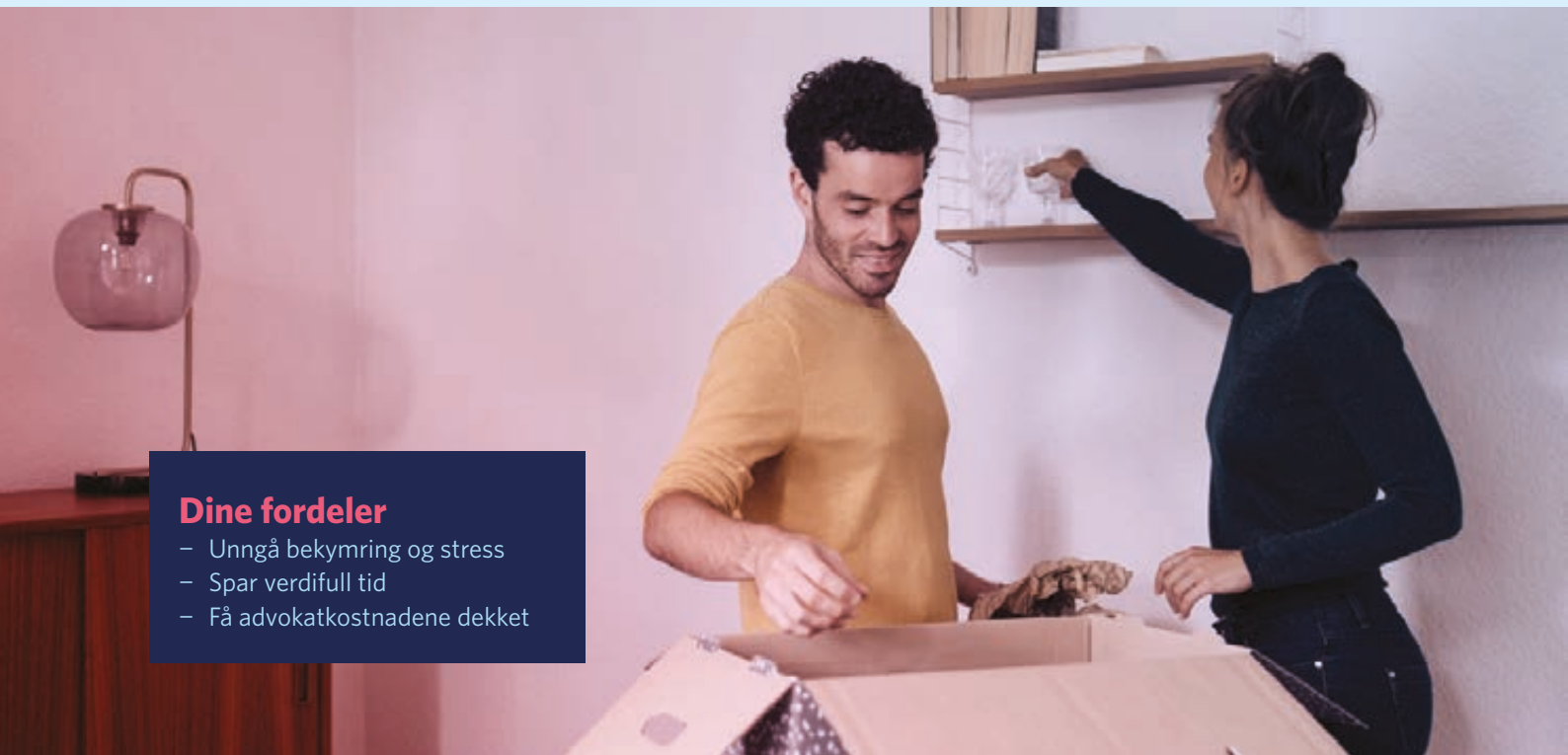
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

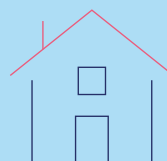
## Hva koster forsikringen?

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)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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 AVTALERETTLIGE 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: 15-0125/26

Adresse: Elvegata 9, 6413 MOLDE, gnr. 25, bnr. 1113,  
andelsnr. 6 i Elvegata 9 Borettslag med orgnr.  
996 447 774 i Molde kommune.

Kontaktperson: Emilie Tautra

Tlf: 92340561

Epost: emilie@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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/)