PRIVATMEGLEREN

KVILARVEGEN 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilghet i flermannsbolig

Kvilarvegen 28, 6421 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 33, bnr. 400, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26052 **Eiendomsverdi ref nr:** EE9629

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilghet i flermannsbolig

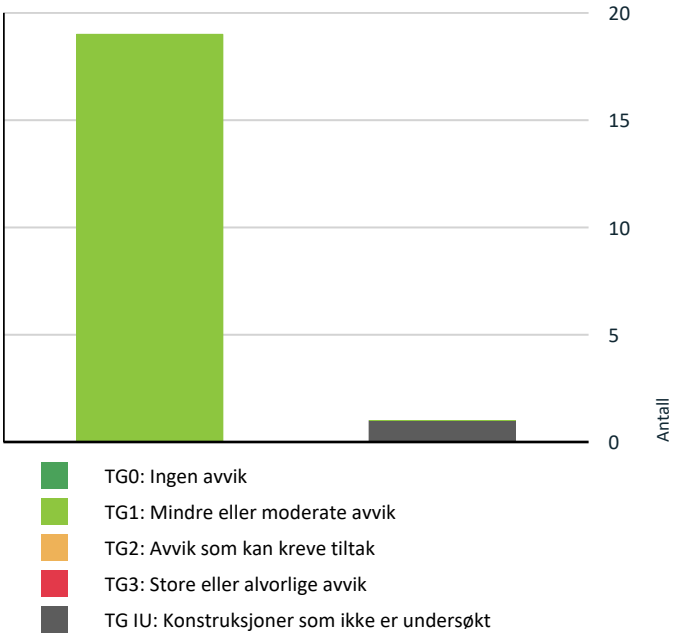
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger som viser samsvar mellom tegnet og godkjent løsning og dagens bruk

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger i øvrige deler av våtrommet med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilghet i flermannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILGHET I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra standard for boligtype og alder

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med fabrikkmalte karmer og rammer. 3-lags isolerglass. Vinduer har u-grad 0.8.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hovedinngangsdør av tre med glassfelt med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i stue er to-fløyet dør av tre med 3-lags glass

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Understøttet veranda av tre foran stue. Dekke og rekkverk av tre

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp med vanger og rekkverk av tre og trinn av galvanisert stål

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Bygningen er oppført med gulv og grunnmur av betong. Over mur er det isolert bindingsverk med utvendig stående trepanel. Saltak av tre som er tekket med Benders betongpanner

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv:
Parkett. Flis i bad og entre. Vinylbelegg i teknisk rom

Vegger:
Malte glatte plater. Tapet. Flis i bad.

Himling:
Malte glatte plater. Innfelt spotlight over kjøkken innredning og i bad

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller av tre.

Målt planhet i stue/kjøkken, og i største soverom. Det er noen mindre avvik på 6-7 mm i stue med mot vegg sør - målt fra åpning mot gang, og tilsvarende i soverom målt fra dør og mot vegg nord. Dette er imidlertid på strekk over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten og således ikke å anse som avvik

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har vannbåren med varmekonvektor i stue. Dette er kompensasjon for pipe/ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite tredører med kompakte speil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Det er mottatt pr mail kontrollerklæring/3-manns kontroll fra Øyvind Haugen på membran.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt glatt plate i himling

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler.

Det er over kravet til høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. Lokalt fall i dusjsone er til 1:100 eller mer. Dette er i tråd med krav ved nedsenket dusjsone. Fall utenfor dusjone - altså i gulv generelt er delvis 1:100 og ca 1:200. Eier opplyser at det her er oppkant på terskel i henhold til kravet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Det er ikke forelagt takstmannen kontrollerklæring på membran. Synlig spor av membran ved klemring.

Kontrollerklæring/3-manns kontroll fra Øyvind Haugen på membran.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte trefinerte fronter. Heldekkende hvit servantplate.
Veggdusj med innfellbare dusjvegger av glass.
Vegghengt wc. Synlig dren fra sisternekasse.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjon. Tilluftspalte under dør.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra gang.

Ikke fukt i målepunkt. Det ble søkt med fuktindikator på overflate ved blandebatteri, og i gulv i dusjsone. Ikke indikasjon på fukt.



Ikke fukt i kontrollpunkt

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stor innredning med benker og skap samt kjøkkenøy med fronter av hvitmalt eik. Laminat benkeplater. Kjøkkenøy med nedfelt vask av Kompositt. .Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kjøl/fryseskap

Komfyrvakt og waterguard montert.



2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledning inn av PVC. Innvendig stoppekran i teknisk rom
Trykkvannsopplegg er rør i rør system. Sentral i teknisk rom

Waterguard montert i kjøkkenbenk.

Fordelerskap kontrollert . kke registrerte avvik.

Samsvarserklæring på VVS installasjon ikke forelagt taksmannen på befaringstidspunkt,. Forutsetning for TG 1 er at denne fremlegges eller legges inn i boligmappa.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp/vannlås, sluker i bad/vaskerom er av PVC.
Lufting på kloakk er ført til over tak er opplyst.

Samsvarserklæring - se pkt for vannledninger. Det samme gjelder her.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg..
Aggregat montert i teknisk rom.

Det har vært skiftet filter årlig. Siste filterskift 13.04.2026.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varmekabler i gulv i gang og bad.

Boligen har vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg som leverer vann til varmekonvektor og til forbruksvann.

Det er ikke grunnlag hos takstmannen for å gi noen vurdering av dette, da det ligger utenfor normal området for kompetanse for takstmenn..

Ikke kjente og opplyste mangler med anlegget. Dette samt alder er grunnlaget for TG 1.

Hvis det oppstår feil med varmesentralen så er det istad fjernvarme som eier denne.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

400 volt anlegg.

Normal skjult el. installasjon med jordede kurser.

Sikringsautomater i skap. Det er lagt opp fiberkabel til eget fordelingsskap under fordelerskap for strøm.

Samsvarserklæring på installasjon i boligen ligger på boligmappen.

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.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring ligger i boligmappa

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ingen kjente og opplyste eller på annen måte avdekte mangler med anlegget. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover å besvare disse spørsmålene samt en enkel visuell kontroll.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene består antatt av løsmasser. Tomtegrop kultet med sprengsteinsmasser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

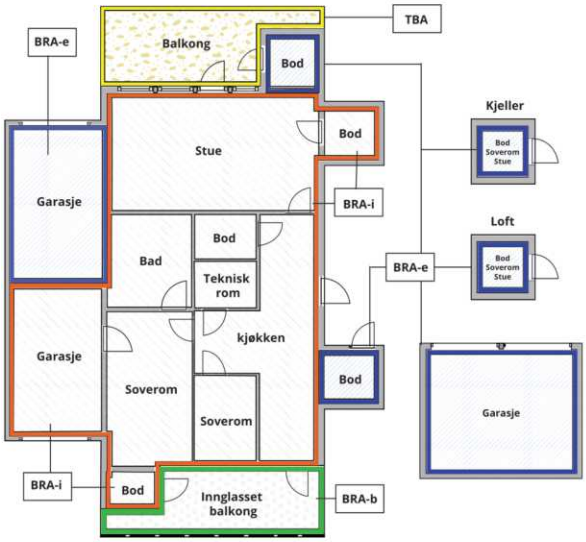
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilghet i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	68			68	17
Andre etasjer - utvendig bod		5		5	
SUM	**68**	**5**			**17**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entre/gang, kjøkken/stue, soverom, soverom, bad/wc, teknisk rom		
Andre etasjer - utvendig bod		Utvendig bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er tilnærmet ikke mulig å måle helt nøyaktig innvendig med laser, sa det er skråvegger i vestre del, og det er lettvegger innvendig som medfører at det ikke er mulig å måle hele arealet i ett mål. Laser måling viser noe over 66 m2, målt med laser innvendig til ca 66 m2. På original tegning er det angitt areal på 69 m2 BRA. Tillatt areal avvik kan være inntil 2 % som gir 1,32 m2 ved 66 m2 og 1,38 m2 ved 69 m2. Det som følge av dette valgt å oppgi 68 m2, og dette må anses som ett ca Area og avvik utøv er 2 % kan i dette tilfellet ikke legges til grunn for reklamasjon, og fremtidig eier må akseptere dette som mulig mindre avvik før han legger inn bud og eventuelt blir kjøper.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger som viser samsvar mellom tegnet og godkjent løsning og dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilghet i flermannsbolig	41	0

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	400		11		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvilarvegen 28

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Årø ca 7 km øst for Molde sentrum. Sydvent. Nærområdet består i hovedsak av nyere to og flermannsboliger.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer

Tinglyste/andre forhold

Det følger med en garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller foran bygget. Det er betong gulv og lettvegger som er kledd med gips. Strøm innlagt, og det er el. bil lader. Bod i framkant av garasje.
Det er ikke montert garasjeport. Gulvflate i garasjerom er 17 m2
Det er ikke gjort tilstandsvurdering av garasjeplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eieropplysninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.04.2026	B	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EE9629

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tillegg A (normativt)

Egenerklæringsskjema

SALGSOBJEKT

- ○ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr.
- ○ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkludert fritidsleiligheter
- ◉ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ○ Andel/aksje – alle typer boliger med andel/aksje herunder også fritidsboliger
- ○ Tomt
- ○ Fritidsbolig
- ○ Annet (Spesifiser):

Eiendoms fakta

Gnr	Bnr	Festenummer	Seksjonsnummer	Leilighetsnummer	Andelsnummer
33	400	0	11		

Adresse	Postnr	Sted	Kommune
Kvitlarvegen 28	6421	MOLDE	1506

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd?
2018	2018	5 år	○ Ja ◉ Nei

Forsikring

Hvilket forsikringsselskap er det tegnet innbo/husforsikring hos?	Type innbo/husforsikring
	○ Standard ○ Utvidet

Polise innbo:	Er det boligbo?
Felles for samelet	○ Ja ◉ Nei

Andel (%)	Kommentar

SELGEREN (Endre)

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til om det er eller har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?	◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke
2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke
3	Kjenner du til om det er eller har vært problemer med fidsted eller skorstein, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende? Foreligger det tilsynsrapport?	◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke
4	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann eller avløp? Vise forslag	◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke
5	Kjenner du til om det er eller har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypekjeller og overflatevann på eiendommen?	◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke
6	Kjenner du til om det er eller har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke
7	Kjenner du til om det er eller har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke
8	Kjenner du til om det er eller har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?	◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke
9	Kjenner du til om det er eller har vært utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade?	◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

10 Er hele det elektriske anlegget utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? ○ Nei ◉ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

Kommentarer

Kommentarer

Legg til dokumenter

Legg til dokumenter fra din datamaskin

Legg til dokumenter fra Boligmappa

10.1 Hvis ja, oppgi firmanavn, eventuelt også navn: Vise forslag

Elmo

10.2 Kjenner du til om det er mangler ved det elektriske anlegget? ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

10.3 Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet hvor det er påpekt mangler ved det elektriske anlegget? ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

10.4 Har du samsvarserklæring på det elektriske anlegget for alle arbeider utført etter 1999-01-01? Vise forslag ○ Nei ◉ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

Kommentarer

Kommentarer

Legg til dokumenter

Legg til dokumenter fra din datamaskin

Legg til dokumenter fra Boligmappa

11 Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som tømrer, murer eller lignende? ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

12 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

13 Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest? ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

14 Selges eiendommen med utleieleilighet eller hybel? ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

15 Er det innredet/bygd ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen etter at den ble oppført? ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

16 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger eller utførte målinger (radon, fukt, setninger, støy osv.)? ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

17 Kjenner du til om det er støy, vibrasjoner og lydforhold som er vesentlig for kjøper å vite om? ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

18 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør.
Eksempel kan for eksempel være støy, lukt, inneklima, elektromagnetiske forhold, om det til eiendommen er bruksrett til byggverk på annen manns eiendom, annet. ◉ Nei ○ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

19 Tillater eier at den bygningssakkyndige under tilstandsanalysen foretar hulltaking for undersøkelse av fukt? ○ Nei ◉ Ja ○ Har ikke/ vet ikke

Kommentarer

Kommentarer

Tilleggskommentarer

Ytterligere kommentarer om denne egenskapen

Tilleggskommentarer

7/4-26 Svein Rahstad

Randi Dynes

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren | Oppdragsnr.:

Adresse:

Postnr.: | Sted:

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2018 | Hvor lenge har du bodd i boligen? 6 År 6 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Felles i sameie | Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: | Etternavn:

Selger 2 Fornavn: | Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
☐ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
☐ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ikke ildsted/pipe

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. **~~Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av~~ eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Tilstandsrapport fra takstmann 2026

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

27. **Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget?** 1

28. **Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)** 8 år

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

~~Initialer selger~~:

~~Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag)~~:

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller neddstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato	17.04.2026	Sted	Smola

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING FOR PROFESJONELLE

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.08.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår av forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen kan tegnes på seksjonert leilighet i seksjonssameie eller borettslagsandel, og som kun er regulert til boligformål. Samme selger kan tegne boligselgerforsikring på inntil 20 leiligheter i samme boligselskap (sameie, aksjelag, borettslag eller tilsvarende)

1.2 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset, og som er knyttet til megleroppdraget. Selger må ha eid boligeiendommen i minst to år på det tidspunktet den legges ut for salg og eiendommen må ha vært i bruk som bolig i denne perioden. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.3 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før eiendommen er solgt (budaksept).

1.4 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkårene.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

4.6 Forsikringen dekker ikke selgers ansvar for å betale prisavslag eller erstatning til kjøper knyttet til boligselskapets fellesarealer, utover den delen som tilfaller seksjonen/andelen etter lov eller boligselskapets vedtekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 4 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jf. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å

gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 4 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Ved utbedring av fellesarealer i boligselskap er det maksimale beløp som forsikringsgiver er ansvarlig for med hensyn til fellesarealer, begrenset til det beløp som eier av seksjonen/andelen kan holdes ansvarlig for etter lov eller boligselskapets vedtekter.

5.4 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.5 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,- fratrekkes ingen egenandel.

5.6 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felles betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og/eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.04.2026 13:08

Eiendom 1506-33/400/0/11

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	30.05.2017	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	33	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	400	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	11	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kvilarvegen 28	6421 Molde	Årø	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.07.2016	Seksjonering	1506-33/400	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-33/400	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	300575983			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.06.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	276/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	276/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	138/0	0/0	138/0
H02	Hovedetasje	2	138/0	0/0	138/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300581493			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.06.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	259/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	259/0	Energikilde	

Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	300/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	5,7	0	0	0	
H0105		Hovedetasje	5,7	0	0	0	
H0106		Hovedetasje	5,7	0	0	0	
H0107		Hovedetasje	5,7	0	0	0	
U0101		Underetasje	5,6	0	0	0	
U0102		Underetasje	5,6	0	0	0	
U0103		Underetasje	5,6	0	0	0	
U0104		Underetasje	5,6	0	0	0	
U0105		Underetasje	5,6	0	0	0	
U0106		Underetasje	5,6	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	117/0	117/0
U01	Underetasje	0	0/0	142/0	142/0

Oversiktskart

Adresse: **Kvilarvegen 36D, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/33/400/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3711 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.04.2026



Matrikkelkart

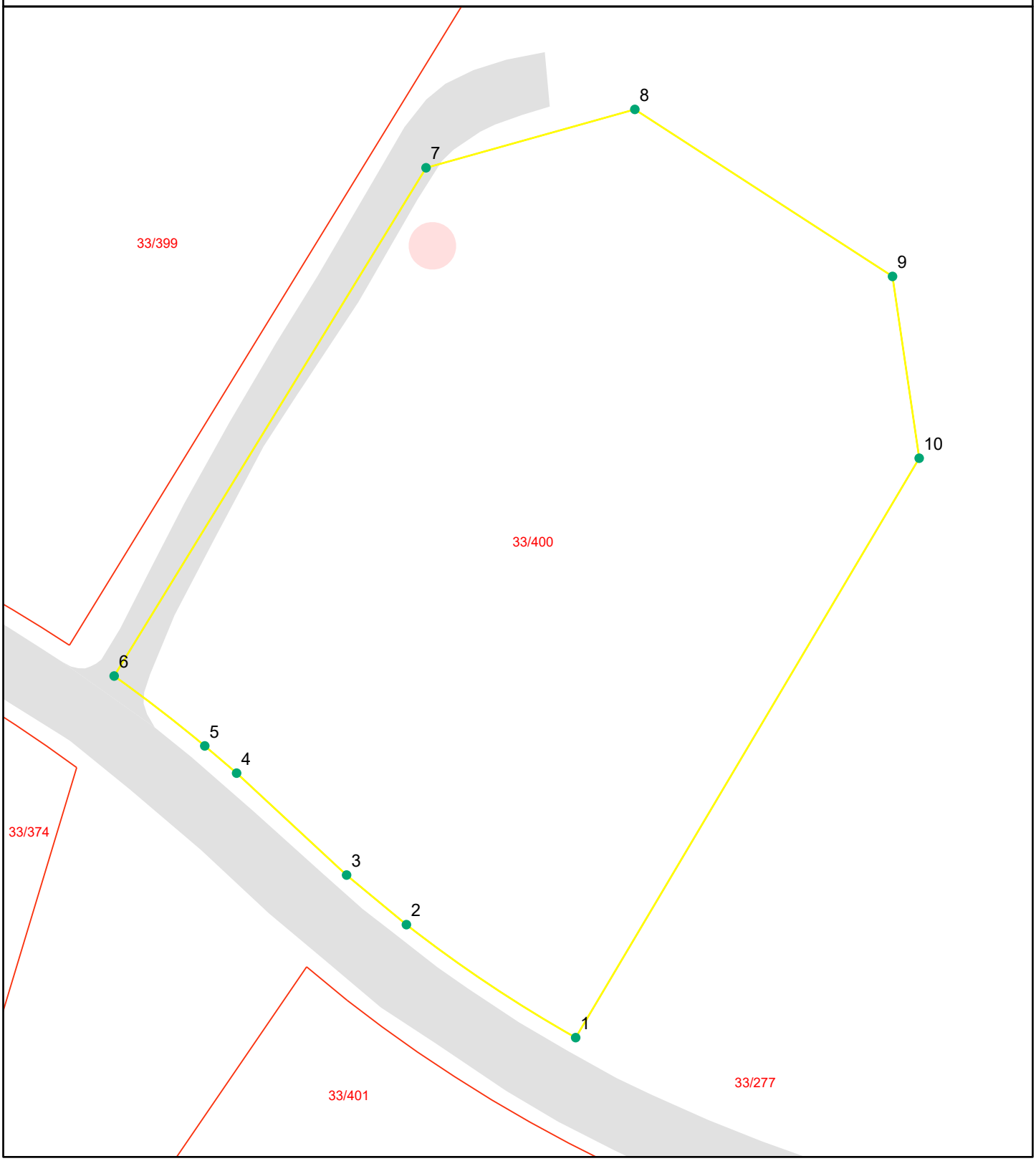
Adresse: **Kvilarvegen 36D, 6421 Molde**
Gnr/bnr: **1506/33/400/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3711 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3711 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6959581.24	412010.02	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	18.82	125.706
2	6959591.65	411994.4	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.18	0
3	6959596.22	411988.88	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	13.85	0
4	6959605.61	411978.73	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.87	0
5	6959608.12	411975.79	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.57	139.906
6	6959614.56	411967.43	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	55.07	0
7	6959661.39	411996.21	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	20.04	0
8	6959666.77	412015.48	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	28.38	0
9	6959651.38	412039.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	16.96	0
10	6959634.63	412041.72	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	62.2	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/400/0/11
Adresse: Kvilarvegen 28
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	400	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Kvilarvegen 28, 6421 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 711 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 711 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201504
Navn	Årølia Vest BK 2-2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2677/Planbestemmelser%2030.03.2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 408 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 21 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** pR2
	Delareal 250 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** pL1
	Delareal 31 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** pV1

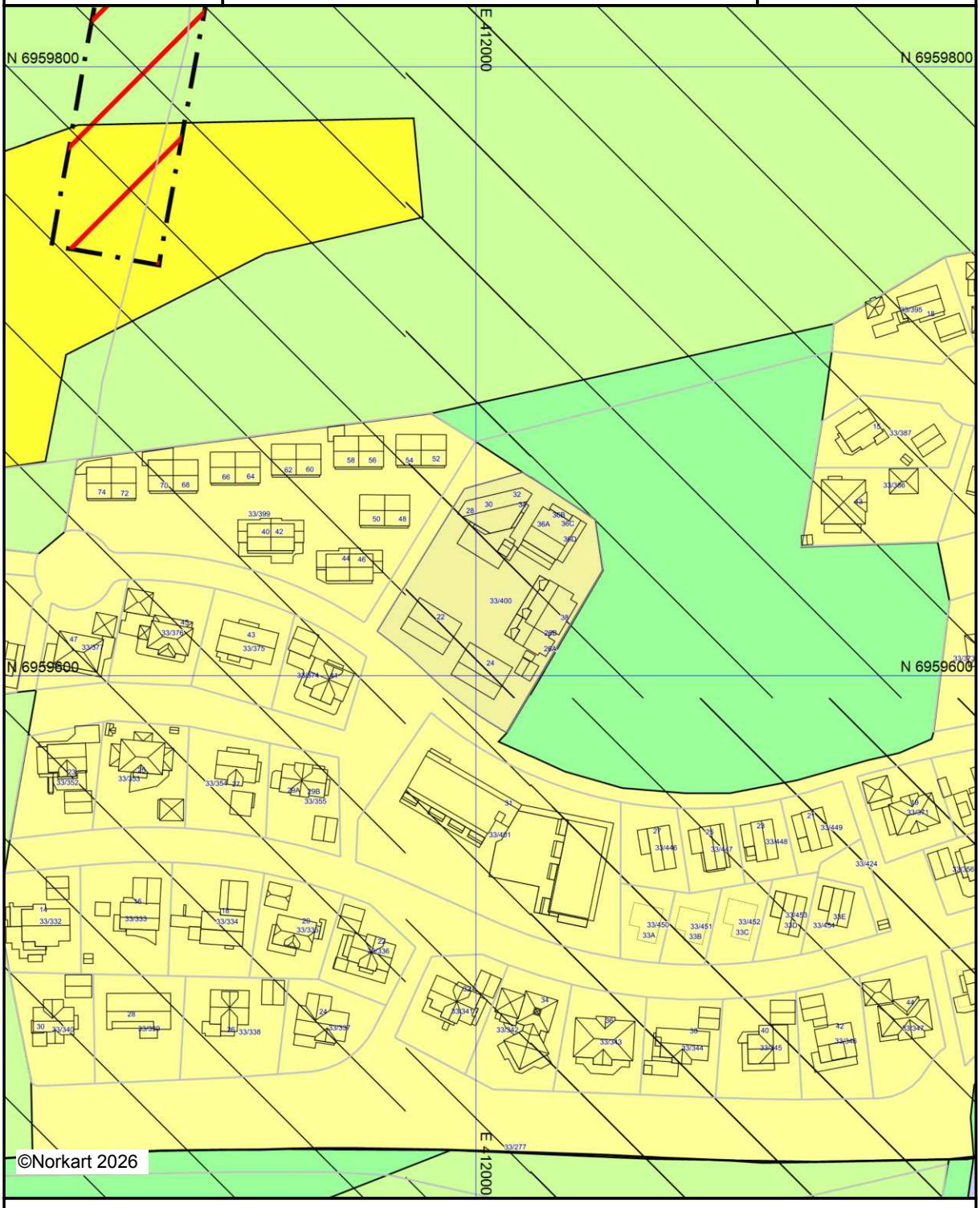
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/400/0/11
Adresse: Kvilarvegen 28
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

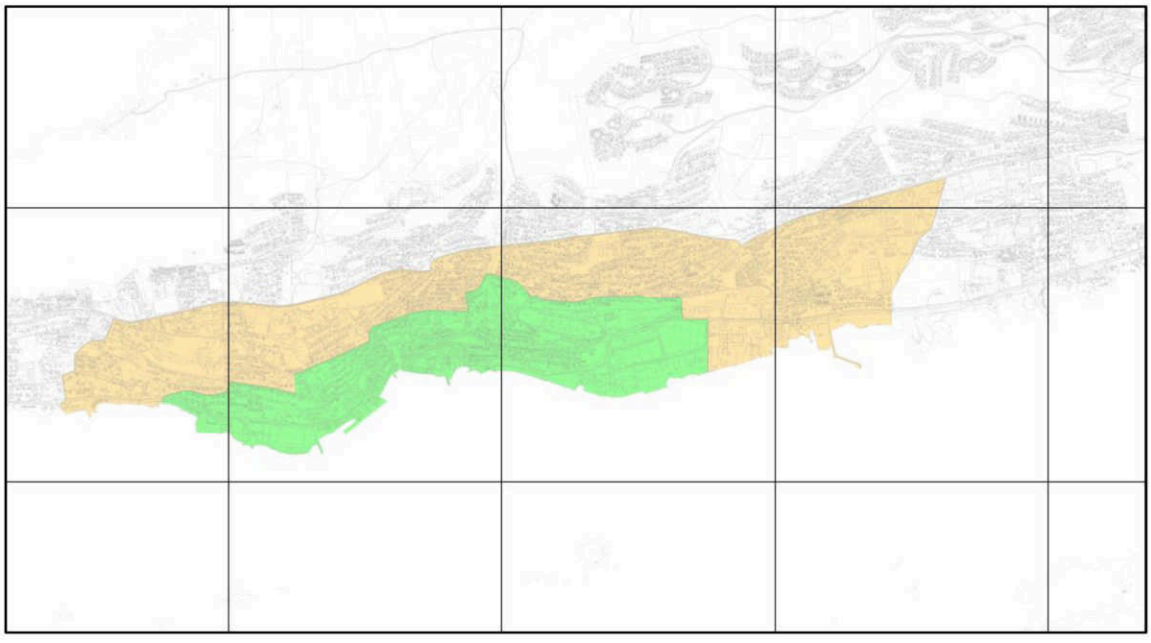
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

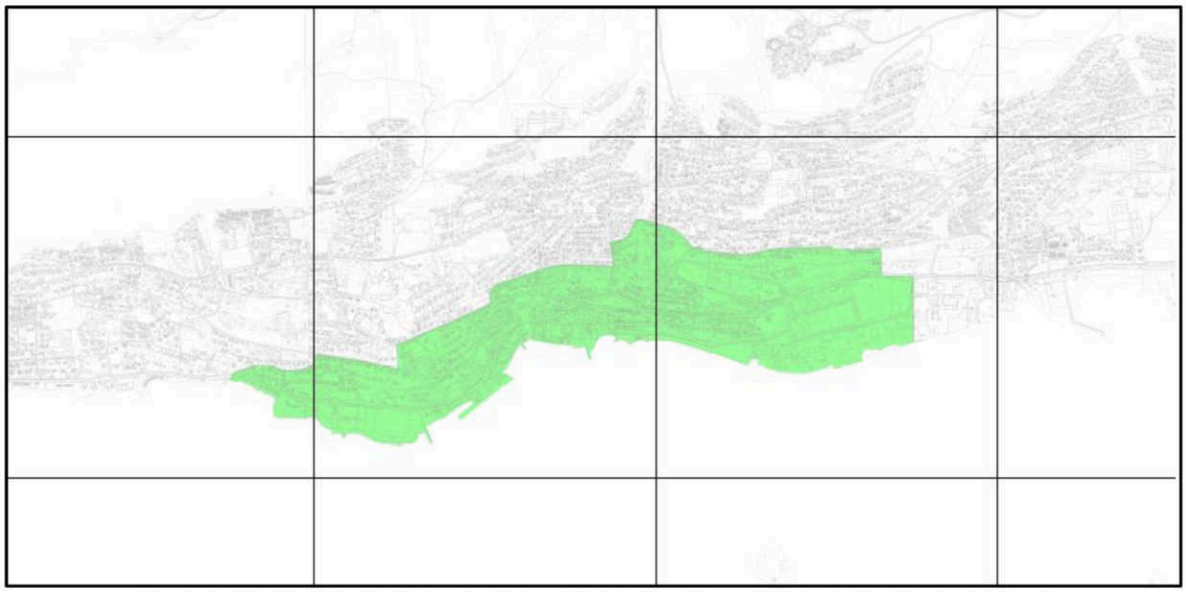
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

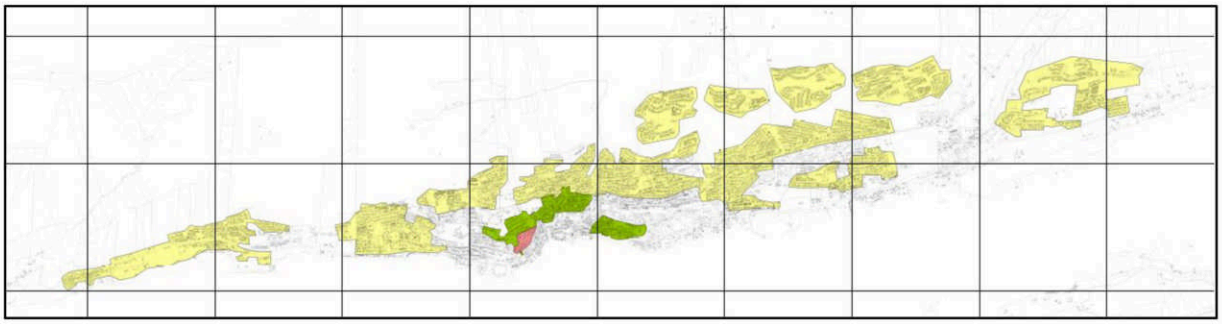
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

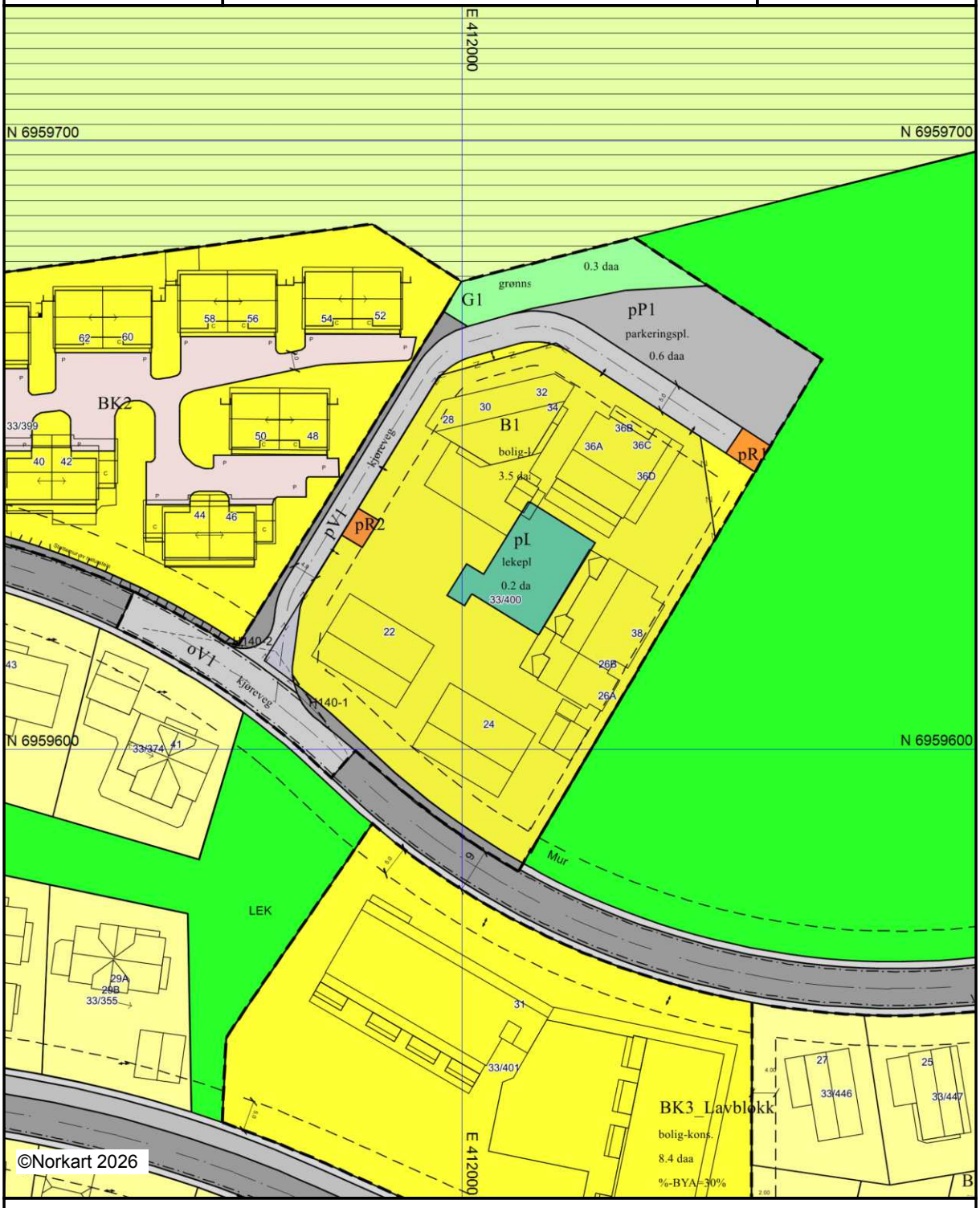
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/400/0/11
Adresse: Kvilarvegen 28
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Årølia Vest BK 2-2

Plannummer: 201504

PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 48/16, *19.05. 2016*

Sist revidert 17.11.2015

MOLDE KOMMUNE

§ 1	**Felles bestemmelser** Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	Plantype, planens formål og avgrensning a) Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert *17.11.2015* *b)* Reguleringsplanen er en *detaljregulering* etter Plan- og bygningsloven § *12-3.* c) Planen vil erstatte *hele* reguleringsplan *1502201134* vedtatt *21.06.2012*, og deler av reguleringsplan *0803* vedtatt *11.12.2003*. d) Hensikten med reguleringen er å *legge til rette for konsentrert bebyggelse med tilhørende anlegg, samt å legge til rette for turparkering.*
§ 1.2	Utearealer For hele reguleringsområdet er det utarbeidet en situasjonsplan med tilhørende snitt/terrengprofiler. Denne er retningsgivende for utbyggingen og viser følgende: ▪ Bebyggelsens plassering og høyder ▪ Eksisterende og planlagt terreng ▪ Utforming av overganger i eiendomsgrensene ▪ Utforming av lekearealet samt plassering av lekeapparater ▪ Tomtegrenser ▪ Trapper og støttemurer ▪ Biloppstillingsplasser og manøvreringsareal ▪ Garasje-/carportplassering ▪ Renovasjon ▪ Planering og opparbeiding av den ubebygde delen av tomten. ▪ Utforming av felles uteoppholdsarealer. Situasjonsplan og snitt/terrengprofiler vil være grunnlaget for byggesaken. Eventuelle endringer skal framgå ved søknad om tiltak.
§ 1.3	Miljø og bærekraft Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning.

§ 1.5	Kulturminner Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
§ 1.6	Tekniske anlegg Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.
§ 1.7	Lov- og forskriftskrav Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter gjelder fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak i området.
§ 1.8	Dispensasjoner Kommunen kan, når forutsetninger er tilstede, gi dispensasjon fra plan og bestemmelser i medhold av plan- og bygningslovens § 19.
§ 2	**Formål med detaljreguleringen** Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5: Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1) ▪ Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, B1 ▪ Renovasjonsanlegg, pR1 og pR2 ▪ Lekeplass, pL1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2) ▪ Kjøreveg, pV1 ▪ Kjøreveg, oV1 ▪ Parkeringsplasser, pP1 ▪ Annen veggrunn - tekniske anlegg, oAVT1 og pAVT1 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3) ▪ Grønnstruktur, G1

Plan: ***Detaljregulering for Årølia Vest, BK 2-2***

§ 3	**Hensynssoner** Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 11-8: <u>Sikringssone (PBL § 11-8 a)</u> ▪ Frisiktsoner ved veg, H140-1 og H140-2.
§ 4	***Bebyggelse og anlegg***
§4.1	<u>Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, B1</u> a) Innenfor området kan det oppføres boliger med tilhørende garasjer/carporter og boder. b) **Parkering.** Innenfor området skal det avsettes plass til 1,3 parkeringsplass for hver boenhet. Dette inkludert carport-/garasjeplasser. c) **Energibruk.** Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lav energibruk. d) **Tomteutnyttelse.** Maks tillatt BYA er 37%. Beregningsgrunnlaget er arealet på B1 og pL1. Parkeringsareal skal ikke tas med i beregningen. e) **Bygninger;** Bygningene skal ha saltak og takvinkelen skal ligge mellom 12^{o} – 25^{o}. Boder, garasje-/carportbygg kan ha annen takutforming. Maks tillatte mønehøyde er 9 meter og maks tillatte gesimshøyde er 8 meter, begge måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. f) **Byggegrenser;** Byggegrensene er vist på plankartet. Bygningene skal i prinsippet plasseres innenfor de viste grensene, men det kan gjøres følgende unntak: • Bodbygg kan plasseres med 1 meters avstand til grense i øst (friområde). • Mot tilkomstvegen benevnt som pV1 kan bodbygg, trapper, terrasser og andre utstikkende bygningsdeler plasseres utenfor byggegrensen, men minimum 2 meter fra formålsgrensen mot vegen. Dette unntaket gjelder ikke dersom det blir konflikt med frisiktsonene jfr. §7.1.
§ 4.2	<u>Renovasjonsanlegg, pR1 og pR2</u> a) Området pR1 skal benyttes til håndtering/oppstilling av avfallscontainere for 14 boenheter på B1. pR1 skal også kunne benyttes av brukerne av parkeringsplassen pP1. b) Området pR2 skal benyttes til håndtering/oppstilling av avfallscontainere for 10 boenheter på B1.

§ 4.3	Lekeplass pL1 a) Området kan benyttes som nærlekeplass for beboere på B1. b) Området skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat, av utbygger jfr. § 8.3, men all vedlikehold og drift skal besørges av beboere på B1. c) På den sørvestligste delen av lekeplassen skal det bygges garasje/carport inkludert boder, del av lekeplassen blir da på taket av garasjen/carporten. d) Det er også tillatt med andre mindre bygninger på området så lenge disse har funksjon for bruk eller drift av lekeplassen.
§ 4.4	Støy: Innenfor flystøysonen rundt flyplassen skal det godgjøres/dokumenteres at tilfredsstillende støyforhold etter T-1442 oppnås. Jfr. planbeskrivelsen kap. 9.
§ 5	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
§ 5.1	Kjøreveg, pV1 a) Vegen kan benyttes som tilkomst til alle boenhetene innenfor planområdet og som tilkomst til parkeringsplassen pP1. b) Vegen opparbeides av utbygger men alt vedlikehold og snøbrøyting skal besørges av beboere på B1(Sameie).
§ 5.2	Kjøreveg, oV1 a) Dette er del av eksisterende veg, Kvilarvegen.
§ 5.3	Parkeringsplass, pP1 a) Parkeringsplassene kan benyttes som gjesteparkering for alle boenhetene innenfor planområdet, i tillegg skal de kunne benyttes av offentligheten (for eksempel turgåere som benytter området nord for selve planområdet). b) Deler av parkeringsplassen skal kunne benyttes som snøopplag. c) Parkeringsplassen opparbeides av utbygger ferdig gruset, vedlikehold og snøbrøyting skal besørges av beboere på B1(Sameie).
§ 5.4	Annen veggrunn - tekniske anlegg, oAVT1 og pAVT1 Arealet er avsatt til grøft/skjæring/fylling langs kjørevegene oV1 og pV1.
§ 6	**Grønnstruktur**

§ 6.1	Grønnstruktur, G1 Arealet er avsatt til grønnstruktur og er planlagt til å være del av offentlig friområde og friluftsområde i tilstøtende planer.
§ 7	**Hensynssoner**
§ 7.1	Frisiktsoner ved veg, H140-1 og H140-2 Frisiktsonene skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon og gjenstander som rager mer en 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå. Frisiktsonene skal sikres og opparbeides samtidig med avkjørsel pV1 fra oV1.
§ 8	**Rekkefølgebestemmelser**
§ 8.1	Krav vedrørende vegetasjon Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
§ 8.2	Krav til veger, vann- og avløpsledninger Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

§ 8.3	<u>Krav før ferdigattest for tiltak</u> Før det utstedes ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet. Dersom bygninger eller områder tas i bruk i vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. Dette gjelder følgende tiltak (<u>hvis planlagt/nødvendig</u>): ▪ Sikringsgjerder langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l. ▪ Gjerde mellom boligeiendom og lekeplass, grønnstruktur, o.l. ▪ Felles lekearealer ▪ Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med situasjonsplan.
§ 8.4	<u>Overvannshåndtering</u> Før rammetillatelse gis, skal plan for overvannshåndtering være godkjent av kommunen. I godkjent plan skal lokal overvannshåndtering være vektlagt.

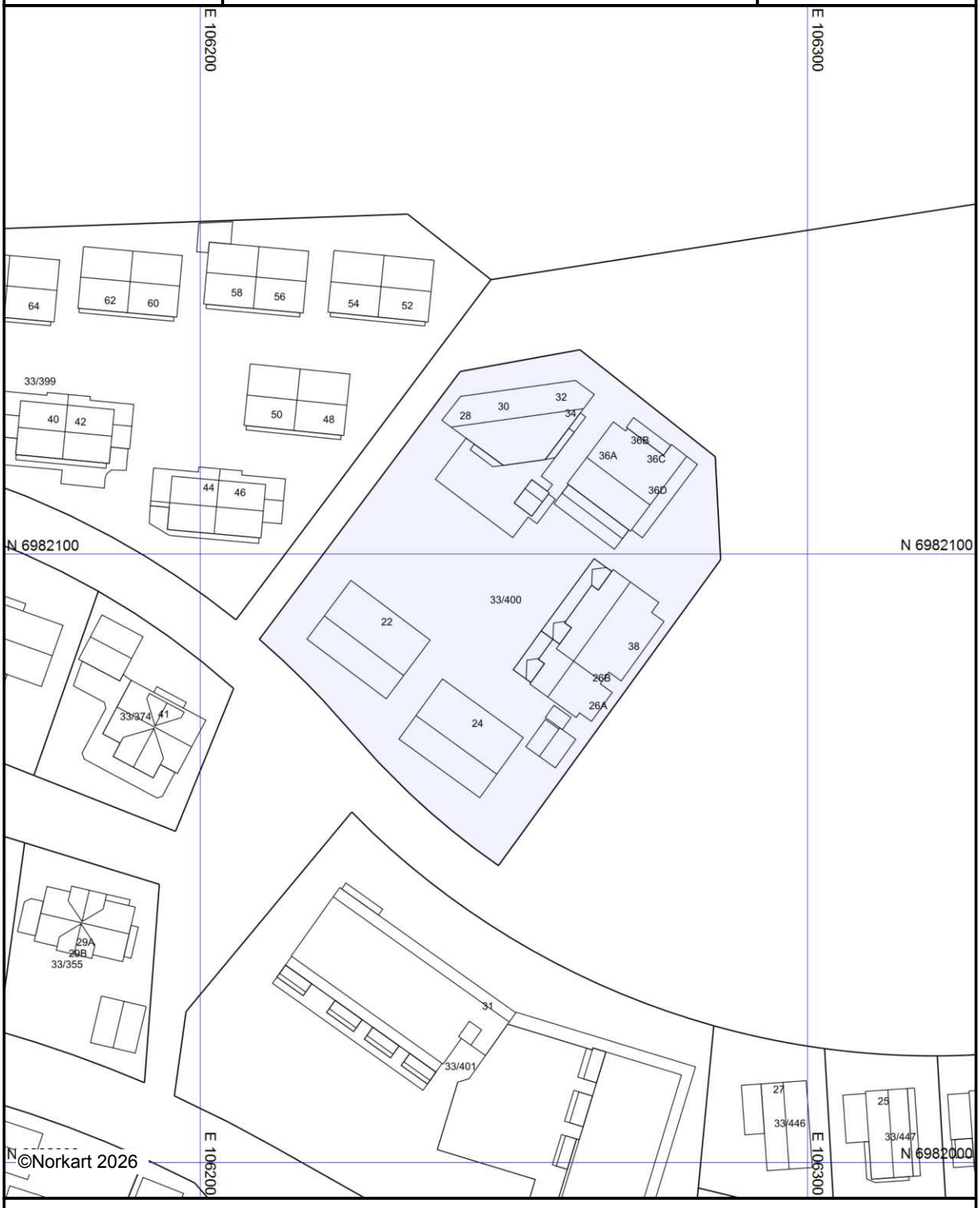
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 33/400/0/11
Adresse: Kvilarvegen 28
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2016/1631	23239/2018

Byggested
Kvilarvegen 22-38

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
33	400		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Solstrand Boliger AS Birger Hatlebakksveg 5 6415 MOLDE	Solstrand Boliger AS Birger Hatlebakksveg 5 6415 ST

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	22.06.16	DS 16/322

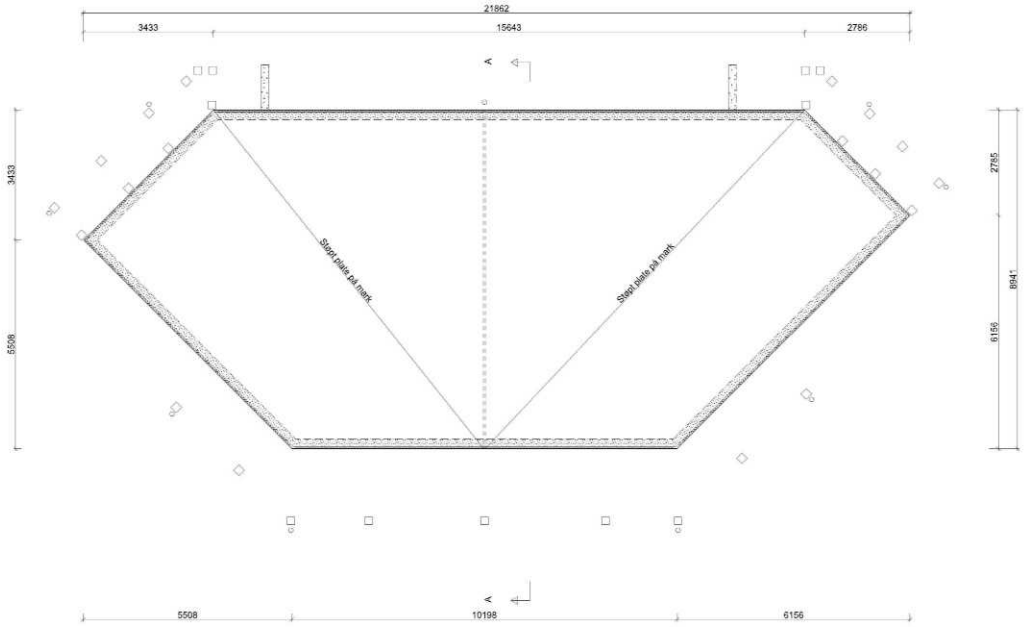
Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Oppføring av 3 firemannsboliger, 2 seksmannsboliger, garasjeanlegg, bod, veg og parkeringsplass.

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 09.04.18 og dokumentasjon mottatt 26.04.18. 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 særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	27.04.2018	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)



Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

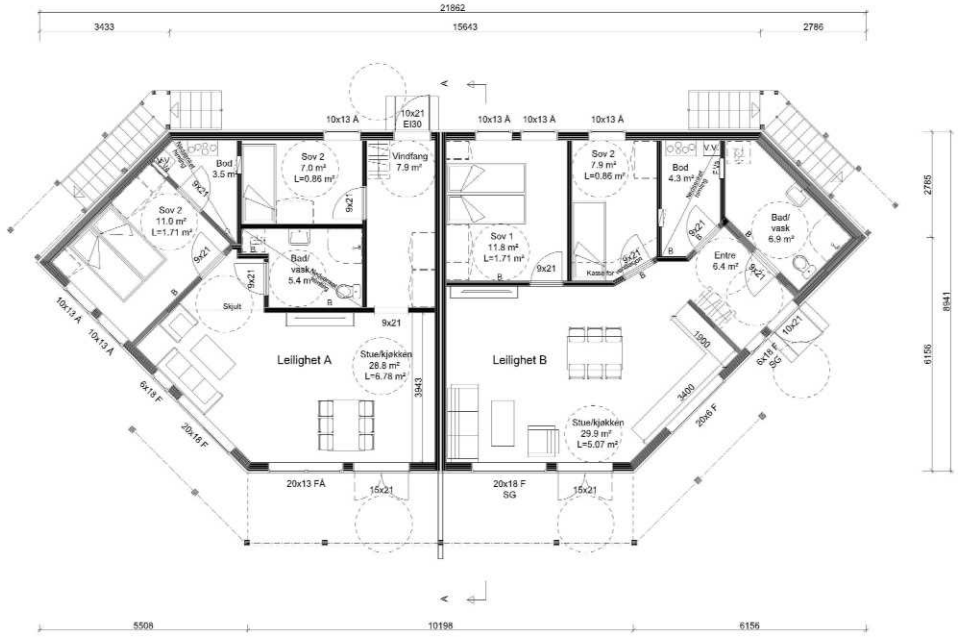
Spesial Solan A 15.10.15 RA Byggesøknad mm

Tiltakshaver:	Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass:	Kvilarvegen 22-28
Kommune:	Molde
Gnr: 33	Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Støpt plate på mark	

Dato: 13.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911426
Tegn.nr: 11251500

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Å	= Åpningsbart vindu (HGU)
F	= Fast vindu (FKN)
FÅ	= Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG	= Sikkerhetsglass
EI 30	= Vindu/dør med brannklassifisering
B	= Bærevegg
- - - -	= Synlig drager



C	11.12.15	RA	Planløsninger
B	02.12.15	RA	Lysareal stue leil B
A	15.10.15	RA	Byggesøknad mm

Spesial Solan

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

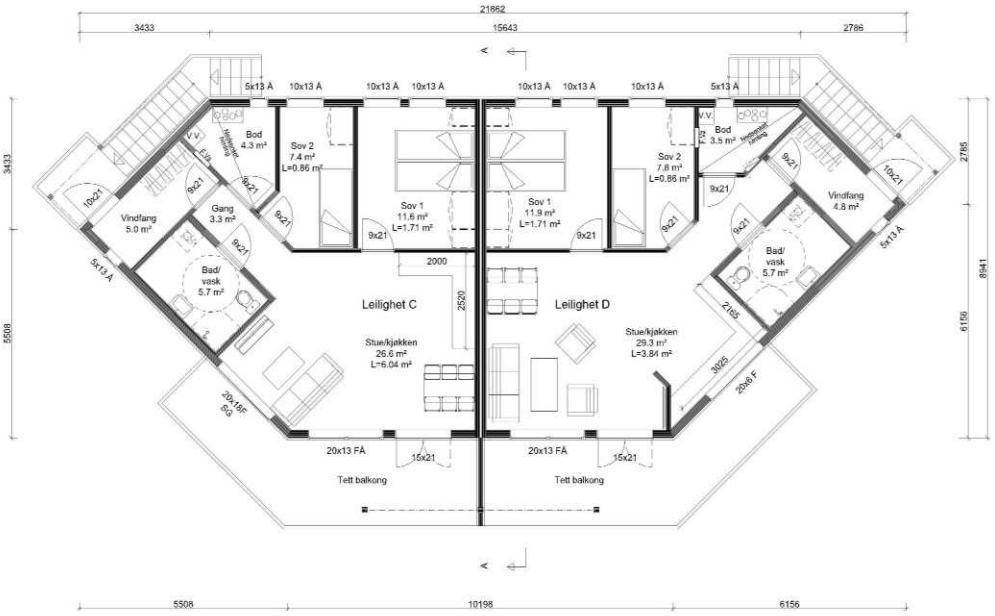
Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bærevegg
= Synlig drager

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Hovedplan 1 etasje

Dato: 16.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911426
Tegn.nr: 11251501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Spesial Solan A 15.10.15 RA Byggesøknad mm

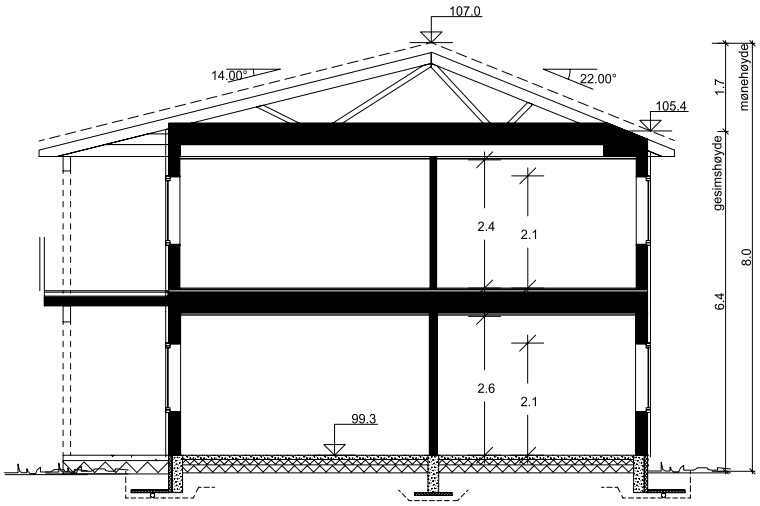
HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Etasjeplan 2. etasje

Dato: 16.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911426
Tegn.nr: 11251502

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bærevegg
= Synlig drager



Snitt A-A

Leilighet A:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
H. etg. plan	67.0	7.9	74.9	63.0
SUM :	67	8	75	63

Leilighet B:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
H. etg. plan	70.5	7.9	78.4	65.2
SUM :	71	8	78	65

Leilighet variant C:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
H. etg. plan	67.3	13.1	80.4	62.2
SUM :	67	13	80	62

Leilighet D:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
H. etg. plan	71.1	12.0	83.1	66.9
SUM :	71	12	83	67

Bebygd areal (BYA) = 208 m²

Spesial Solan

B	11.12.15	RA	Areal leil. B
A	15.10.15	RA	Byggesøknad mm

Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Kvilarvegen 22-28

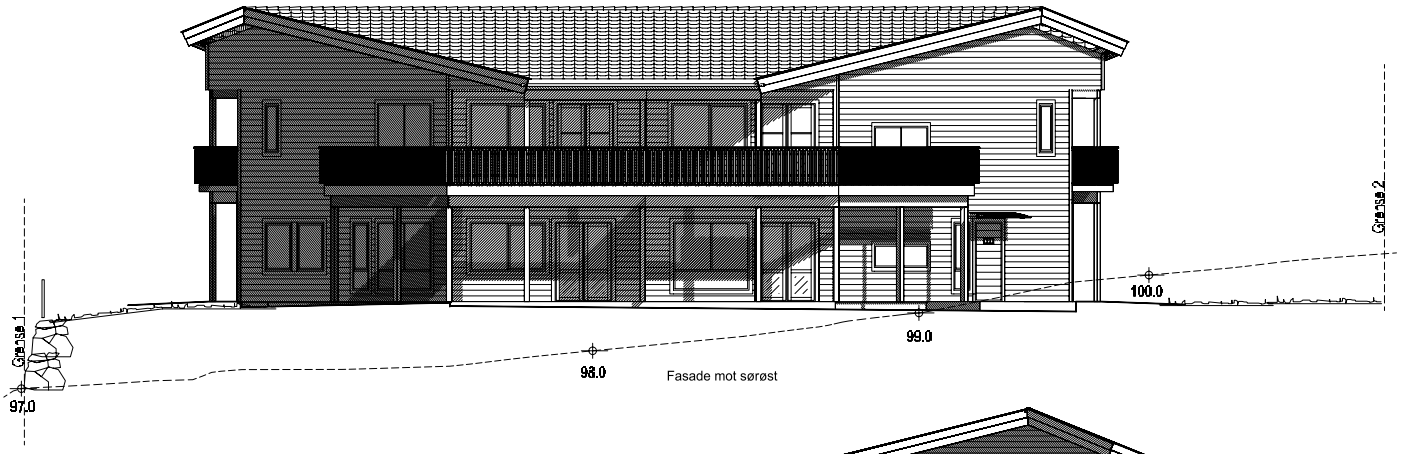
Kommune: Molde

Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100

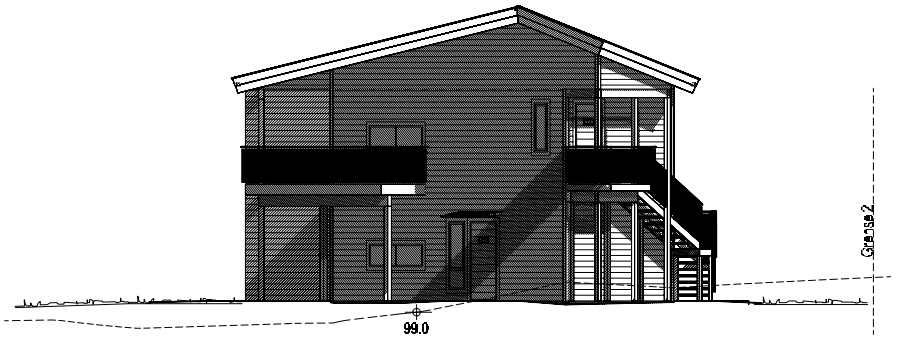
Snitt og arealer

Dato: 16.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911426
Tegn.nr: 11251503

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Fasade mot sørøst



Fasade mot nordøst

Spesial Solan

B	02.12.15	RA	Glasshøyde balkongdør leil B
A	15.10.15	RA	Terreng mm.

Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Kvilarvegen 22-28

Kommune: Molde

Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100

Fasade 1 og 2

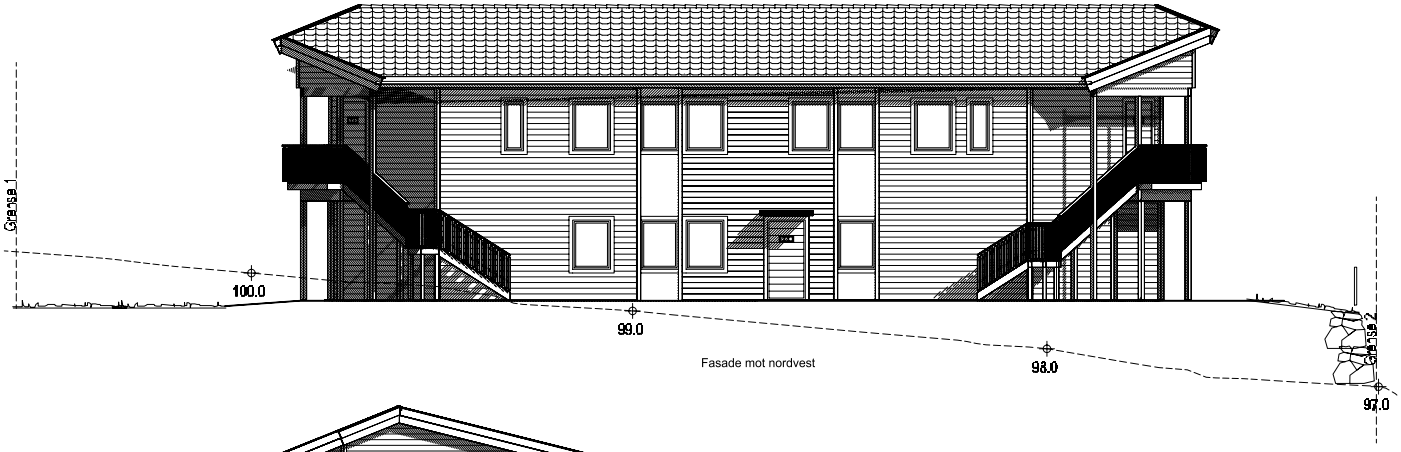
Dato: 16.04.15

Tegn: RA

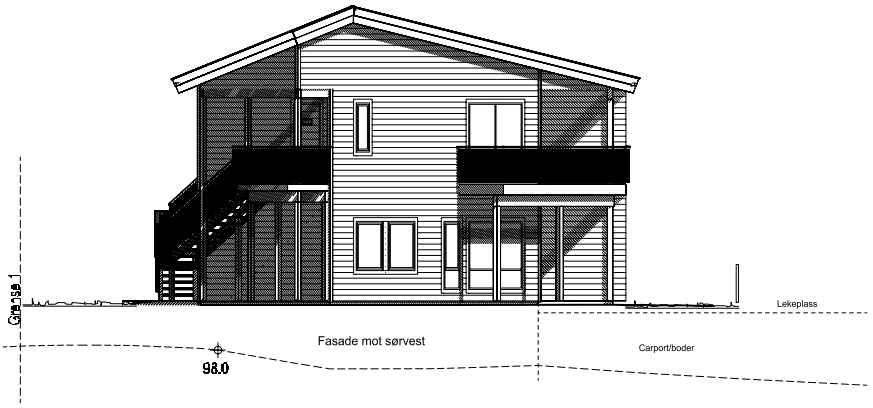
Kundenr.: 911426

Tegn.nr: 11251505

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.



Fasade mot nordvest



Fasade mot sørvest

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Spesial Solan A 15.10.15 RA Terreng mm

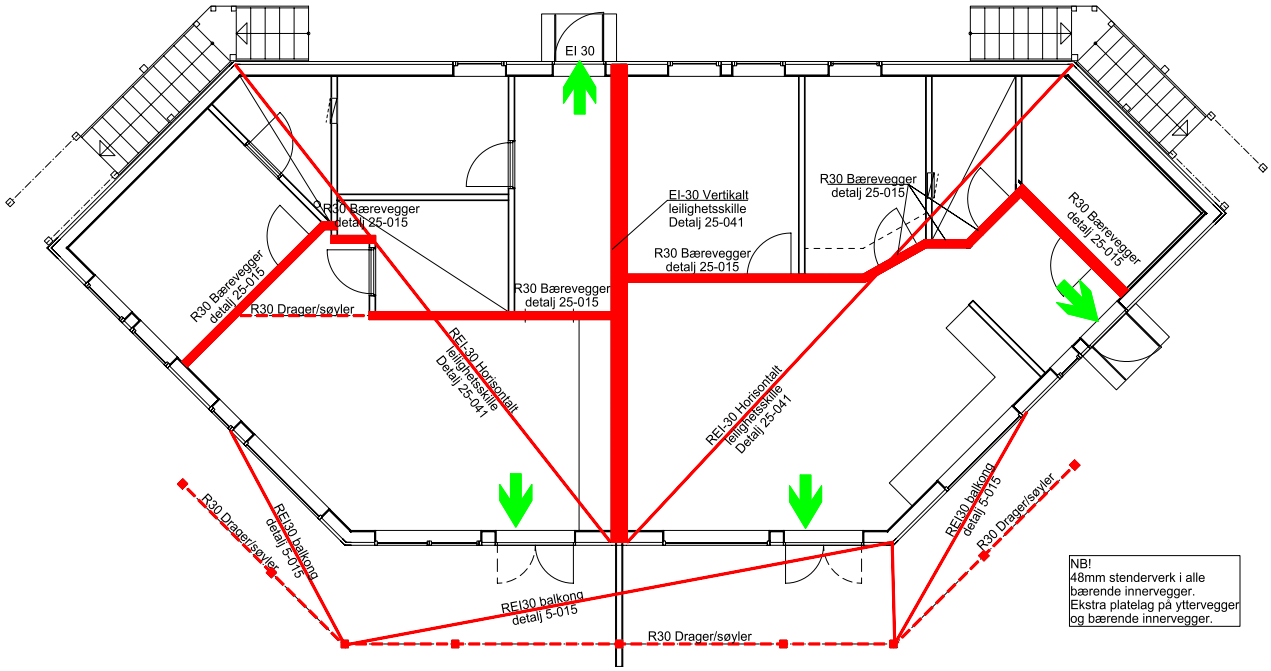
HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Fasade 3 og 4

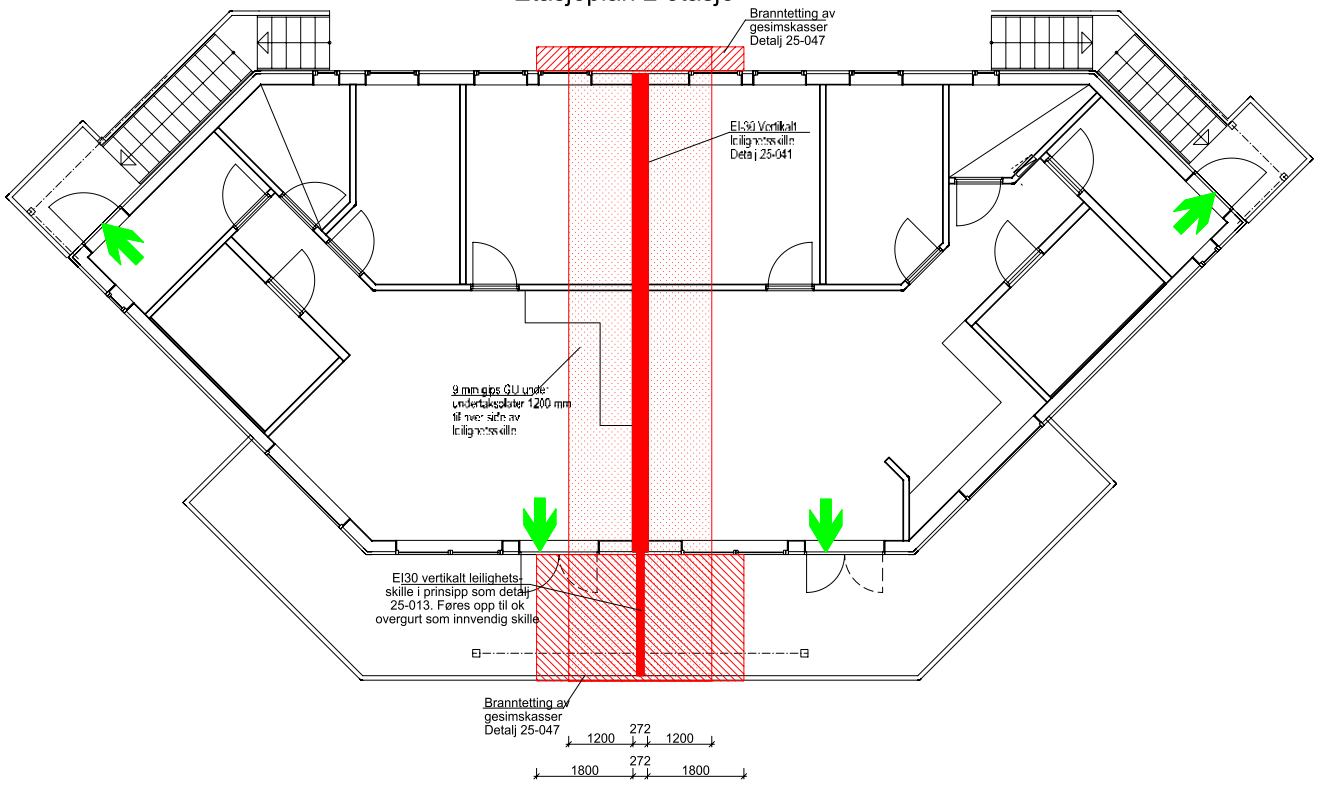
Dato: 16.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911426
Tegn.nr: 11251506

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Hovedplan 1 etasje



Etasjeplan 2 etasje



Risikoklasse 4 og brannklasse 1

Bæreevne ved brann

-Brannmotstand bærende hovedsystem	R15 D-s2,d0 (B 15).
-Brannmotstand sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskillere og tak-konstruksjonersom ikke er del av hovedbæresystem eller stabiliserende bygningsdeler:	R15 D-s2,d0 (B 15).
-Brannmotstand til innvendig trappeløp:	Ikke krav.

Antennelse

-Overflater brannceller	
Vegger og tak	D-s2,d0 (In 2)
-Overflater i rømningsvei:	
Vegger og tak:	B-s1,d0 (In 1)
Golv:	Dfl-s1 (G)
-Kledninger i brannceller:	K10/D-s2,d0 (K 2)
-Kledninger i rømningsvei,sjakter og hulrom:	K10/B-s1,d0 (K 1)
-Overflater på yttervegg og hulrom bak utlektet kledning:	D-s3,d0 (Ut 2)
-Overflater på taktekking:	Broof(BW) (Ta)
-Isolasjonsmateriale:	A2-s1,d0
(Euroklasse E (NT Fire 035)	kan også benyttes)

Spesial Solan

B	11.12.15	RA	Bærevegger leil B
A	02.12.15	RA	Benevnelse EI 30 dør

Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS

Byggeplass: Kvilarvegen 22-28

Kommune: Molde

Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100

Brannprosjektering 1 og 2 etasje

Dato: 15.10.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911426
Tegn.nr: 11251511

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 16/322

Solstrand Boliger AS
Birger Hatlebakksveg 3
6415 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/1631-0	Gudrun Holm	33/400	22.06.2016

Tillatelse til oppføring av 3 firemannsboliger, 2 seksmannsboliger, garasjeanlegg, bod, veg og parkeringsplass, gnr. 33 bnr. 400, Kvilarvegen 22-28. Solstrand Boliger Eiendom.

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 33 / 400	Byggested: Kvilarvegen 22 - 28, 6421 Molde
Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS	Tiltakshaver: Solstrand Boliger AS
Søknad mottatt: 03.05.16	Dato for etterlysning: 04.05.16
Komplett/klar for behandling: 19.05.16	Grad av utnytting: 37% BYA
Tiltakets BRA: 1716 m^2	Tiltakets BYA : 1372 m^2

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: offentlig
Tilknytning til avløp: offentlig	Overvann: avløpssystem

I kommuneplan for Molde by 2000-2010 er eiendommen avsatt til: bolig
I reguleringsplan nr. 201504 «Detaljregulering Årølia Vest BK2-2» er eiendommen avsatt til: konsentrert småhusbebyggelse

Tiltakets art
Det søkes om oppføring av tre firemannsboliger, to seksmannsboliger, garasjeanlegg, bod, veg og parkeringsplass. Saken var komplett for behandling etter kommunestyret vedtok reguleringsplanen i møte den 19.05.16.

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde Vann- og Avløp KF har i brev datert 21.04.16 gitt tillatelse til tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende plan, og tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende plan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å tilfredsstille relevante krav og hensyn.

Sikkerhet mot fare
Søker har erklært at tiltaket ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

Naturmangfold og kulturminner
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser og det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

Fjernvarme
Tomta ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor dette området er det tilknytningsplikt for alle nybygg og bygninger hvor det foretas hovedombygging. Det betyr at nevnte bygninger skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf. byggteknisk forskrift § 14-8.

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

3. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden ”Plassering og beliggenhetskontroll”.

4. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-5 kreves bygget tilknyttet Istad Nett AS sitt fjernvarmeanlegg i Årølia.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2016/1631.

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	911423 Byggesøknad Desperados 1122
2	911424 Byggesøknad Ludvig 1123
3	911425 Byggesøknad Fy Fazan 1130
4	911426 Byggesøknad Solan Rev 11-12-15
5	911427 Byggesøknad Blodstrupmoen 1129
6	911422 Byggesøknad carporter 1131
7	911423-27 Byggesøknad bod 1137
8	911426 Byggesøknad bod 1140
9	SKM_C224e16041213240
10	Situasjonsplan 1 VA
11	Situasjonsplan 2 VA

12	Situasjonsplan Veg
13	Snitt Fordrøyning OVK1
14	Lengdeprofil Bekkelukking
15	Lengdeprofil VA
16	Lengdeprofil veg
17	Profiler Veg
18	Situasjonsplan Solsia 2 28-04-16

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

Dato: 09.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**33**	Bnr:	**400**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Kvilarvegen 28, 6421 MOLDE**						

Vi har ikke opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	400	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Kvilarvegen 28, 6421 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 940,00 kr
Eiendomsskatt	5 042,00 kr
Renovasjon	4 491,76 kr
Vann	1 756,98 kr
Sum	**13 230,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	69 m2	12.63	1/1	0 %	871,26 kr	217,81 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	69 m3	12.70	1/1	0 %	876,02 kr	219,01 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	69 m2	15.01	1/1	0 %	1 035,52 kr	258,88 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	69 m3	14.60	1/1	0 %	1 007,74 kr	251,94 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	823,75 kr
Renovasjon - Restavfall 360 l 2. uke	25%	1 stk	3061.25	1/4	0 %	765,31 kr	191,32 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	1 stk	2281.25	1/4	0 %	570,31 kr	142,57 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
eSkatt - Boliger	0%	1400700 Prom	3.60	1/1	0 %	5 043,00 kr	1 260,50 kr
Bruksareal (BRA)	25%	69 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**13 464,16 kr**	**3 365,78 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

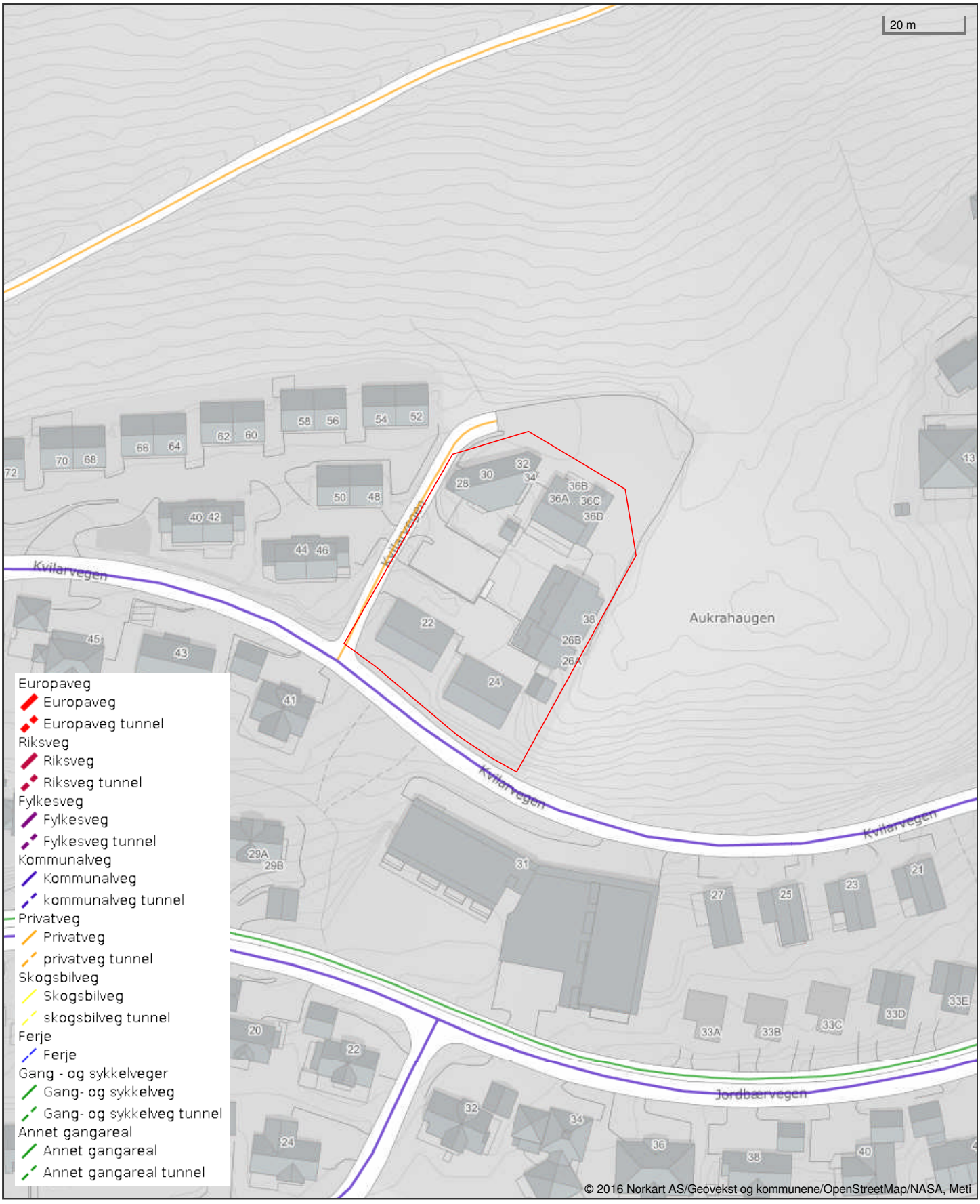
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 33/400//



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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 07.04.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**33**	Bnr:	**400**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Kvilarvegen 28, 6421 MOLDE**						

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

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen.

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

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

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602010649
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968532812	SOLSTRAND BOLIGER EIENDOM AS		Grandgården, Birger Hatlebakks veg 5, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	33	400

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	33	400	0	1	70 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	2	70 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	3	73 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	4	73 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	5	70 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	6	70 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	7	73 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	8	73 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	9	78 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	10	81 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	11	73 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	12	77 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	13	65 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	14	65 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	15	65 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	16	65 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	17	70 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	18	70 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	19	47 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 567465 Tinglyst: 30.05.2017 STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/567465/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 13:06

Side 1 av 19

Melding til tinglysing

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	33	400	0	20	47 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	21	47 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	22	46 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	23	46 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	400	0	24	47 / 1561	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
14 JULI 2016
Molde kommune
Sign.: SIF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/567465/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 13:06

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
Sdstrand Boligeiendom AS	
Adresse: Molde Storsenter	
Postnr. / Poststed: 6415 Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 968532812 / Ref.nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1502	MOLDE	33	400		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
968532812	Sdstrand Boligeiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	70	B	13	B	65	B	25				37				49			
2	B	70	B	14	B	65	B	26				38				50			
3	B	7/k 73	B	15	B	65	B	27				39				51			
4	B	7/k 73	B	16	B	65	B	28				40				52			
5	B	70	B	17	B	70	B	29				41				53			
6	B	70	B	18	B	70	B	30				42				54			
7	B	7/k 73	B	19	B	47	B	31				43				55			
8	B	7/k 73	B	20	B	47	B	32				44				56			
9	B	78	B	21	B	47	B	33				45				57			
10	B	81	B	22	B	46	B	34				46				58			
11	B	73	B	23	B	46	B	35				47				59			
12	B	77	B	24	B	47	B	36				48				60			

Sum teller: 1561 = nevner: 1561

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 – På lager: Sem & Stenersen Brekom AS, Oslo – 0 2006

Vi samtykker herved til tinglysningen av nærværende dokument.
MØRE EIENDOMSMEGLING AS
Rekvirent
Molde kommune
Org.nr. 944 020 977

BEKREFTET KOPI
MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

Rettet 4/7-16 Jennifer Gjerdem

Rettet 19/5-17 Jennifer Gjerdem

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
09.06.2016	Sotstrand Boligeiendom AS OSKAR LYNGSTAD	

8. Styrets samtykke m.v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
33	400			MOLDE kommune

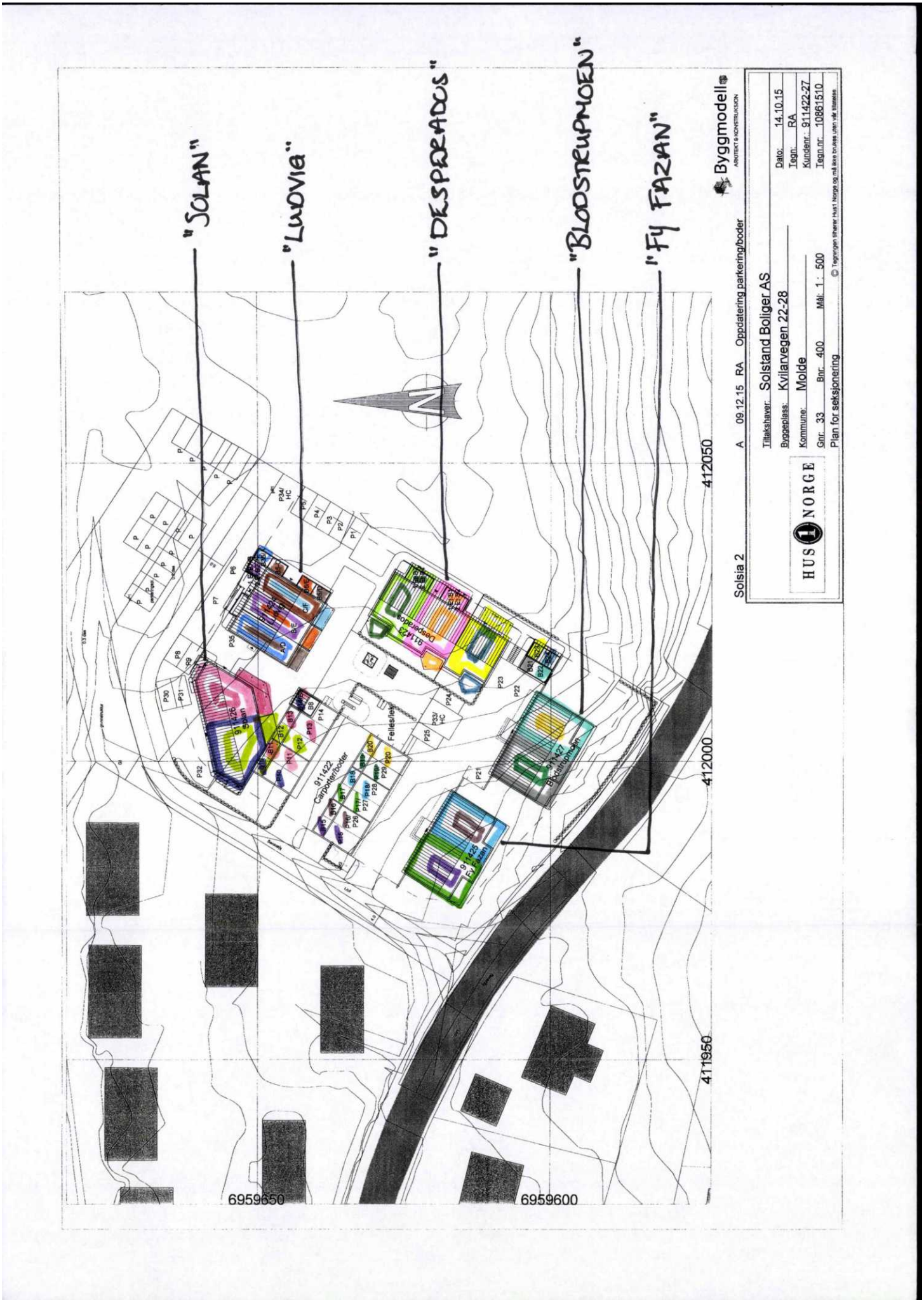
Dato	Stempel og underskrift
14.07.2016	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

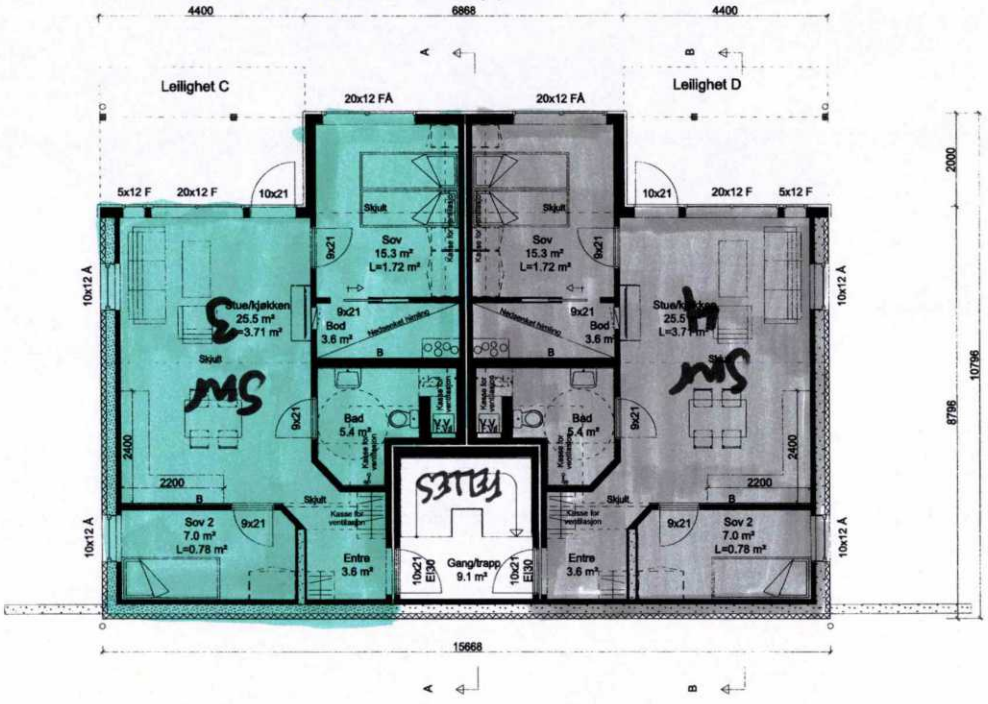
Seksjonering Solsiden 2

Hus	Leilighet	Etg.	Seksjonsnr.	Farge
Blodstrupmoen	A	Oppe Øst	1	
Blodstrupmoen	B	Oppe Vest	2	
Blodstrupmoen	C	Nede Øst	3	
Blodstrupmoen	D	Nede Vest	4	
Fy Fazan	A	Oppe Øst	5	
Fy Fazan	B	Oppe Vest	6	
Fy Fazan	C	Nede Øst	7	
Fy Fazan	D	Nede Vest	8	
Solan	A	NedeVest	9	
Solan	B	Nede Øst	10	
Solan	C	Oppe Vest	11	
Solan	D	Oppe Øst	12	
Desperados	A	Nede Sør	13	
Desperados	B	Nede Midt	14	
Desperados	C	Nede Nord	15	
Desperados	D	Oppe Sør	16	
Desperados	E	Oppe Midt	17	
Desperados	F	Oppe Nord	18	
Ludvig	A	Nede Vest	19	
Ludvig	B	Nede Midt	20	
Ludvig	C	Nede Øst	21	
Ludvig	D	Oppe Vest	22	
Ludvig	E	Oppe Midt	23	
Ludvig	F	Oppe Øst	24	

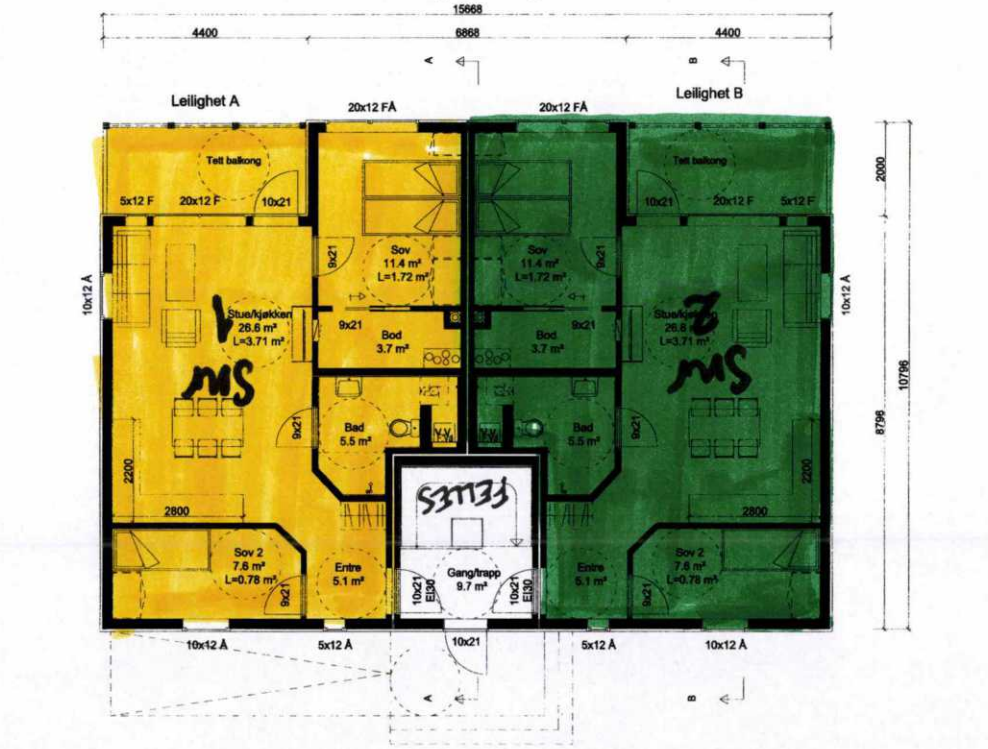

"SOLAN"
"LUDVIG"
"DESPERADOS"
"BLOOSTRUPHOEN"
"FY FAZAN"
Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON
Solsia 2
A 09.12.15 RA Oppdatering parkering/boder
Tiltakshaver: Solstand Boliger AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 500
Plan for seksjonering
Dato: 14.10.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911422-27
Tegn.nr.: 10861510
© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse
HUS1 NORGE
911422 Carporter/boder
911423 Desperados
911427 Bloostrupfoen
911428 Fy Fazan
Felles/lek
412050
412000
411950
6959650
6959600

Kvilarvegen 22

Underetasjeplan



Hovedplan 1 etasje



Spesial Blodstrupmoen

B	01.12.15	RA	Snusirkel balkong/taknedløp
A	16.10.15	RA	Byggesøknad mm.

Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bærevegg
- - - = Synlig drager

HUS 1 NORGE

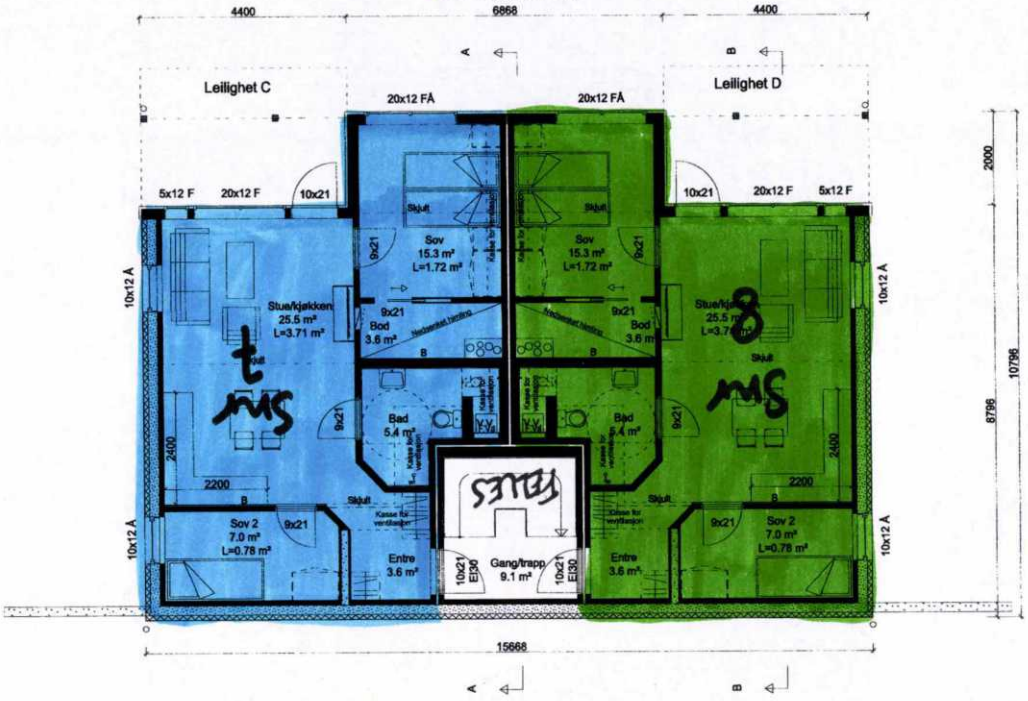
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Underetasje og hovedplan

Dato: 30.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911427
Tegn.nr: 11291501

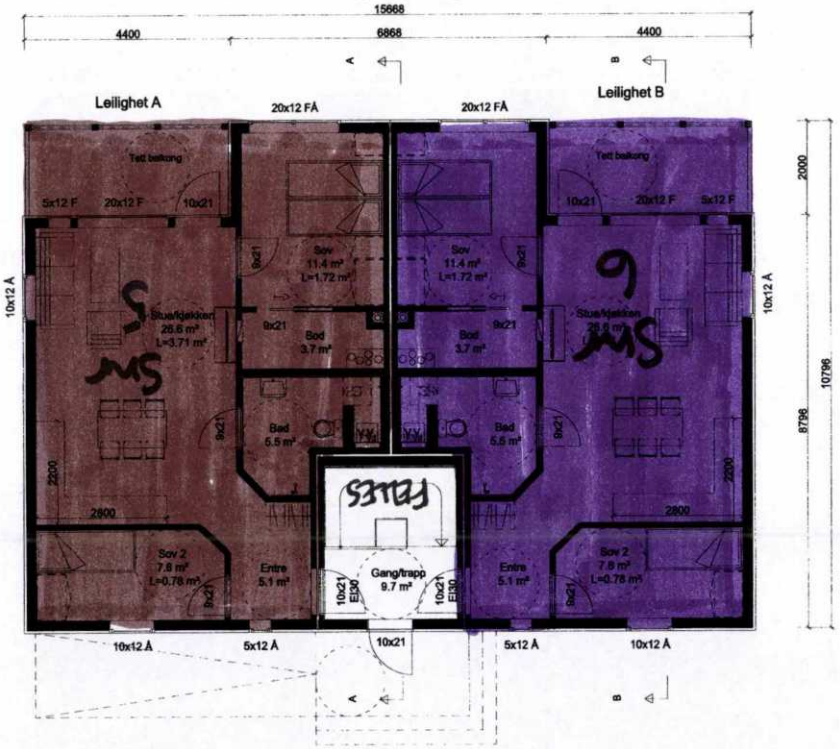
© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Kvilarvegen 21

Underetasjeplan



Hovedplan 1 etasje



Spesial Fy Fazan

B	01.12.15	RA	Snusirkel balkong/taknedløp
A	16.10.15	RA	Byggesøknad mm.

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Underetasje og hovedplan

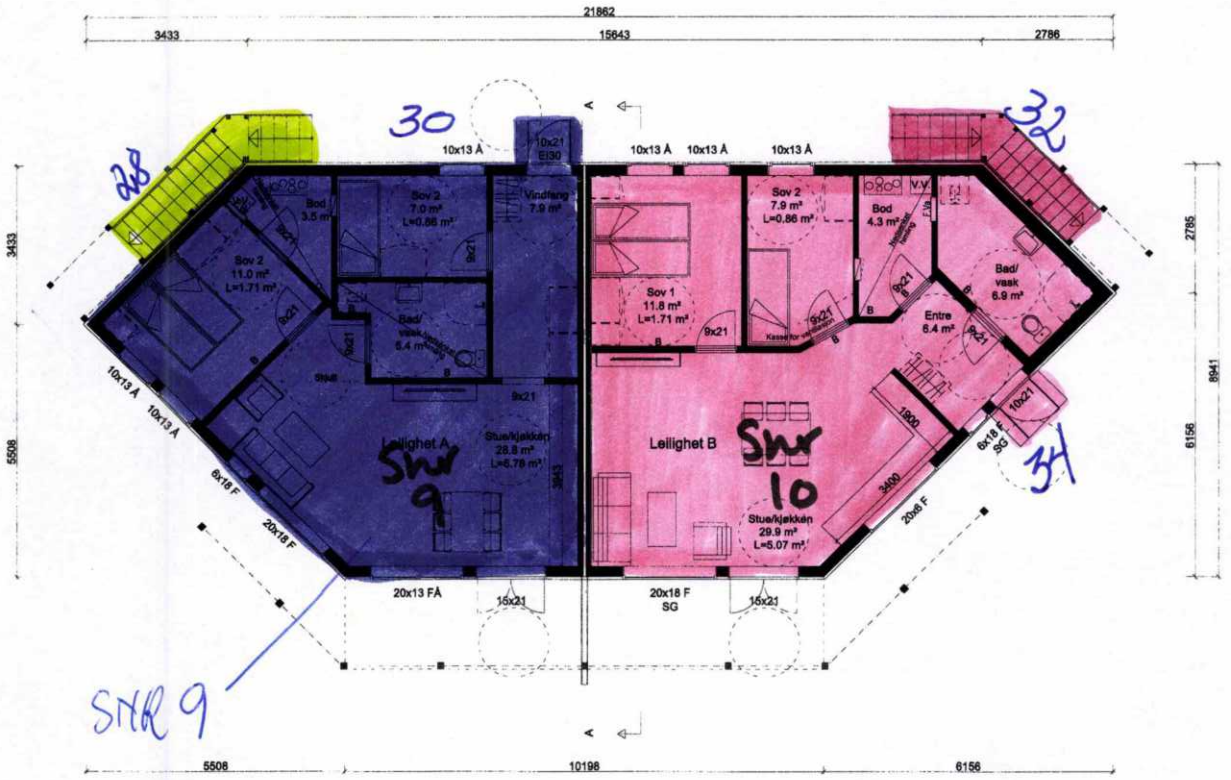
Dato: 30.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911425
Tegn.nr: 11301501

HUS 1 NORGE

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bærevegg
---- = Synlig drager

Kvilarvegen



C	11.12.15	RA	Planløsninger
B	02.12.15	RA	Lysareal stue leil B
A	15.10.15	RA	Byggesøknad mm

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Spesial Solan

Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bærevegg
---- = Synlig drager

HUS 1 NORGE

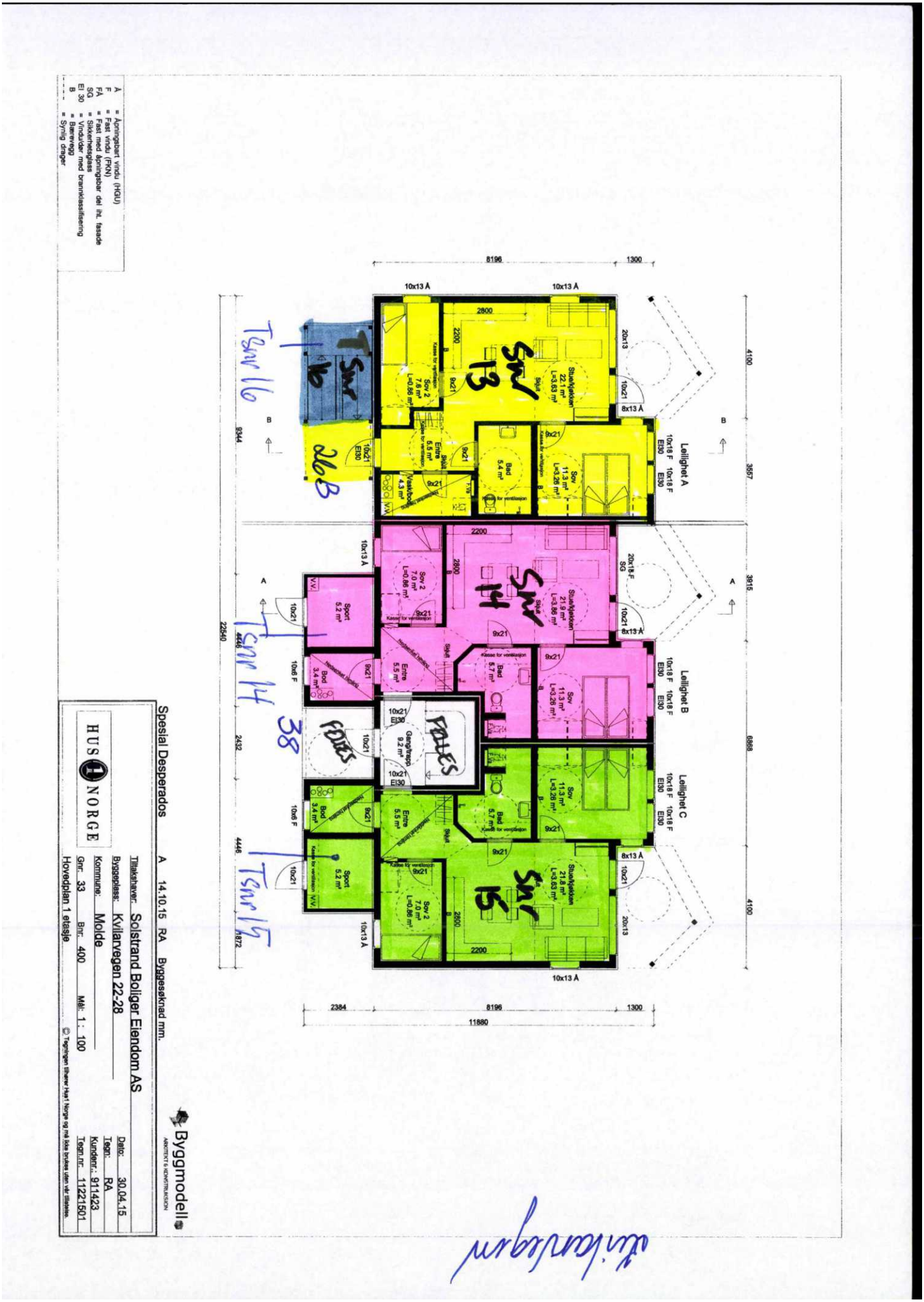
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Hovedplan 1 etasje

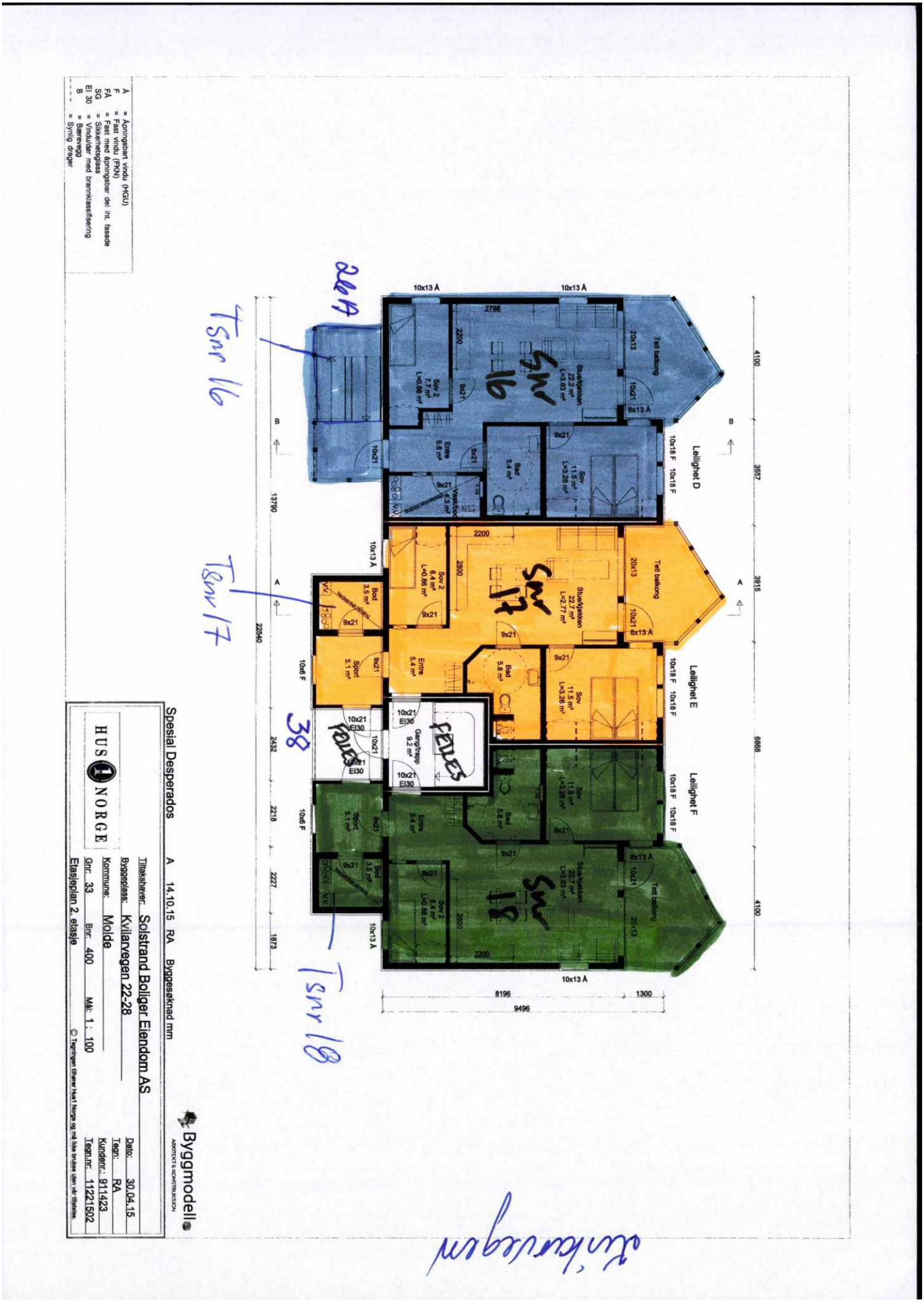
Dato: 16.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911426
Tegn.nr: 11251501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/567465/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 13:06


Byggmodell
Spesial Solan
A 15.10.15 RA Byggesøknad mm
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Etasjeplan 2. etasje
Dato: 16.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911426
Tegn.nr: 11251502
HUS 1 NORGE
Leilighet C
Leilighet D
Tett balkong
Vindfang
Bad/ vask
Gang
Bod
Sov 1
Sov 2
32
28
12
11
A = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FA = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bærevegg
= Synlig drager


A = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FNN)
FÅ = Fast med åpningsdel iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Brannrømming
= Sying dører
Leilighet A
Leilighet B
Leilighet C
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Bad
Entre
Sport
Gang/trapp
Tegn 16
Tegn 14
Tegn 15
38
Spesial Desperados A 14.10.15 RA Byggesøknad mm.
Byggmodell
ARKITEKTER & KONSTRUKSJON
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggested: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr. 33 Bnr. 400 Målt 1 : 100
Hovedplan 1.etasje
HUS NORGE
Dato: 30.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911423
Tegn.nr. 11221501
© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.


A = Åpningstørt vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FA = Fast med åpningsdør del int. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vinduer med brannklassifisering
B = Bæreveggg
= Synlig drager
Leilighet D
Leilighet E
Leilighet F
Tett balkong
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Bad
Entre
Vaskerom
Gang/trapp
Sport
10x13 A
10x18 F
10x21
10x21 EI30
10x8 F
10x6 F
9x21
8x13 A
20x13
2798
2200
2800
2432
2218
2227
1873
13790
22540
4100
3557
3915
6968
8196
1300
9496
Tsnr 16
Tsnr 17
Tsnr 18
38
Spesial Desperados
A 14.10.15 RA Byggesøknad mm
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr. 33 Bnr. 400 Mål: 1 : 100
Etasjeplan 2. etasje
Dato: 30.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911423
Tegn.nr.: 11221502
HUS 1 NORGE
Byggmodell
ARKITEKTUR OG KONSTRUKSJON
© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Kvilarvegen



Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

6-manns Ludvig A 12.10.15 RA Boder, løsninger mm.

HUS 1 NORGE

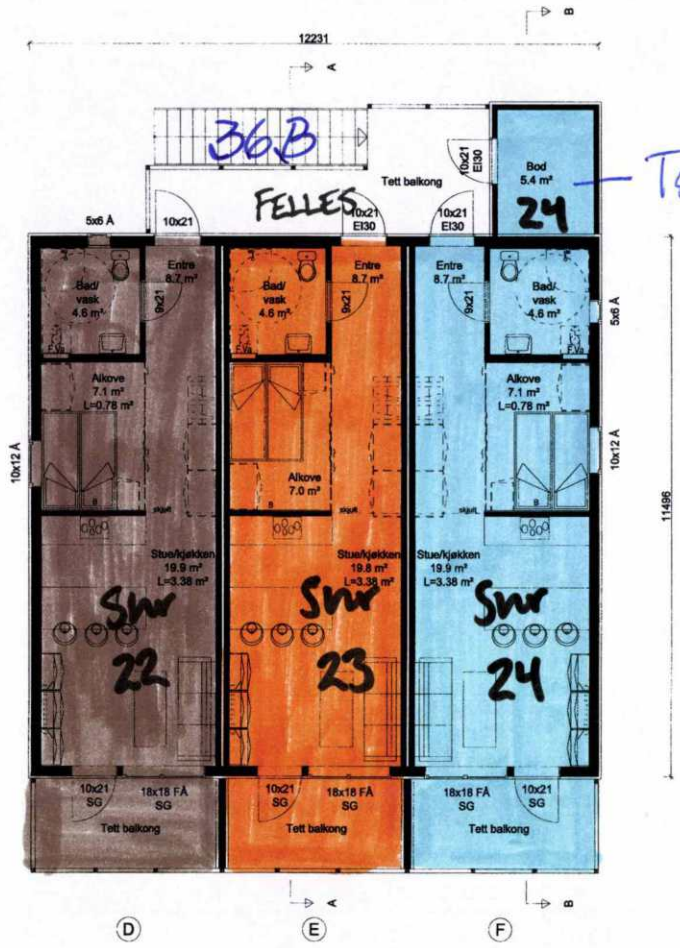
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Hovedplan 1. etasje

Dato: 13.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911424
Tegn.nr: 11231501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bæravegg
---- = Synlig drager

Kvilarvegen



Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bærevegg
- - - - = Synlig drager

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

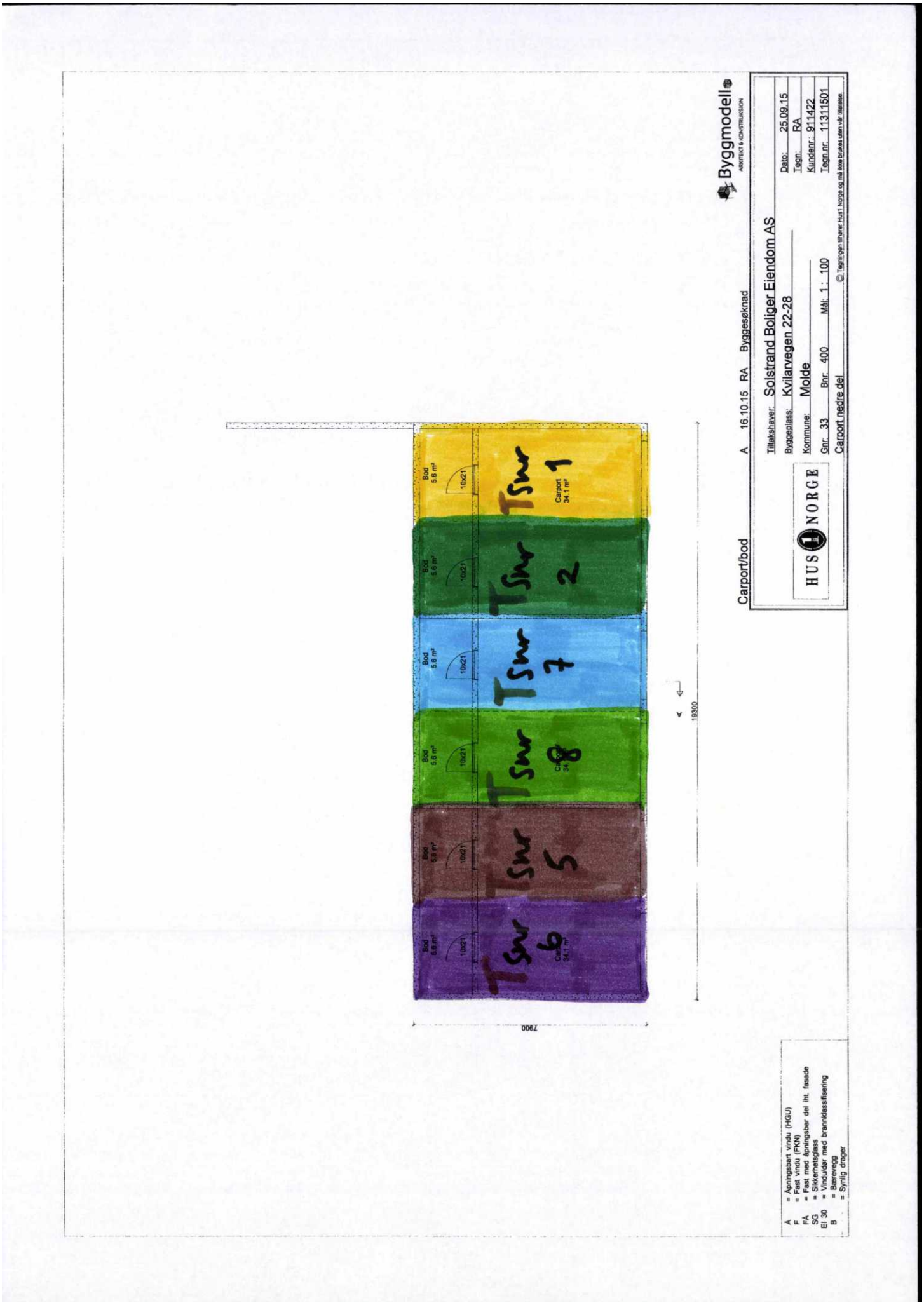
6-manns Ludvig A 12.10.15 RA Bod, løsninger mm.

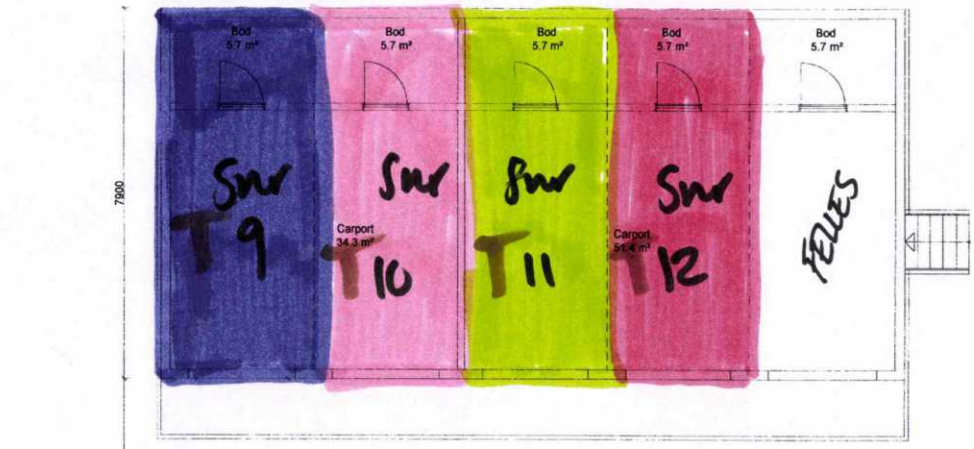
HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Etasjeplan 2. etasje

Dato: 13.04.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911424
Tegn.nr: 11231502

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.


Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON
Carport/bod
A 16.10.15 RA Byggesøknad
Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr. 33 Bnr. 400 Mål: 1 : 100
Carport nedre del
Dato: 25.09.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911422
Tegn.nr.: 11311501
© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.
HUS 1 NORGE
Tsvr 6
Tsvr 5
Tsvr 8
Tsvr 7
Tsvr 2
Tsvr 1
Bod 5.6 m²
10x21
Carport 34.1 m²
18300
7900
Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del int. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vinduer med brannklassifisering
B = Bærevegg
= Synlig drager



Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Carport/bod

A 16.10.15 RA Byggesøknad

Å = Åpningsbart vindu (HGU)
F = Fast vindu (FKN)
FÅ = Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG = Sikkerhetsglass
EI 30 = Vindu/dør med brannklassifisering
B = Bærevegg
= Synlig drager

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr. 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Carport øvre del

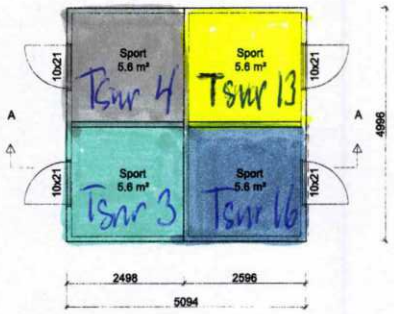
Dato: 25.09.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911422
Tegn.nr: 11311502

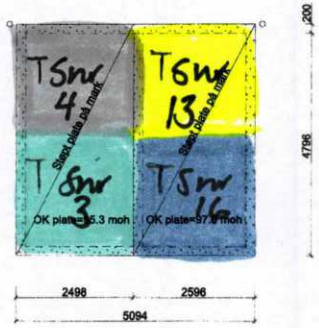
© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse

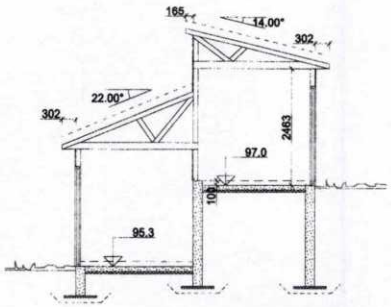
Kartverket

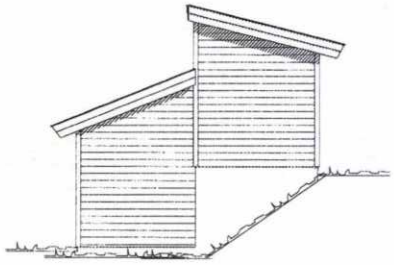
Attestert kopi av dok.nr. 2017/567465/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 13:06

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	23.5	23.5
SUM :	24	24
BYA :	26	26

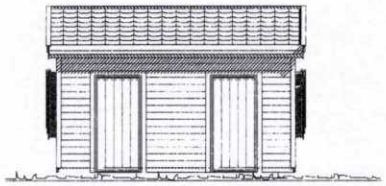




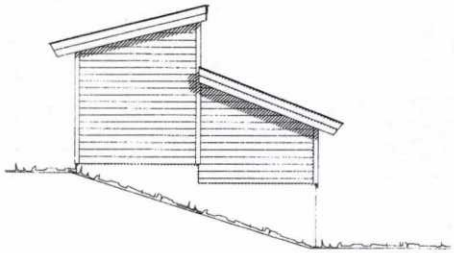




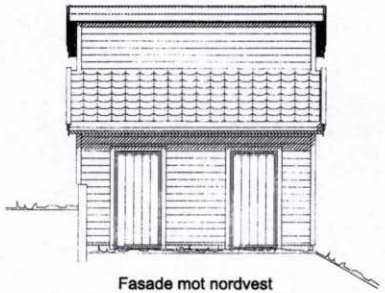
Fasade mot sørvest



Fasade mot sørøst



Fasade mot nordøst



Fasade mot nordvest

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Carport/bod

A 16.10.15 RA Byggesøknad

A	= Åpningsbart vindu (HGU)
F	= Fast vindu (FKN)
FA	= Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG	= Sikkerhetsglass
EI 30	= Vindu/dør med brannklassifisering
B	= Bærevegg
----	= Synlig drager

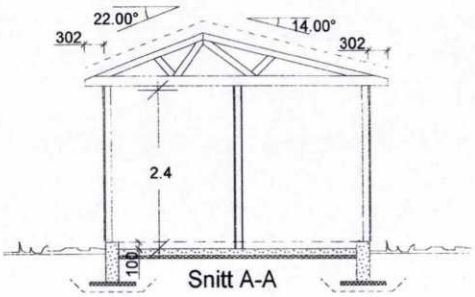
HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Plan, fasader, snitt og areal

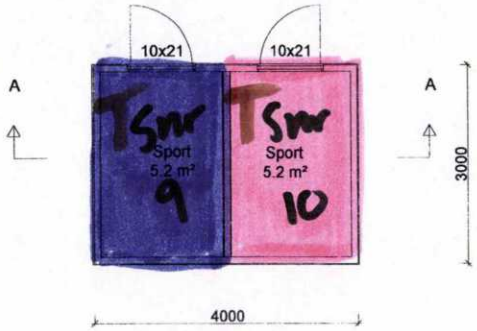
Dato: 25.09.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911423/27
Tegn.nr: 11371501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

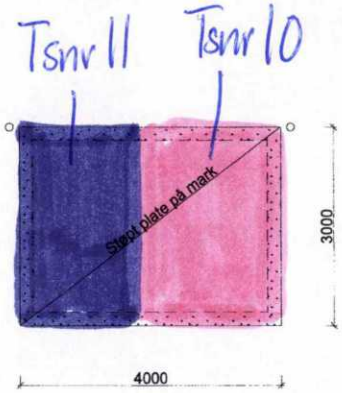
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM
	Pr etasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	10.7	10.7	0.0
SUM :	11	11	0
BYA :	12	12	



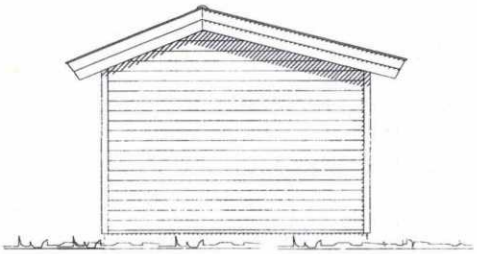
Snitt A-A

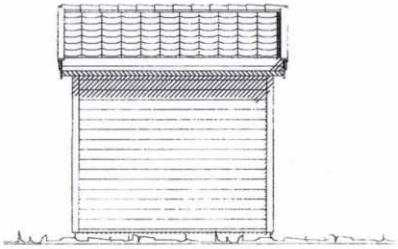


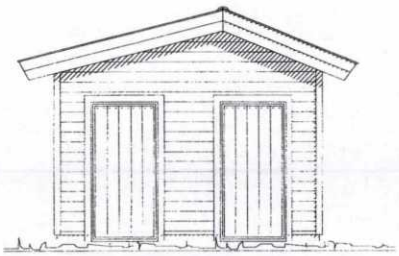
Hovedplan

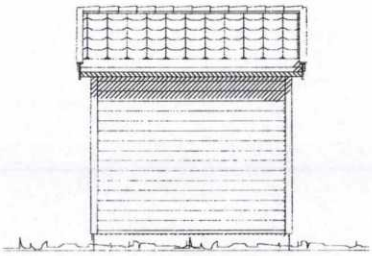


Fundament


Fasade mot sørøst


Fasade mot nordøst


Fasade mot nordvest


Fasade mot sørvest

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Bod 2 stk

HUS 1 NORGE

Tiltakshaver: Solstrand Boliger Eiendom AS
Byggeplass: Kvilarvegen 22-28
Kommune: Molde
Gnr: 33 Bnr: 400 Mål: 1 : 100
Plan, fasader, snitt og areal

Dato: 16.10.15
Tegn: RA
Kundenr.: 911426
Tegn.nr: 11401501

© Tegningen tilhører Hus1 Norge og må ikke brukes uten vår tillatelse.

Protokoll fra møte i Eierseksjonssameiet Solsiden 2 24.04.2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Lyngstad, Christoffer Marius (16.09.1990), signert 26.07.2025 med Signicat Sign BANKID
- Bici, Afrim (07.01.1974), signert 26.07.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Møtereferat Sameiemøte Solsiden 2, GNR 33, BNR 400 I Molde

Org nr: 920 772 943

Tilstede den 24.04.2025: Styreleder Christoffer M. Lyngstad, Steinar Heggemsnes, Jorunn Solheim, Stine Moen Nilsen, Helen Brastad Halset, Morten Lystad, Henrik Indergård, Afrim Bici, Jan Ove Melkvik, Kristian Bjørdal, *+ 3 som har gitt stemmerett til andre som er tilstede på møtet.*

Stemmeberettigede: 12/24

Stemme om honorar til aktive styremedlemmer utformet etter råd fra regnskapsfører.

Avstemning:

Enstemmig vedtatt

Sak 1. Valg av møteleder:

Nomineres: Christoffer M. Lyngstad

Avstemning:

Enstemmig vedtatt

Sak 1.1 Valg av nytt styre

Nominering av styremedlem:

Morten Lystad nomineres.

Avstemning:

Enstemmig vedtatt

Nominering av Nestleder:

Sander Nerlandsrem nomineres:

Avstemning:

Enstemmig vedtatt

Nominering av Styreleder:

Helene Barstad Halset nomineres.

Avstemning:

Enstemmig vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lyngstad, Christoffer Marius (16.09.1990), 26.07.2025
- Bici, Afrim (07.01.1974), 26.07.2025

Forseglet av

Posten Norge

Sak 2: Gjennomgang av regnskapet 2024.

Avstemning om sparing fjernes fra felleskostnader.

Avstemning:
Nedstemt, sparing beholdes i samme form.

Avstemning om pause i innbetaling av felleskostnader for kvartalet med forfall i Juli.

Avstemning:

Majoriteten stemmer for å pause innbetaling av felleskostnader.

Sak 3. Kosting før 17.mai.

Avstemning om innkjøp av kostebil.

Avstemning:

Enstemmig vedtatt, alle i sameiet instrueres å koste frem grusen til når kostebilen kommer.

Sak 4.

Endring av søppelsystem.

Avstemning:

Enstemmig vedtatt av avtroppende styreleder kontakter RIR for å utrede om konteinere kan leveres til sameiet.

Møtereferat er rettet den 26.07.2025 etter instruks fra Brønnøysundregisteret, og blir digitalt signert av, sameiet er informert om endringene:

Christoffer M. Lyngstad

Og

Afrim Bici

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lyngstad, Christoffer Marius (16.09.1990), 26.07.2025
- Bici, Afrim (07.01.1974), 26.07.2025

Forseglet av

Posten Norge

Årsregnskap 2025
Solsiden 2 Molde, Gnr 33 Bnr 400 I Molde

Resultatregnskap

Solsiden 2 Molde, Gnr 33 Bnr 400 I Molde

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**	**2024**
Annen driftsinntekt		351 030	464 280
Sum driftsinntekter		**351 030**	**464 280**
Annen driftskostnad		381 930	367 851
Sum driftskostnader		**381 930**	**367 851**
Driftsresultat		**-30 900**	**96 429**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 198	1 620
Resultat av finansposter		**1 198**	**1 620**
Resultat før skattekostnad		**-29 702**	**98 049**
Skattekostnad på resultat		0	0
Årsresultat		**-29 702**	**98 049**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-29 702	98 049
Sum overføringer	**2**	**-29 702**	**98 049**

Balanse

Solsiden 2 Molde, Gnr 33 Bnr 400 I Molde

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Kundefordringer		39 420	0
Andre kortsiktige fordringer		17 987	48 560
Sum fordringer		**57 407**	**48 560**
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		568 135	556 190
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**568 135**	**556 190**
Sum omløpsmidler		**625 542**	**604 750**
Sum eiendeler		**625 542**	**604 750**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	520 644	550 346
Sum opptjent egenkapital		**520 644**	**550 346**
Sum egenkapital		**520 644**	**550 346**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 370	6 206
Annen kortsiktig gjeld		95 528	48 198
Sum kortsiktig gjeld		**104 898**	**54 404**
Sum gjeld		**104 898**	**54 404**
Sum egenkapital og gjeld		**625 542**	**604 750**

Molde, / - 2026
Styret i Solsiden 2 Molde, Gnr 33 Bnr 400 I Molde

Helen Barstad Halset styreleder	Sander Nerlandsrem styremedlem	Morten Lystad styremedlem

Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Inntekter
Inntekter består av innbetalinger fra andelseiere som skal dekke felleskostnader. Kostnader ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for dette.

Sameie står for innkreving av andel felleskostnader for boligseksjonene. Overskudd/underskudd og egenkapital fordeles mellom boligseksjonene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2025.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	550 346	550 346
Årets resultat	-29 702	-29 702
Pr 31.12	**520 644**	**520 644**

Husordensregler Solsiden 2 Sameie

1. Det skal i alminnelighet herske ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl.07.00. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, lukking av ytterdør, oppussingsarbeid o.l. Husk at det er lytt. Begrens høylytt prating utenfor inngangspartiene og på balkong/veranda. Vis hensyn. Biler bør ikke stå å gå på tomgang, spesielt ikke på kveld og natt.

2. **Fellesområder:** Vi har alle et felles ansvar for at fellesarealene holdes ryddig. Røyking på balkong/veranda skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Askebeger skal benyttes og snus skal i søppeldunker.

3. **Søppelhåndtering:** Søppel skal i søppeldunkene og ikke plasseres ved siden av. Plastsøppel settes fram rett i forkant av aktuell hentedato. Søppeldunkene må ikke overfylles slik at de ikke kan lukkes.

4. **Parkering:** Alle oppfordres til å parkere slik at man er til minst mulig sjenanse for sine naboer. Bobil, campingvogn eller båt tillates ikke lagret på sameiets eiendom over tid. Og skal ved melding fra sameiets styre flyttes omgående.

5. **Grilling:** Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt på terrasser og balkonger. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

6. **Dugnad**: Det må påregnes dugnad minst 1 gang pr. år. Aktuelle dugnadsoppgaver er å plukke søppel på fellesareal, vedlikehold av grøntareal og rensning av tak og takrenner.

7. Hver boenhet plikter å holde sitt inngangsparti og balkong/veranda ryddig slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Alle beboere skal måke/koste ved sitt inngangsparti, i trapper og rundt bygget. Beboere skal skifte utvendige lyspærer både på sin del av boligen og på sin del av garasjen.

8. **Fellesgang**: Alle beboere som deler inngang med andre har et ansvar for å holde det rent og ryddig. Fellesgang og trapp skal støvsuges og vaskes ukentlig. Søppel skal ikke oppbevares i fellesgang.

9. Eier/utleier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

07.04.2022

Returneres til:

Solstrand Boliger Eiendom AS
Birger Hatlebakksveg 5
6415 Molde

SKJØTE

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	3 3	4 0 0	0	0	1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig [ ] F Fritidseiend. [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FE Frittl. enebolig [ ] TE Tomannsb. [ ] RK Rekke/kjede [X] BL Blokkleil. [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 2 750 000,- Utlyst på det frie marked [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave [ ] 3 Ekspr.iasj. [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

3. Salgsverdi / avgiftsgrunnlag

Kr.

4. Overdras fra

Foret.nr. 9 4 4 0 2 0 9 7 7 Navn: **Molde Kommune** Ideell andel 1/1

5. Til

Personnr.: 9 6 8 5 3 2 8 1 2 Navn: **Solstrand Boliger Eiendom AS** Ideell andrel: 1/1

Personnr.: Navn: Ideell andel:

6. Særskilte avtaler

Overdragelsen skjer på følgende vilkår, som skal tinglyses som heftelser på eiendommen:

1. Molde kommune har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde kabler, vann- og avløpsledninger gjennom tomten.

2. Det er forbud mot ordinært salg av tomten i ubebygd stand til andre enn Molde kommune. Dette er likevel ikke til hinder for pantsettelse av eiendommen.

3. Molde kommune kan i følgende tilfeller kreve eiendommen overskjøtet til kommunen eller den kommunen utpeker, fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen:

   a) Hvis ovennevnte kjøper(e) ikke har iverksatt godkjent bygging innen tre år fra dato da tomten ble betalt. Med "bygging" menes at minimum grunnmur på hovedhus må være bygd i hht byggetillatelse.

   b) Hvis eiendommen eller del av denne selges, bortfestes eller bortleies før godkjent bygging er iverksatt.

Doknr: 1069297 Tinglyst: 04.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Særskilte avtaler som ikke skal tinglyses

1. Eiendommen overdras slik den framstår i terrenget på overdragelsestidspunktet med skjæring og fylling Hvor Molde kommune forestår bygging av kommunaltekniske anlegg tas det forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomten ut over regulert veggrunn.

2. Ved prosjektering og bygging på tomten skal det tas hensyn til, og treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

3. Eiendommen har ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap for den del av ledning en(e) som brukes felles.

4. Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg påhviler det eiendommen ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.

5. Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse - eller oppfylles over en meter ny masse - over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra byingeniøren i Molde.

6. Eiendommen har ansvar for grensemerker mot kommunal grunn, og erstatningsansvar ved flytting / fjerning av merker, og ansvar for at det treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann fra ovenforliggende terreng.

9. Underskrift

Sted	Dato	Ordførers underskrift
Molde,	1/12-14	MOLDE KOMMUNE ORDFØREREN

Attest for tinglysing:

enova

Energiattest



Adresse **Kvilarvegen 28, 6421 MOLDE**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280855**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300575983**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **400**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **85,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **85,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 637 kWh**



Kvilarvegen 28, 6421 MOLDE

Detaljering

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

Kvilarvegen 28, 6421 MOLDE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kvilarvegen 28, 6421 Molde
Gnr. 33, Bnr. 400, Snr. 11, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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