PRIVATMEGLEREN

GLOMSTUVEGEN 45

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

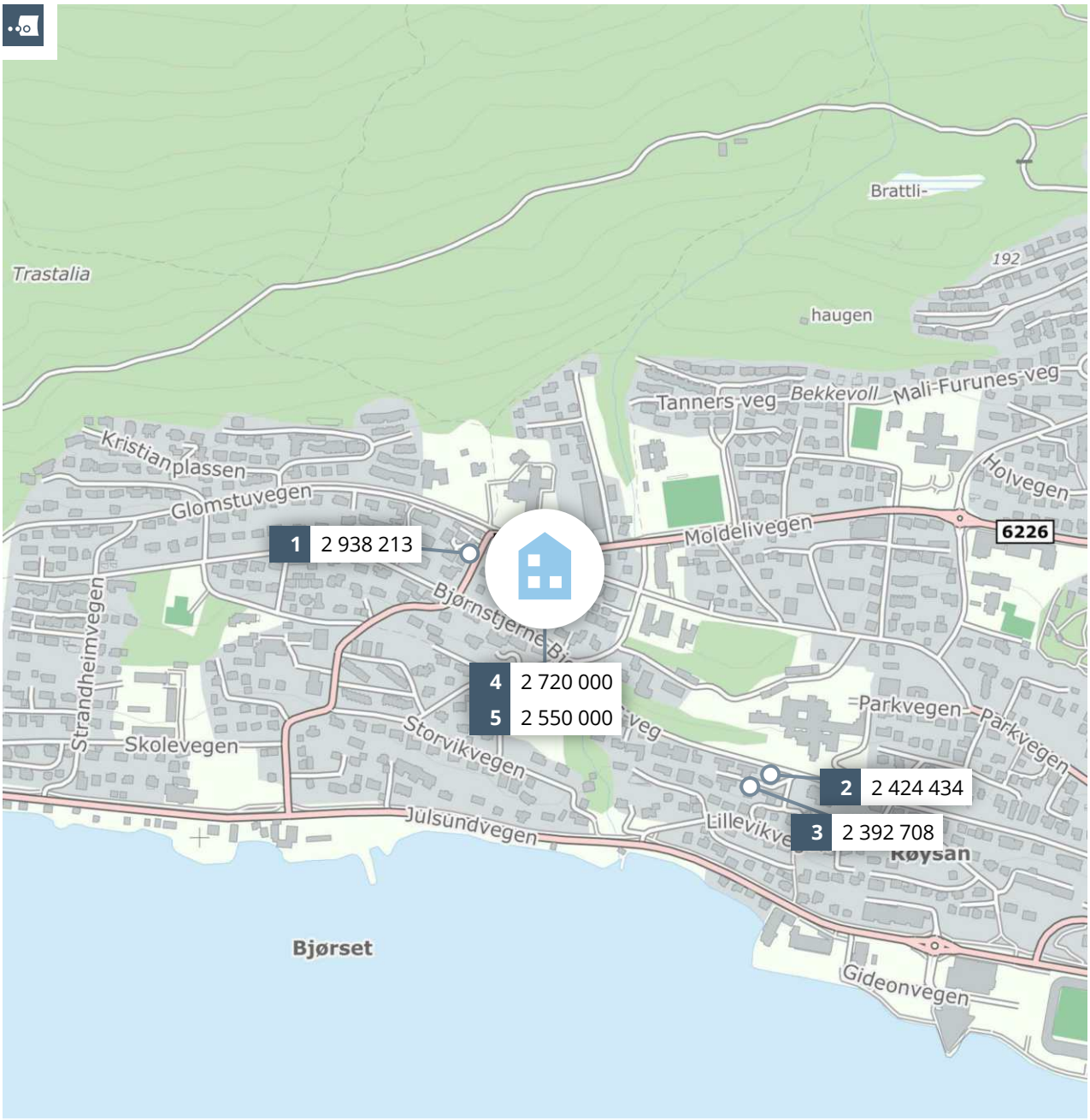
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GLOMSTUVEGEN 45

PRIVATMEGLEREN

Reknesholmen

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 01.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: RANDI H HOLLINGEN.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Glomstuvegen 45, 6412 MOLDE

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1954

GNR 23 BNR 448 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS BJØRSET

Verdivurdert til

2 350 000

-	2 350 000	48 958
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	7 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	1 560
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørsetalleen 19 A 61 m² 2005 1. etg 2 sov	06.02.2026	2 600 000	**2 650 000**	288 213	2 938 213	**48 167**
2	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 55 49 m² 1970 3. etg 1 sov	22.12.2025	2 050 000	**2 000 000**	424 434	2 424 434	**49 478**
3	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 61 49 m² 1969 - etg 1 sov	27.11.2025	2 100 000	**2 050 000**	342 708	2 392 708	**48 831**
4	Glomstuvegen 45 67 m² 1954 2. etg 2 sov	12.01.2026	2 650 000	**2 720 000**	0	2 720 000	**40 597**
5	Glomstuvegen 45 67 m² 1954 2. etg 2 sov	04.12.2025	2 550 000	**2 550 000**	0	2 550 000	**38 060**

Denne 2-romsleilighetn ligger i toppetasjen i et leilighetsbygg med totalt 6 leiligheter. Leiligheten har åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom, bad og entré. Leiligheten har en stor veranda med gode solforhold og fantastisk utsikt over Moldepanoramaet. Her kan flotte sommerkvelder med grilling og sol nytes!

Leiligheten ligger sentralt til med nærhet til både sentrum, Høyskolen og samtidig tett på Moldemarka med alle sine turområder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.08.2020	19.02.2021	16.04.2021	1 990 000	1 900 000	14 350	1 914 350
23.11.2009		23.11.2009	-	1 640 000	-	1 640 000
22.11.2006		14.03.2007	1 470 000	1 530 000	-	1 530 000

Leiligheter til salgs i BJØRSET grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

2.8M
2.7M
2 606 000 Prisantydning i snitt
2.5M
2.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
29
dager

Leiligheter solgt i BJØRSET grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

3 180 000 Prisantydning i snitt
3 179 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

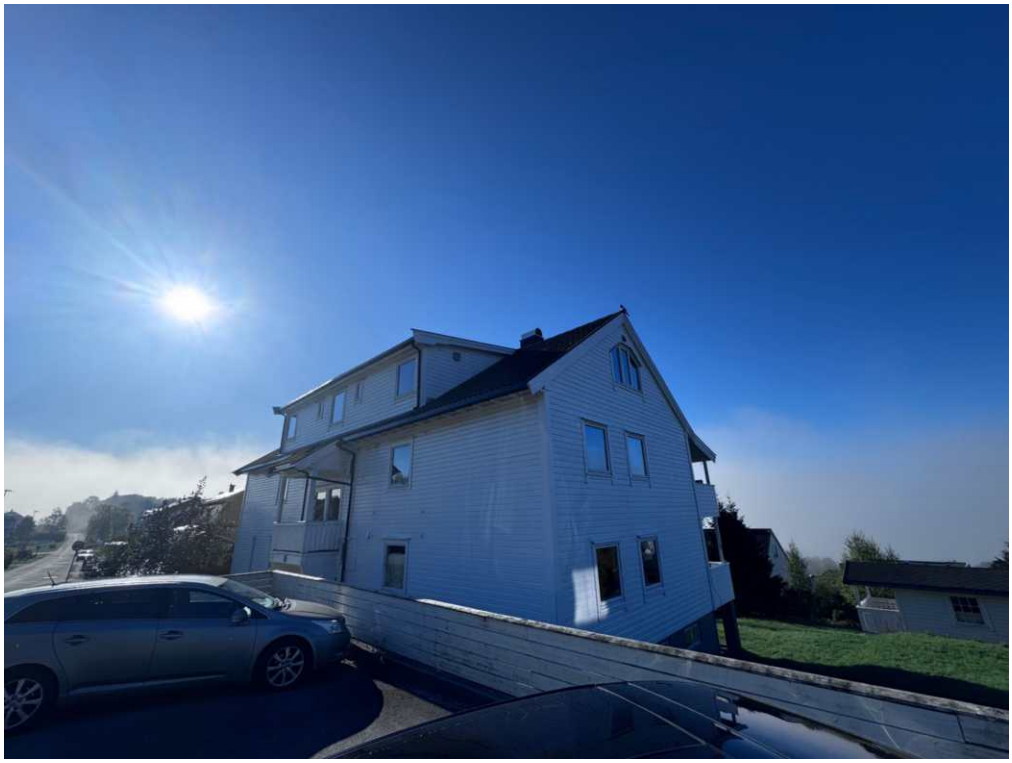
49 520 BJØRSET grunnkrets i snitt siste 6 mnd
48 958 Gloms tl vegen 45 Totalpris 2 350 000

44 081 MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i flermannsbolig
Glomstuvegen 45 , 6412 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 23, bnr. 448, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26075 **Eiendomsverdi ref nr:** CG1141

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler innvendig bolig i 3 etg vest i bygget.

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

Selveierleilighet i flermannsbolig

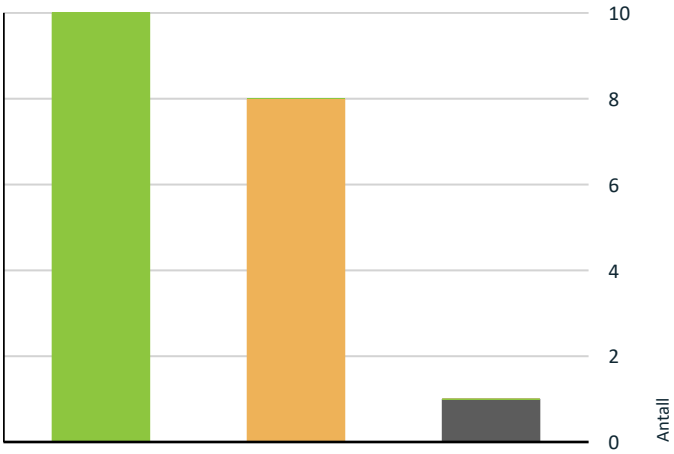
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert. Megler innhenter tegninger fra kommunen og kontrollerer dette forholdet.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt 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 og gulv i øvrige deler av boligen 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.

Selveierleilighet i flermannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Dette gjelder opprinnelig byggeår for bygningen. Loftetasje ble ombygd med takløft både nord og sør med etablering av to nye boenheter i 2006

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard for alder og boligtype

Vedlikehold

Leiligheten består av boligseksjon i byggets 3 etg vest. I tillegg er det bod i kjeller, samt felles sykkel/redskapsbod.

Under følger en beskrivelse av bygningsmasse, men det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningsmasse med felles tekniske anlegg:

Bygningen er oppført grunn av hard leire.
Grunnmur er betong med sparestein. Utvendig slemmet og innvendig henholdsvis mur natur og malt.

Drenering er ikke kjent. Sannsynligvis er det kun steinsatt fylling rundt grunnmur.
Gulv på grunn antas å være støpt rett på avrettede løsmasser uten diffusjonssperre eller isolasjon.

Etasjeskillere i bygget er trebjelkelag. Det er innsprøytet mineralull i bjelkelag. Under er det kledd ett lag gips, lekte, nytt lag med gips, og deretter montert foliebelagte tak-ess plater i alle himlinger i boenhetene.

Yttervegger av tre er bindingsverk med innvendig og utvendig rupanel. Utvendig papp vindsperre, lekter for ytterkledning og liggende dobbelfals
trepanel. Innvendig yttervegger av tre er platekledd med halvhard huntonitt. Under oppgraderingen i 2006 ble alle innvendige yttervegger kledd med fabrikkmalt MDF panel(beverpanel). Mot boenheter sideveis er det kledd med gipsplate.

Kjellervinduer mot syd er fabrikkmalte trevinduer med to-lags isolerglass. Øvrige vinduer i kjeller er trevinduer med enkle glass fra byggeår.

Takkonstruksjon er delvis saltak og delvis skråtak. Dette fordi det ble utført takløft av deler av takflate mot syd og nord i 2006.
Takkonstruksjonen er fullisolert med lufting over isolasjon. Bordtro på opprinnelig tak og zuplater på takløft. Derover er det papp på bordtro samt
lekter for taktekking.
Taktekking av type Decra akrylforsinkede stålpanner med aluzink og epoxy belegg på opprinnelig saltak og pappshingel på takløft. Takrenner og nedløp av
sortlakkert aluminium.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i yttervegger er i boenheten er fabrikkmalte trevinduer av furu med to-lags isolerglass fra 2006

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i boenheten er hvit glatt lyd og brannklassifisert dør fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot syd er det oppført understøttede verandaer av tre. I 3 etg. er veranda understøttet med skråstøtter i yttervegg. Dekke og rekkverk av tre

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger: Lasert skyggepanel. Hvite foliebelagte tak-ess plater i bad.

Gulvoverflater: Eik parkett i stue, kjøkken og soverom. Keramisk flis i bad.

Veggoverflater: Malte sponplater, MDF panel og tapet.
I bad er det keramisk flis

Normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre.

Målt helning i stue og soverom.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er flere kuler og svanker i ulike områder der største målte avvik er 15 mm i soverom, målt fra sør/øst og mot vegg vest. Ellers avvik på 7-8 mm. I soverom er avviket på 14 mm på under 2 m. strekk og derav utløer dette TG 2

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er tegl røykpipe i bygget. Denne er satt ut av bruk og blendet i alle plan. Nærmere vurdering ikke gjort.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Nytt bad etablert i 2006. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og tak-ess plater i himling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu og dør innenfor våtsoner i bad må/bør unngås, men kan det av en eller annen grunn ikke unngås, så må dør/vindu være i ett materiale som tåler fukt. Videre vil overgangen mellom vegg/membran og vindu/utforing bli ett svakt punkt der vann/fukt kan trekke inn i vegg og medføre fukt og råteskader i konstruksjon.
Vindu med utforing og listverk er ikke i fuktbestandig materiale her, og det foreligger ingen opplysninger om tiltak/etablert tettesjikt som hindrer fuktvandring i limsjikt/fuger å trekke inn i vegg.

Videre er vurderingen basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Fugene i dusjnisje langs yttervegg og rundt inne i dusjområde må renses og legges på nytt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres dusjkabinett. Dette som følge av plassering av vindu i våtsone, samt alder på bad.

Fugene i dusjnisje langs yttervegg og rundt inne i dusjområde må renses og legges på nytt.



Vindu innenfor våtsone

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulv er flis montert på betong med membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk er i henhold til kravet. Fall utenfor våtsone/lokalt rundt sluk er noe varierende, men samlet omlag til kravet på 1:100. Lokalt fall fra øst er 12 mm. Fra sør er det 3-4 mm. Kravet er 16 mm.
Avvik på lokalt fall har betydning for bruk av dusj og dusing direkte på gulv. Her vil det ikke være avrenning i særlig grad fra sør, men dusjvegg hindrer vann å trekke utover gulv mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder på bad og plassering av vindu i våtsone tilsier anbefaling om å montere dusjkabinett. Dette vil også løse problemet med lite fall lokalt fra sør.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Ingen opplysninger eller spor av membran verken i sluk eller andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Ikke dokumentert membran gir TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales på installere dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte og sorte glatte fronter. Heldekkende porselen el.l. servantplate. Speilskap og lys over servant. Vegghengt spyledo med innebygd sisterne. Dusjnisje med veggdusj. Fast dusjvegg med skyvedør med glass og hvite metallprofiler. Det er drenshull i terskel for vannavrenning til sluk fra gulv utenfor dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Ny kran for vaskemaskin i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Styreskinne for skyvedør i dusj er borte. Sårbar løsning for skade på dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å undersøke mulighet for å etablere dren til vannsikkert sted, eventuelt om det er mulig å montere elektronisk vannstoppesystem i sisternkasse. Reparere styrskinne for glassdør

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i yttervegg og tilluftspalte under dør.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er kjøkken innredning med bakvegg på skrog, samt at det i vegg mellom kjøkken og bad er alt av rørinnstallasjoner i boligen. Vansker med å finne signal på stender/rørsøker og forholdene på stedet tilsier alt for stor risiko for å kunne skade rør i vegg ved boring fra kjøkken. Det ble derfor boret i vegg mot stue som ikke er ideelt sted og langt unna utsatt områder, men eneste mulighet. ingen fukt i målepunkt. Det ble gjort kontroll med indikator på overflater i dusj og andre steder i bad. ingen indikasjon på unormal verdier.

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i våtrommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.



Ikke fukt i målepunkt

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drømmekjøkken innredning med med benker og overskap.
Hvite glatte fronter med eik kantlister. Laminat benkeplate med med eik kantlist. Stål oppvaskkum med lite skyllekar.
Flis mellom benk og overskap. Innebygde hvitevarer med stekeovn, keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Skapdører overskap. To av vippedørene må strammes til i de spesielle hengslene. Det finnes ett rom med diverse reservedeler til kjøkkenmodulene i kjelleren. Om slike deler er der vites ikke.

Integrert kjøleskap fungerer, men det kan være feil på kjølingen da øvre del(over midten) kjennes varm ut noen ganger.(TG2)



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal ut til yttervegg.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledning inn til boligen er kobberrør. Innvendig hovedstoppekran på vannledning like over gulv i felles redskapsbod i nord/østre del av kjeller. Dennes topper vann i hele bygget.
Innvendig trykkvannsopplegg i boligen av type rør i rør system.
Fordelerskap i bad

Alt innvendig vann og avløp i boenheten ble montert nytt i 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på nytt vann og avløpsanlegg i boligen. Det kan ikke avdekkes stoppekran i boligen(kun hovedstoppekran i kjeller)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere stoppekran i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovednedløp i bygget er soil. Dette ble byttet i 2006.

Alle avløp med stikkledninger, sluker og vannlås i boenheten er PVC. Alt innvendig vann og avløp i boenheten ble montert nytt i 2006.

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på nytt vann og avløpsanlegg i boligen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindusrammer. Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg i bad. Ventilator med kanal ut til yttervegg i kjøkken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kun periodiske avtrekk og ellers naturlig ventilasjon gir lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav for luftskifte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilket behov det vil være for forbedring av ventilasjon i boligen. Særlig soverom er utsatt for fukt/lavt luftskifte.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ikke mulig å avlese størrelse på tank, men den er enten 60 eller 120 l. Plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Benkeplate bereder står på har noe nedbøying som kan indikere at det ikker er understøtte, eller svak understøtte under tank.
Det kan ikke avdekkes om tank er montert til el. anlegg via fast eller stikkontakt løsning. Den skal være tilkoblet el. via fast tilkobling.
Tank er montert i tørt rom uten sluk/sikring mot lekkasje

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må undersøkes nærmere forholdet vedr, understøtte av tank. Det anbefales å montere vannalarm med automatisk stenging av vann ved eventuell lekkasje

Tilstandsrapport



Bunnplate i skrog har en svanke grunnet tyngde av vv bereder

Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i bad. Panelovn i kjøkken/stue.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder og da setter systemet TG 1 automatisk, men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

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

hovedsak skjult el anlegg.
Kombiautomater med jordfeilbryter på hver kurs.
Nytt el. anlegg med nye stikkontakter, brytere, samt el. skap med sikringsautomater i 2006.

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.
   2006
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?
   Nei

   Nytt anlegg i 2006. Samsvarserklæring på anlegget som nyinstallasjon i 2006 ikke framlagt for takstmannen.

   Eier har to samsvarserklæringer fra Romsdal Elektro AS boligmappa. 2020: skiftet ut sikring til platetopp fra 20A til 25A. Montert ny sikring til stekeovn.
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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Når det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis anbefaling om utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig. Takstmannen har ikke elektro kompetanse og kan av den grunn ikke undersøke/kontrollere el. anlegg.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det registreres at det fra 3 etg som denne boligen ligger i, ikke har alternativ rømningsveg i tillegg til intern trapp.

Rekkverk på veranda er 92 cm. Dette er i henhold til krav da boligen ble etablert, men etter 2010 er kravet hevet til 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

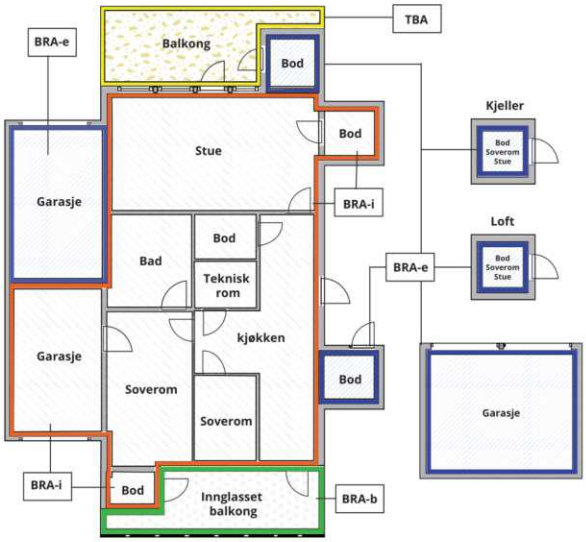
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	48			48	11
Andre etasjer/bod i kjeller		7		7	
SUM	**48**	**7**			**11**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad		
Andre etasjer/bod i kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Dagens bruk mot godkjent løsning er derav ikke kontrollert. Megler innhenter tegninger fra kommunen og kontrollerer dette forholdet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Se HMS punkt vedr alternativ rømningsveg

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	23	448		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Glomstuvegen 45

Hjemmelshaver

Strand John, Kjeverud Wenche, Ans Bjørset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom molde - vest. Rimelig gangavstand til høyskolen, kunnskapsparken, sykehuset, fylkeshuset og sentrum. Skoler og barnehage samt butikk i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles festet tomt. Skrånende tomt mot syd. Opparbeidet med plen og hage. Beplantet med div hekk, prydbusker og trær. Opparbeidet felles parkeringsplass på nordsiden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/CG1141

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260057
Addresse	Glomstuvegen 45		
Postnr.	6412	Sted	MOLDE
Selgers navn	John Strand		
Selgers navn	Wenche Kjeverud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

sønnen har bodd der 2021-2026

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuger i dusjnisje må skiftes langs gulv yttervegg. Se forøvrig tilstandsrapporten hvor det anbefales å sette inn dusjkabinett.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet vannkran for vaskemaskintilkobling

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura er lastet opp

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Av eier før oss, utført 2020.. Romsdal Elektro skiftet ut sikring til platetopp fra 20A til 25A, og monerte opp sikringsmodul for stekeovn.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Se samsvarserkløring

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Se samsvarserklæring

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det følger en parkeringsplass med leiligheten. Det er ikke satt opp elbil-ladere for beboerne.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.06.2026

Signert av *John Strand*

Signert av *Wenche Kjeverud*

Initialer selger:
J S
W K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.04.2026 13:15

Eiendom 1506-23/448/0/5

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	07.03.2007	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	23	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	448	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	5	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Glomstuvegen 45	6412 Molde	Bjørset	Kvam	Molde Domkirke

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.03.2007	Seksjonering	1506-23/448	Avgiver	0
		1506-23/448	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-23/448	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	13427925			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	478/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1954	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	478/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	73	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	73	2	1	1	Kjøkken

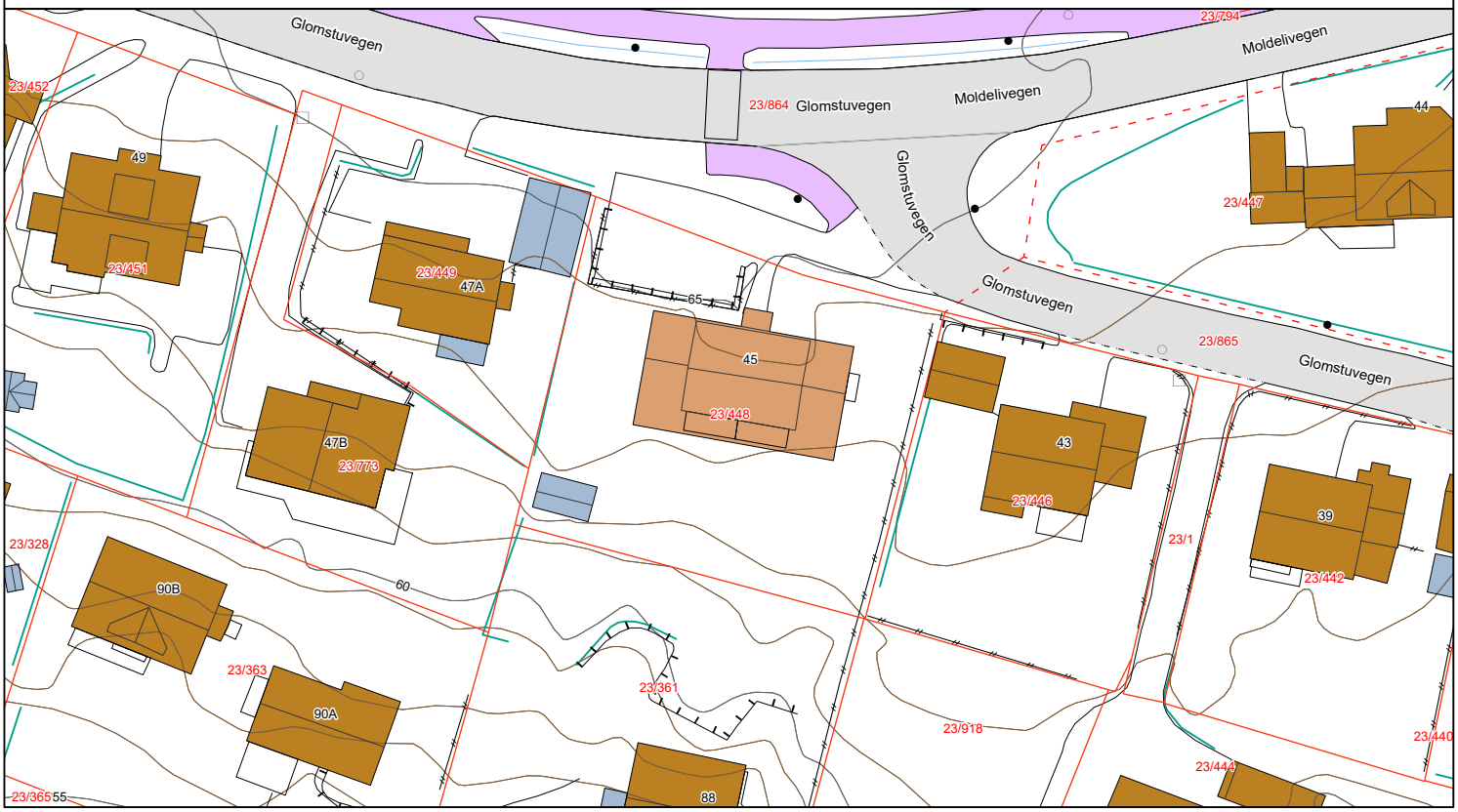
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	142/0	0/0	142/0
H02	Hovedetasje	2	142/0	0/0	142/0
H03	Hovedetasje	2	66/0	0/0	66/0
U01	Underetasje	0	128/0	0/0	128/0

Oversiktskart

Adresse: **Glomstuvegen 45, 6412 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/23/448/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1078 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026



Matrikkelkart

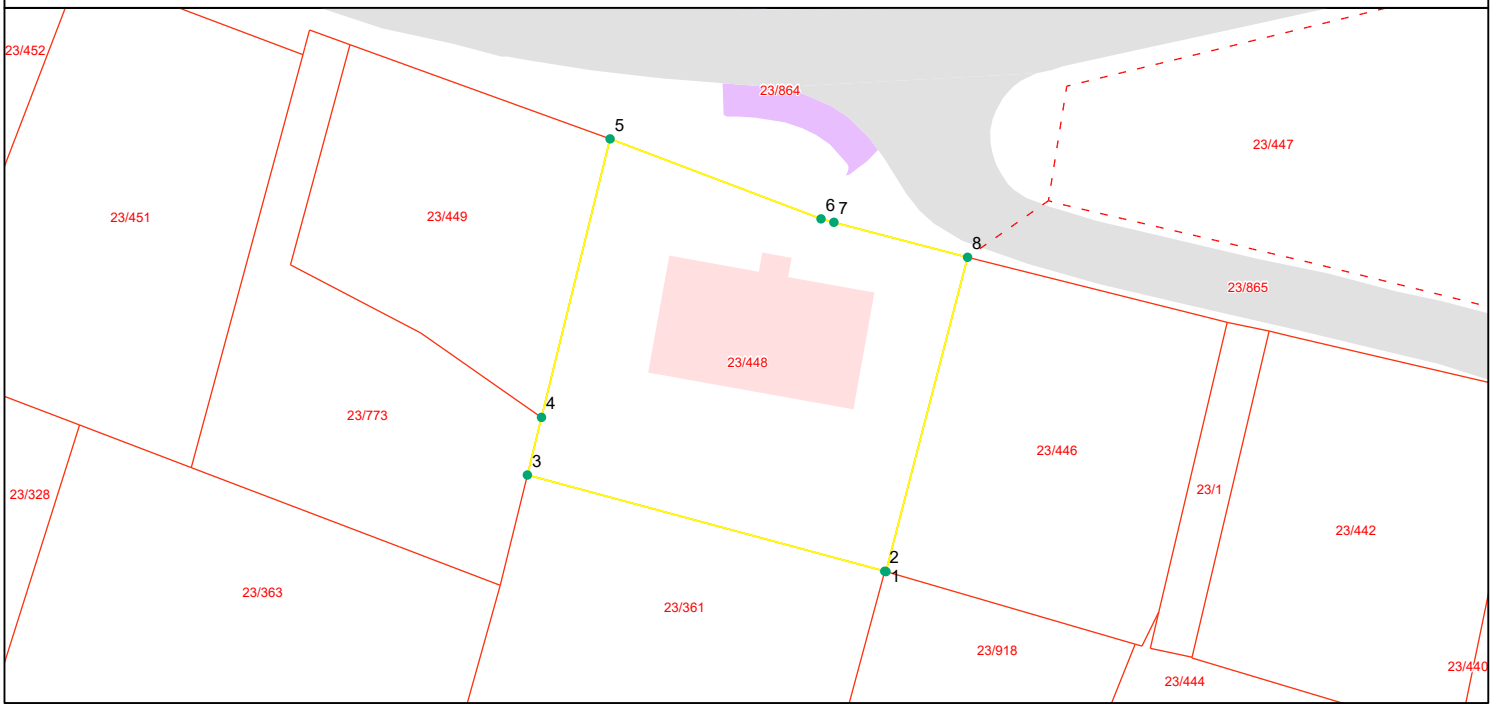
Adresse: **Glomstuvegen 45, 6412 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/23/448/0/5**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1078 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026

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: 1078 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957823.81	404470.66	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	0.11	0
2	6957823.84	404470.55	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	34.62	0
3	6957832.84	404437.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.56	0
4	6957838.23	404438.51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.86	0
5	6957864.27	404444.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.1	0
6	6957856.79	404464.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.24	0
7	6957856.47	404465.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.93	0
8	6957853.2	404478.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	30.42	0



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer	Type eiendom	Eiendomsareal
1506-23/864/0/0	**Grunneiendom**	**13 570,3 m²**

Informasjon fra grunnboken

Eiendommen er ikke tinglyst. Grunnboksutskrift for eiendommen er derfor ikke tilgjengelig.

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Kommune	1506 Molde	**Koordinater**	6981076 98795 (32633)
Gårdsnummer	23	**Historisk oppgitt areal**	0 m²
Bruksnummer	864	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser
Festegrunner	Nei	**Under sammenslåing**	Nei
Seksjonert	Nei	**Grunnforurensing**	Nei
Bruksnavn	Fylkesveg 401 Over Gnr.23	**Kulturminner**	Nei
Tinglyst	Nei	**MUF**	Nei

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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	448	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Glomstuvegen 45, 6412 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** 1 078 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 445 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 1 078 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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	0567
Navn	Bjørset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1394/Reg%20best%20plan%200567.pdf

Id	202008
Navn	Glomstuvegen - Sagvegen, mindre endring
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.12.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3505/202008_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 37 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B

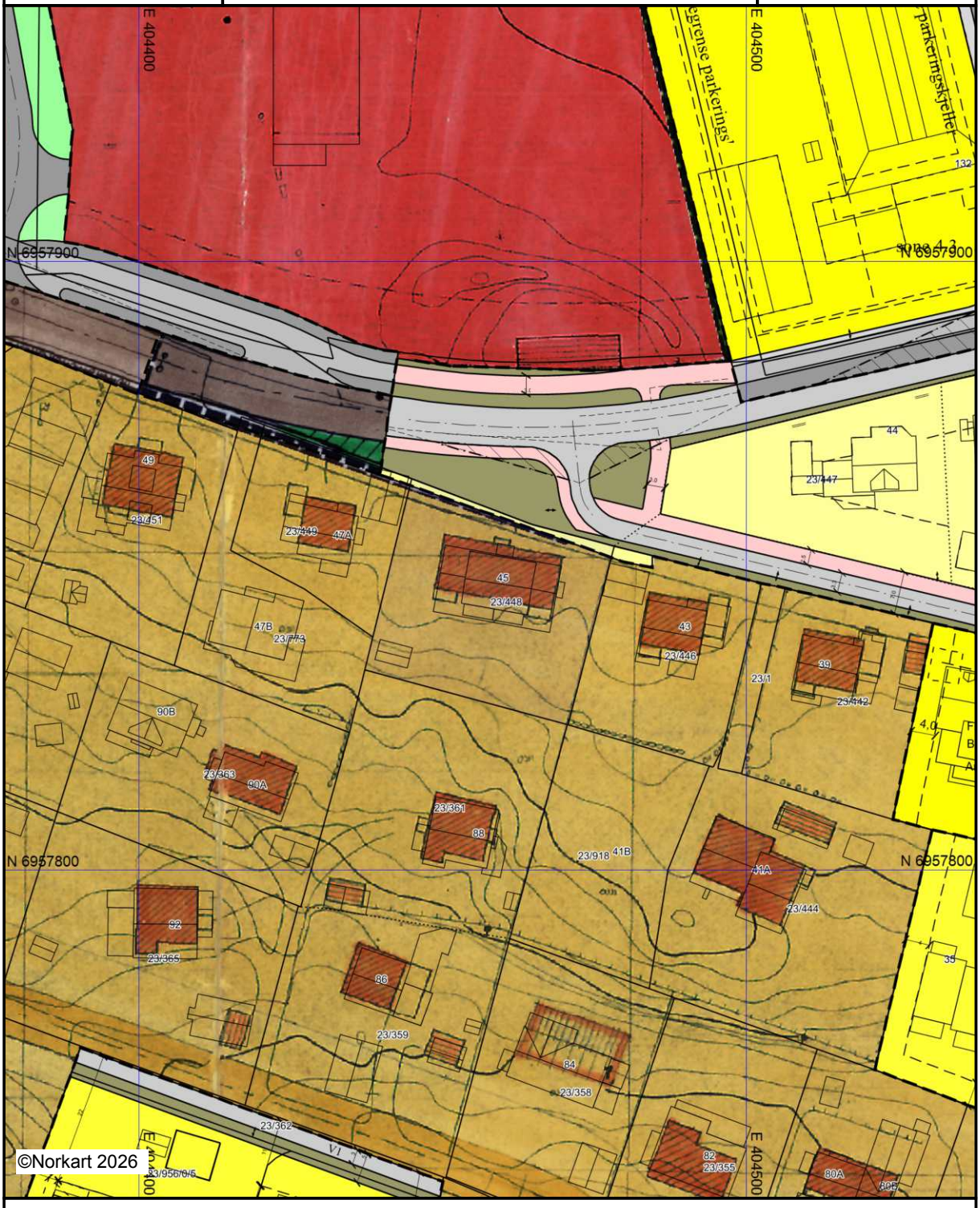
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/448/0/5
Adresse: Glomstuvegen 45
Utskriftsdato: 27.04.2026
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



TEGNFORKLARING:

- OFFENTLIG BEBYGGELSE
- FORRETNINGSBEBYGGELSE
- KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
- SMÅHUS
- GARASJE UTHUS
- EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- INDUSTRIOMRÅDE
- LANDBRUKSOMRÅDE
- AREAL FOR KJØRETRAFIKK
- AREAL FOR GANGTRAFIKK
- PARKERING
- TRAFIKKØY – MIDTDELER – GRØNTSTRIPE
- FRIOMRÅDE
- FAREOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDER (ANLEGG FOR SMÅBÅTER)
- SPESIALOMRÅDER (FRILUFTSOMRÅDE)
- FELLESAREAL
- TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERINGSGRENSE

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planer.

REGULERINGSFORSLAG
MED TOMTE OG BEBYGGELSESPLAN
FOR OMRÅDET:

BJØRSET

N

EKV 1M

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

MOLDE DEN 30 JANUAR 1968

Otto Mørk Justin Tregyld

SAKSBEHANDLING		ENDRET	
		21.3.68	
		21.5.68	
		2.9.68.	

Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.

MÅLESTOKK	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Ordning nr.
1:1000	0567		

Kartblad

STADFESTET 14.5.1970

0567

Plan nr 0567
Plan nr 1372
Plan nr 1473
Plan nr 0374
Plan nr 1574
Plan nr 1674
Plan nr 0175
Plan nr 0976
Plan nr 1077
Plan nr 2384

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1.

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

§ 2.

Området er oppdelt i:

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

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i pkt.G.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

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

§ 4.

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

B. Offentlige friområder.

§ 5.

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

C. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 6.

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

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 14 mai 19 70

§ 7.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform.

§ 8.

Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 9.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate på 35 m2.

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

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

Garasje kan tillates sammenbygd med bolighuset.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

D. Konsentrert boligbebyggelse.

§ 12.

Bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

E. Tomter for industri.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

F. Anlegg for småbåter.

§ 19.

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

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

§ 20.

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

G. Fellesbestemmelser.

§ 21.

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

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

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 22.

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

§ 23.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 24.

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

§ 25.

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

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

§ 26.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 27.

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

§ 28.

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

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

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

§ 29.

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

§ 30.

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

ooOoo---

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/448/0/5
Adresse: Glomstuvegen 45
Dato: 27.04.2026
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

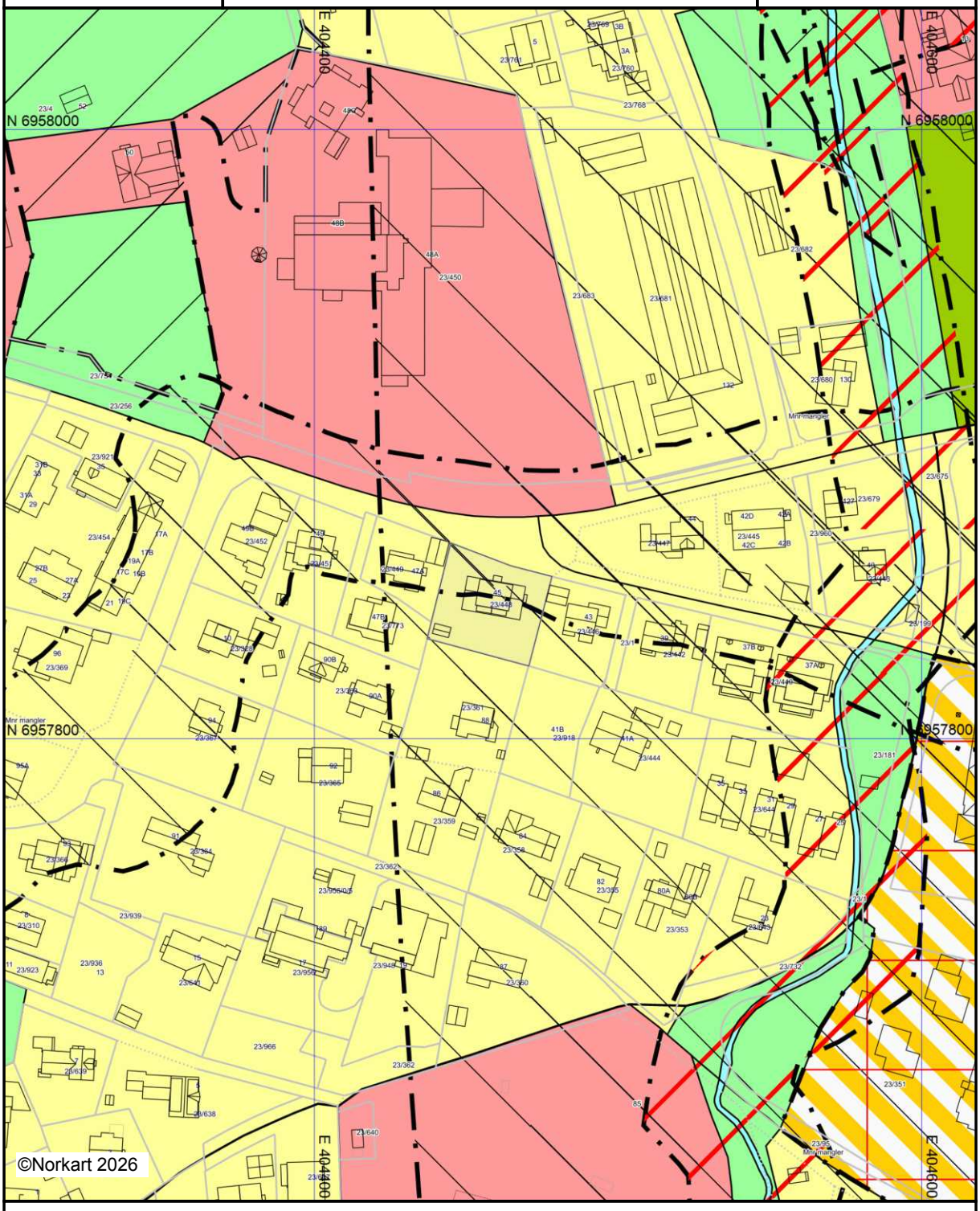
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/448/0/5
Adresse: Glomstuvegen 45
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000

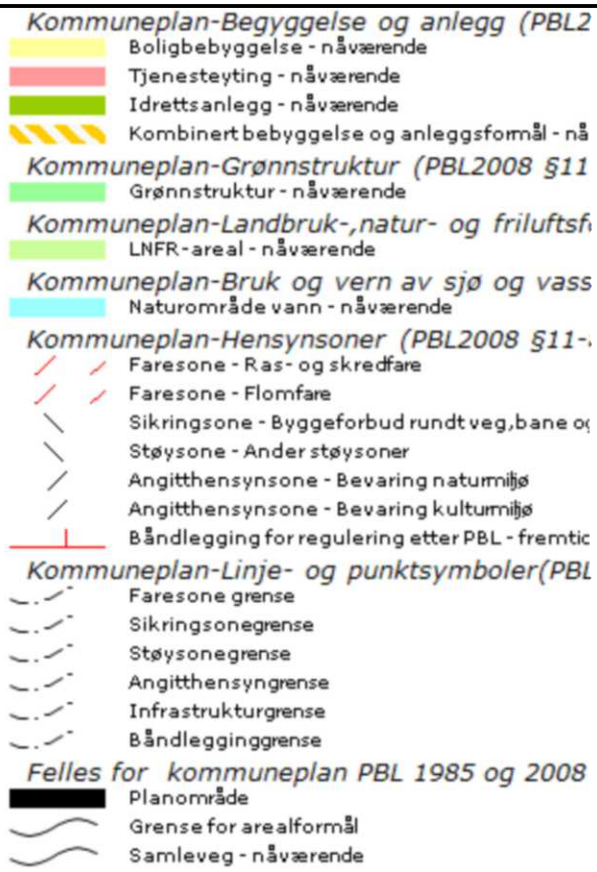
N

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	Plannummer
MOLDE, DEL 1, 2015-2025	**K201401**

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

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

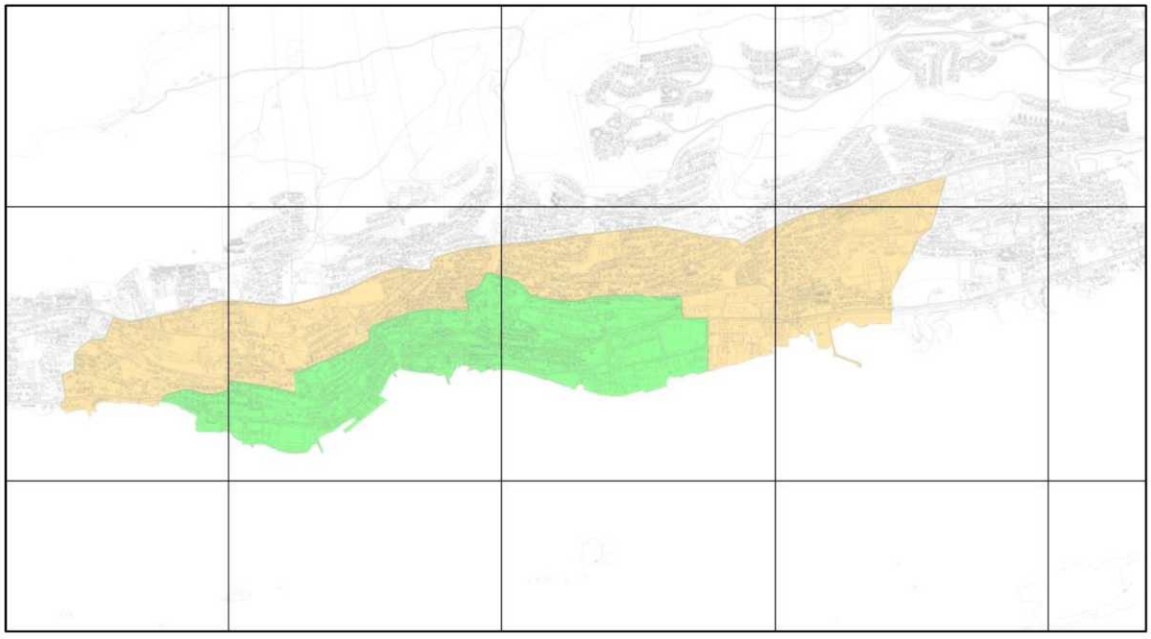
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	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.*

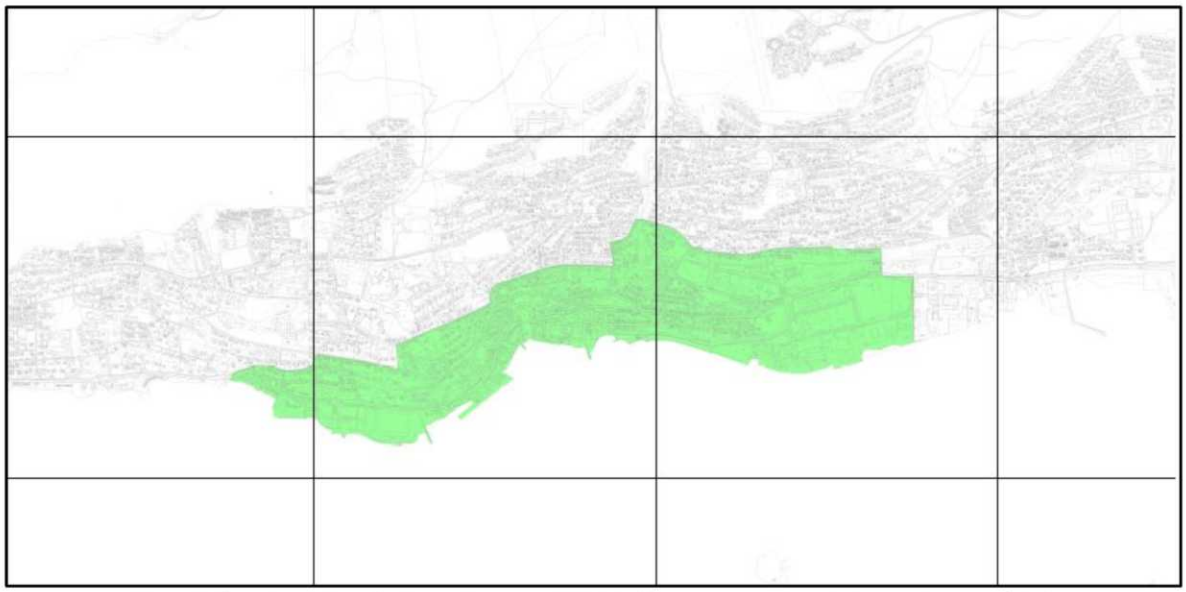
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

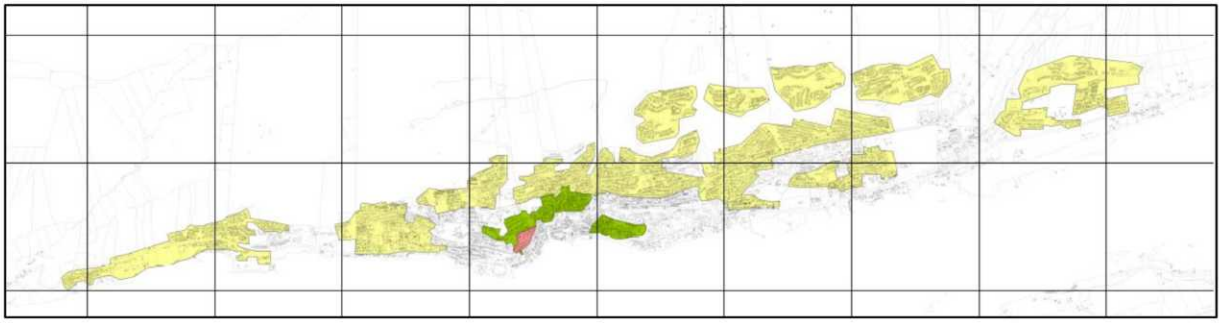
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

Glomstuvegen - Sagvegen

Planbestemmelser

Plannummer: 202008

Ny utgave av planbestemmelsene for plan 1774. Bestemmelsene er fornyet for å tilpasse dagens regulerte formål.

Sist revidert 02.10.2020

Delegert vedtak: 09.12.2020

MOLDE KOMMUNE	Plan ID ***202008***
Plan: ***Glomstuvegen - Sagvegen***	

§ 1	**Felles bestemmelser** Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<u>Plantype, planens formål og avgrensning</u> Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert *01.10.20* Reguleringsplanen er en *mindre endring* etter Plan- og bygningsloven § 12-14. Planen vil erstatte hele reguleringsplan: - 1774 vedtatt 07.01.1976 Planen vil erstatte delvis reguleringsplan: - 0494 vedtatt 26.05.1994 - 1089 vedtatt 15.02.1994 - 0567 vedtatt 14.05.1970 Hensikten med mindre endringen er å rette på digitaliseringsfeil og oppdatere plankart og bestemmelser i henhold til dagens lovverk og normer.
§ 1.2	<u>Utearealer</u> For nye tiltak i reguleringsområdet skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk på minst 1:500. Den skal vise: ▪ eksisterende og nye koter og punkthøyder ▪ utforming av uteareal/framtidig terrenget ▪ valg og plassering av planter og trær samt bevaring av eksisterende vegetasjon ▪ utforming av lekearealet samt plassering av lekeapparater ▪ hvileplasser med utforming og møblering ▪ belysning ▪ plassering og utforming av overvannshåndtering og fordrøyning i planområdet ▪ utforming av gangarealer ▪ inndeling i private, halvprivate og felles/offentlige arealer ▪ materialvalg ▪ tiltak knyttet til vassdrag

	▪ angivelse av eksisterende trær som skal bevares ▪ tomtegrenser ▪ trapper og støttemurer ▪ biloppstillingsplasser og manøvreringsareal ▪ garasjeplassering ▪ renovasjon
§ 1.3	<u>Universell utforming</u> Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.
§ 1.4	<u>Støy</u> Før nye tiltak kan igangsettes innenfor støyutsatte områder definert i SVV's støysonekart, må det foreligge en støyfaglig utredning. a. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen: • Boenheten skal være gjennomgående med tilgang til side hvor støygrensene i tabell 3 er oppfylt. i. Akseptabelt støynivå Lden 55 dB eller lavere. • Boenhetene skal minimum ha 50% av oppholdsrom med vindusfasade hvor støygrensene i tabell 3 er oppfylt. i. Akseptabelt støynivå Lden 55 dB eller lavere. • Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 er oppfylt i. Akseptabelt støynivå Lden 55 dB eller lavere. • Alle soverom må ligge mot stille side. b. 75% av felles uteareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3. • Akseptabelt støynivå Lden 55 dB eller lavere. c. Nødvendige støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

§ 1.5	<u>Kulturminner</u> 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	<u>Tekniske anlegg</u> a) Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.
§ 1.7	<u>Lekeplasser</u> a. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved krysssing 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 leke areal. 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 leke areal. f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som leke areal. 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.
§ 1.8	<u>Uteoppholdsareal</u> a. 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. b. 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.

c. 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.
d. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal
e. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.

§ 1.9

Parkering

Parkeringsareal oppføres etter følgende regler:

a) Bilparkering

Formål	P-formål	Min – Maks
Boenhet	≤ 60 m^2	1
Boenhet	≥ 60 m^2	2

§ 2

Formål med detaljreguleringen

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

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

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

	▪ Naturområde i sjø og vassdrag
§ 3	**Hensynssoner** Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8: <u>Sikringssone (PBL § 11-8 a)</u> ▪ Sikringssone - Frisikt <u>Faresone (PBL § 11-8 a)</u> ▪ Faresone - Flomfare
§ 4	***Bebyggelse og anlegg***
§ 4.1	<u>Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse</u> a) Det tillates eneboliger og horisontal/vertikal delte tomannsboliger b) Utnyttelsesgrad er %-BYA = 35 %. c) Garasje kan bare oppføres i 1 målbar plan med grunnflate ikke over 50 m^2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. d) Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. e) Garasje- og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg f) Innhegning bør være hekke eller buskplanting og kantsten.

	g) Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. • Den gjeldende visuelle profilen til Molde kommune skal legges til grunn for tiltak knyttet mot terrenginngrep og støttemurer innenfor planområdet.
§ 5	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** Trafikkområder, gangveger, fortau o.l samferdselsanlegg skal opparbeides i samsvar til enhver tid gjeldende vegnormaler.
§ 5.1	<u>Kjøreveg</u> a) Kjøreveger skal prosjekteres og utformes i samråd med Molde kommune innenfor regulert vegformål. b) Ved utbygging av vegene skal terrenginngrep minimeres. c) Kjørevegen som har tilknyttet fortau skal være belyst i samsvar med krav om belysning av veger. Belysningen skal også belyse fortauet slik at kravene for universell utforming oppfylles d) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.
§ 5.2	<u>Fortau</u> a) Fortau skal opparbeides i regulert bredde med fast dekke. Fortauet skal så vidt mulig opparbeides iht. kravene for universell utforming. b) Regulerte fotgjengerfelt over hovedvegen skal være opphøyd og ellers utformet i samsvar med veileder V127 fra Statens vegvesen. Det er krav om universell utforming, særskilt når det gjelder varslingsfelt og alle overganger skal være belyst etter prinsippet intensivbelysning.
§ 5.3	<u>Gang- og sykkelveg</u> a) Gang- og sykkelveger skal opparbeides i regulert bredde med fast dekk.

	b) Gang- og sykkelveger skal være belyst slik at kravene for universell utforming oppfylles. Det skal etableres ledelinjer (naturlig/kunstig) langs traseen.
§ 5.4	Sykkelveg/-felt a) Sykkelfelt skal opparbeides i regulert bredde på 1,5
§ 5.5	Annen veggrunn – grøntanlegg Områdene skal benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak samt nødvendige tekniske installasjoner som belysning/skilt mm. De skal tilsås etter gjennomført anleggsarbeid. Arealene skal være offentlig eiet.
§ 6	**Grønnstruktur**
§ 6.1	Friområde Vegetasjon og undervegetasjon skal bevares med tanke på biologisk mangfold. Opparbeidelsen skal skje med minst mulig inngrep i grunn/terreng. Vegetasjon kan bare fjernes etter en landskapsestetisk vurdering.
§ 7	**Bruk og vern av sjø og vassdrag**
§ 7.1	Naturområde i sjø og vassdrag
§ 8	**Hensynssoner**
§ 8.1	Sikringssone – Frisikt I frisiktsone tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 50 cm over kjørebane og skal utformes i hht. Statens vegvesens vegnormaler

§ 8.2	<u>Faresone – Flomfare</u> a) Det gis forbud mot å bygge innenfor flomsonen. Elveløpet skal være åpent og ikke under noen omstendigheter tettes igjen. b) Nye tiltak tilgrensende faresonen må vurdere konsekvensene av å bygge i nærheten av flomsonen.
§ 9	**Rekkefølgebestemmelser**
§ 9.1	<u>Krav vedrørende vegetasjon</u> 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
§ 9.2	<u>Avvikling av gang- og sykkelveg mellom gbnr. 23/445 og 23/443(679)</u> Før gang- og sykkelvegen kan avvikles og benyttes som boligformål, må det være opparbeidet fortau langs Sagvegen mellom Moldelivegen og Glomstuvegen.
§ 9.3	<u>Krav til veger, vann- og avløpsledninger</u> 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 stedsegen vegetasjon rask kan etablere seg.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

23/448

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i BOLSØY

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....
Glomstuvegen
..... gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider ....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 130.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca. 1000 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg 150 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 300 m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 1-2-3-4-5-6-7-8.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)
Fast leire

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Til de kommunale ledninger

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Etter reguleringen

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Etter reguleringen

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: 2 balkonger 2 verandaer

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: 2 utv. kjellertrapper

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Etter reguleringen

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)
Som tidligere godkjent

§ 81. Isolasjon:
Goudron og asfaltpapp

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. X.)
2 lag klebet asfaltpapp

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
100 cm. Inntr. 25 cm. opptr. 17,7 cm.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)
Se tegningene.

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
2,40 m. m/ lovlysflate overalt

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
I kjeller og på loft

§ 109. Klosetter: 5 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Molde den 6/2 19 53

Eivind Jenssen, Leif Jenssen — Ivar Bjordal

byggherre. anmelder

Ivar Bjordal
Arkitekt, M. N. A. L.

ansvarshavende.

Bolsøy bygningsråd, møte på komm. ingeniørens kontor, 26/3-53.

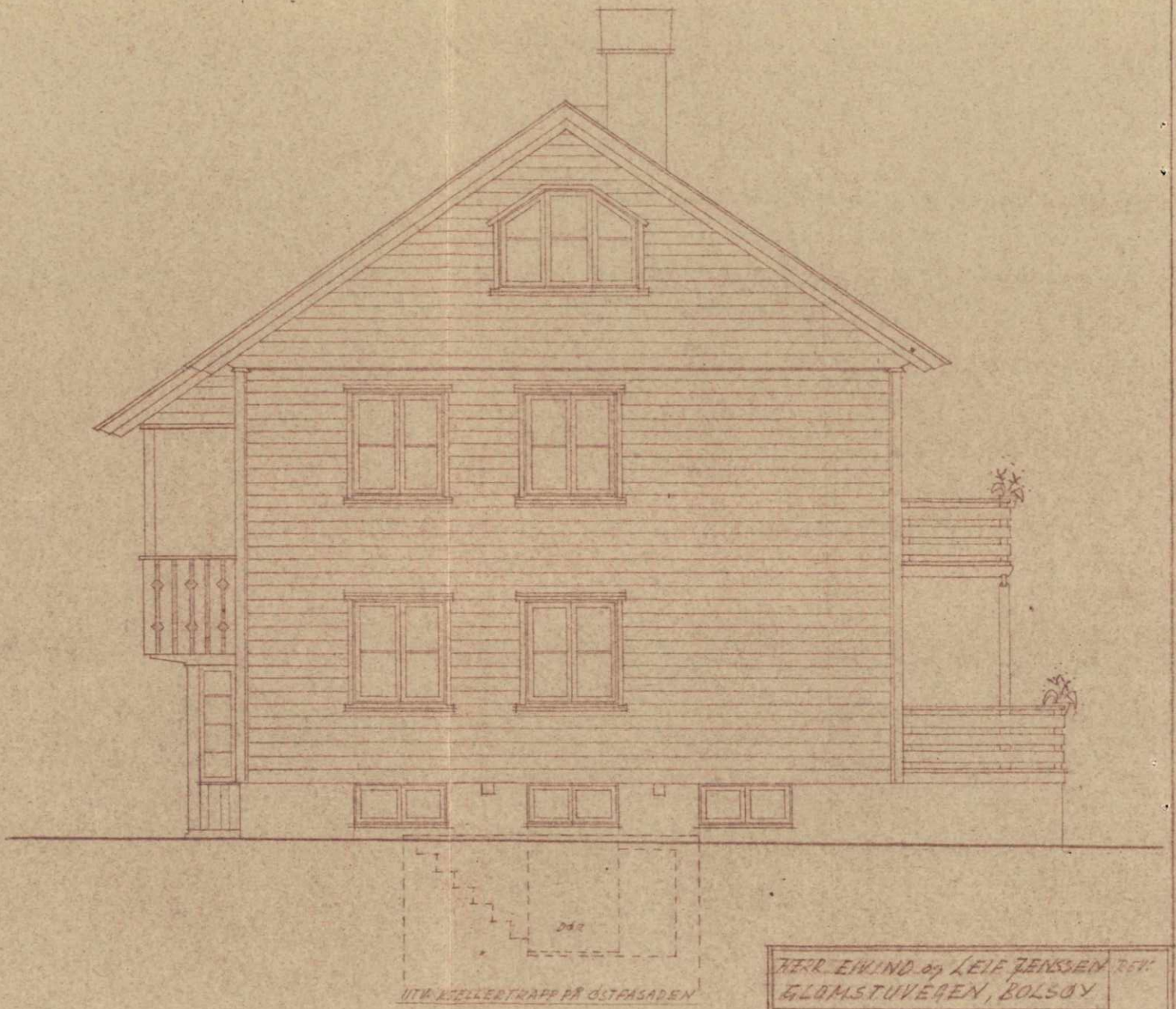
Jnr. 18/53.

Arkitekt Ivar Bjordal, byggemelding på 4 mannsbolig ved Glomstuvegen i krysset Moldelivegen for Leif og Eivind Jenssen, jfr. sak nr. 8/53.

Vedtak: Bygningsrådet anmoder om at konstruksjonen av yttervegg spesifiseres, ansvarshavende må oppgis før arbeidet påbegynnes, forøvrig godkjennes planen.

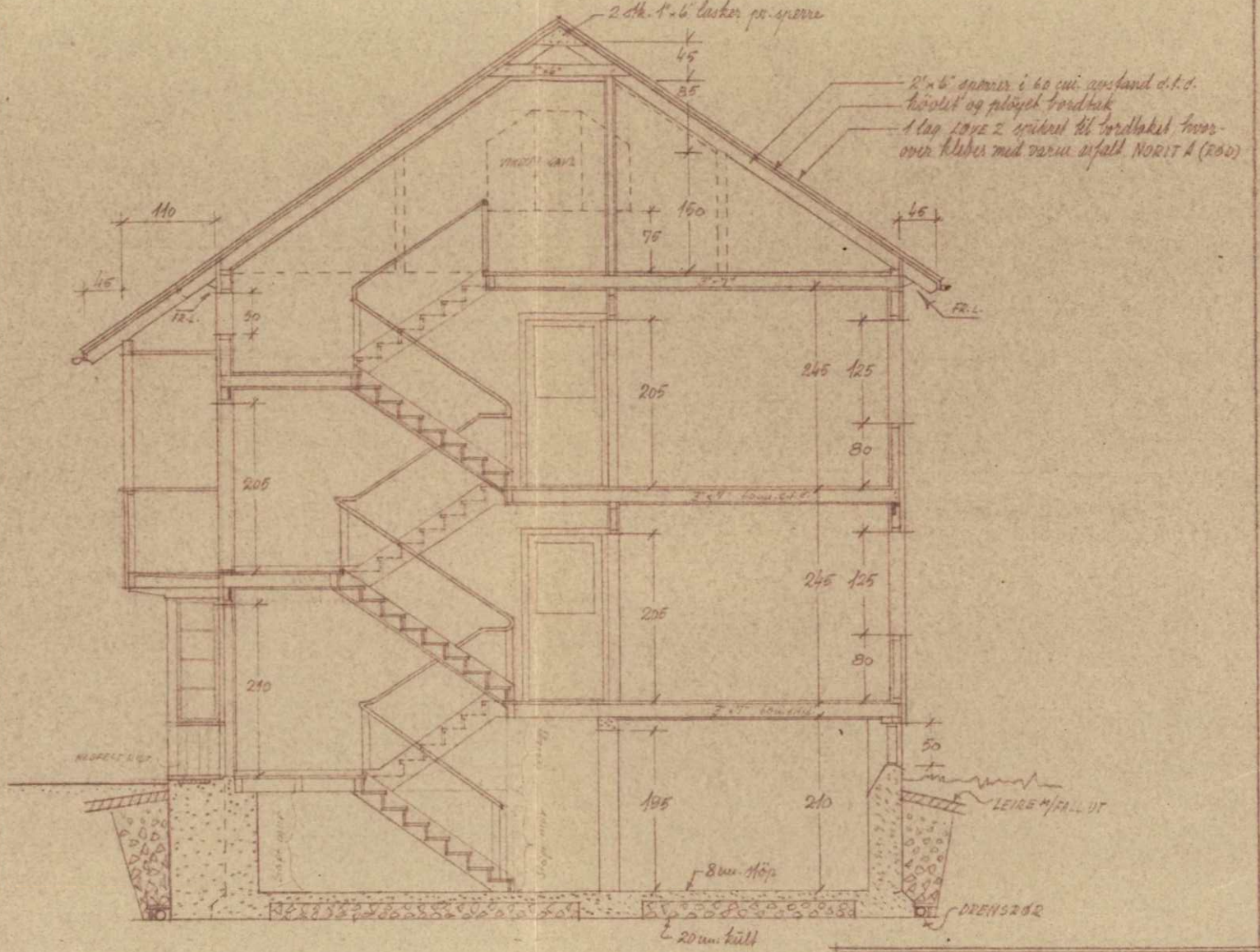
Rett avskrift.
Molde, 28. mars 1953.
E. J. Paulsen

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

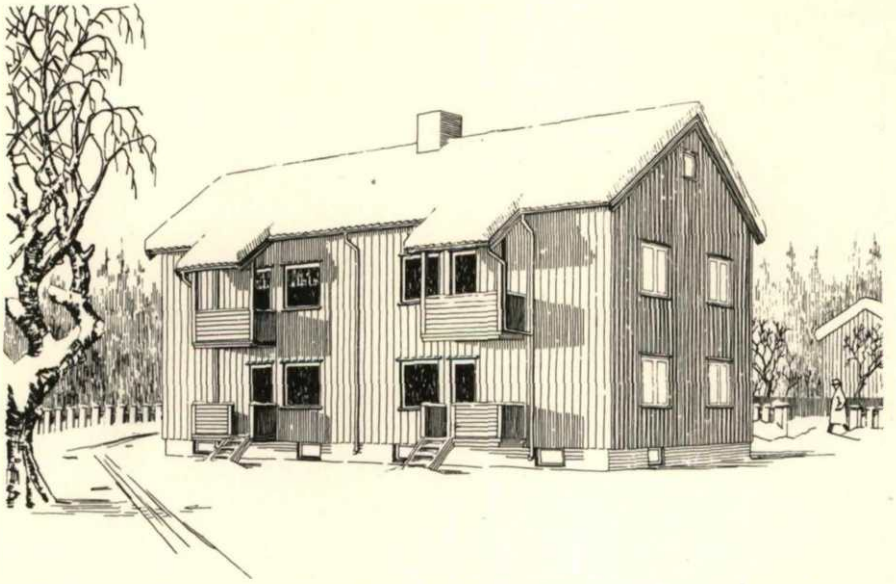


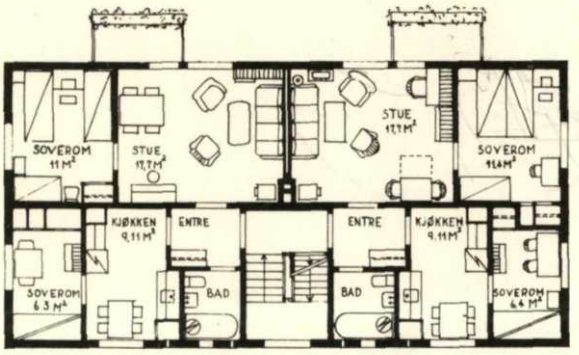
UTV. KJELLERTRAPP PÅ ØSTFASADEN

HERR. EIKIND og LEIF JENSSEN GLOMSTUVEGEN, BOLSØY		REV.
MÅL 1/50	GAVLFASADER (ØST og VEST-FASADE EX. LI)	
BLAD 6.		
MOLDE 5/12 - 1953	ARKITEKT M.N.A.L.	



ELER EIVIND og LEIF ERVSSEN GLOMSTUVEGEN, BOLSØY.	REF:
MÅL 1:50	SNITT
BLAD 4.	
MOLDE 20-9-1951	ARKITEKT M.N.A.F.

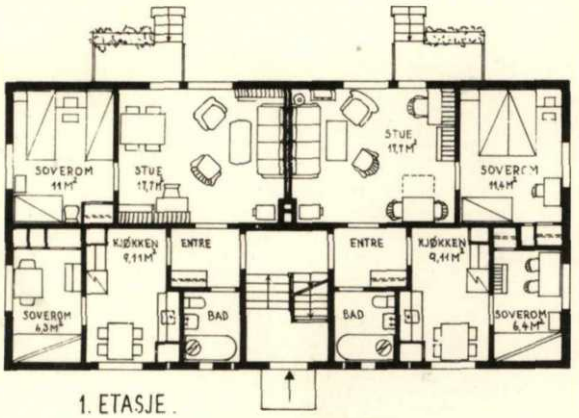




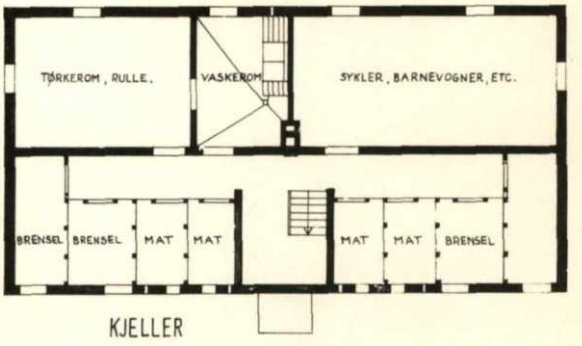
2. ETASJE.



SNITT.



1. ETASJE.



KJELLER

MÅL 1:200 (½cm på tegningen = 1 m. i virkeligheten.)

701

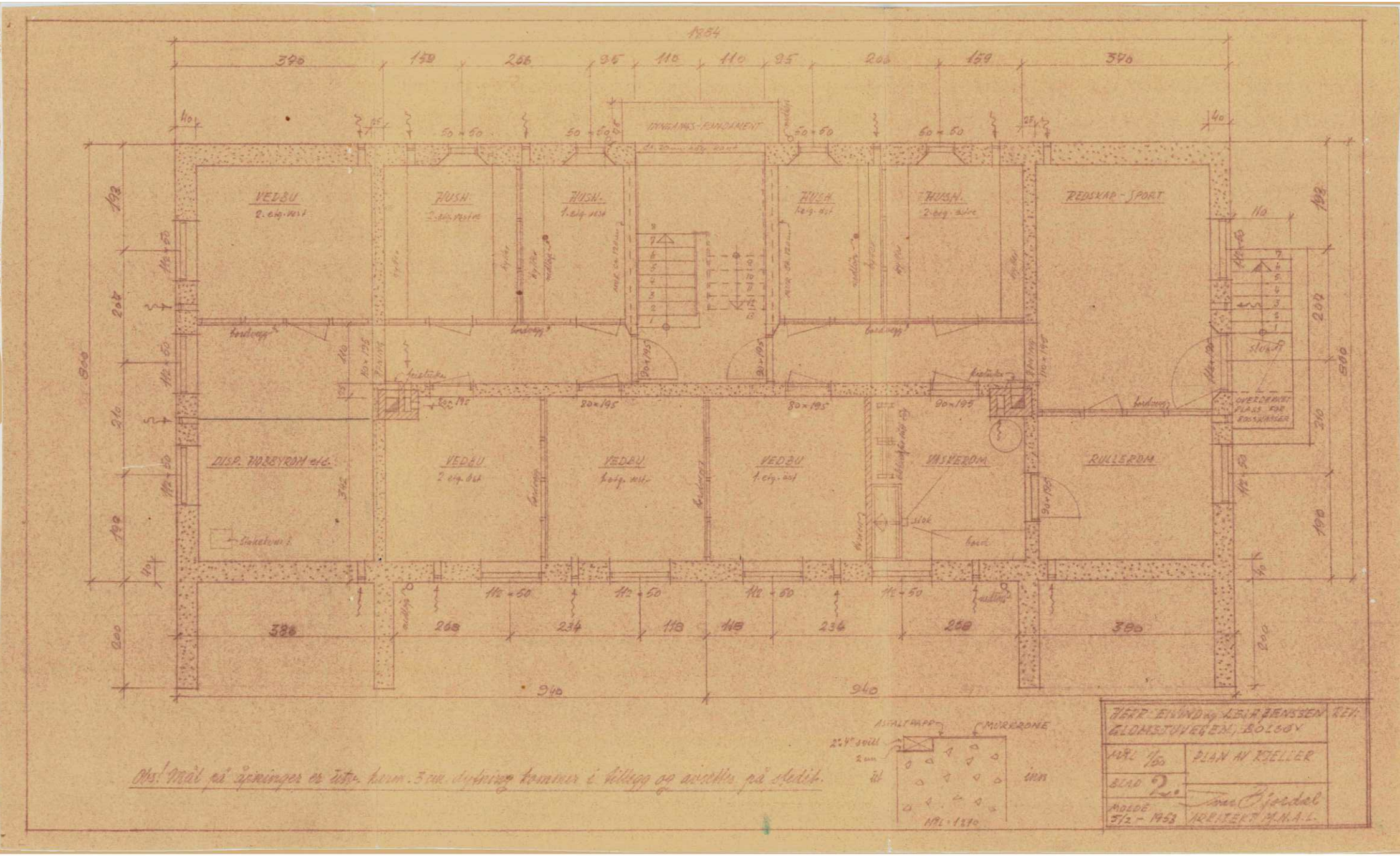
TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	FASADER	MÅL 1:100
BLAD 3	BJELKELAGSPLANER	MÅL 1:100
BLAD 4A	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 4B	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 5	KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 6	VINDUER OG DØRER	MÅL 1:50

FIREMANNSBOLIG
3 ROM OG KJØKKEN I HVER LEILIGHET

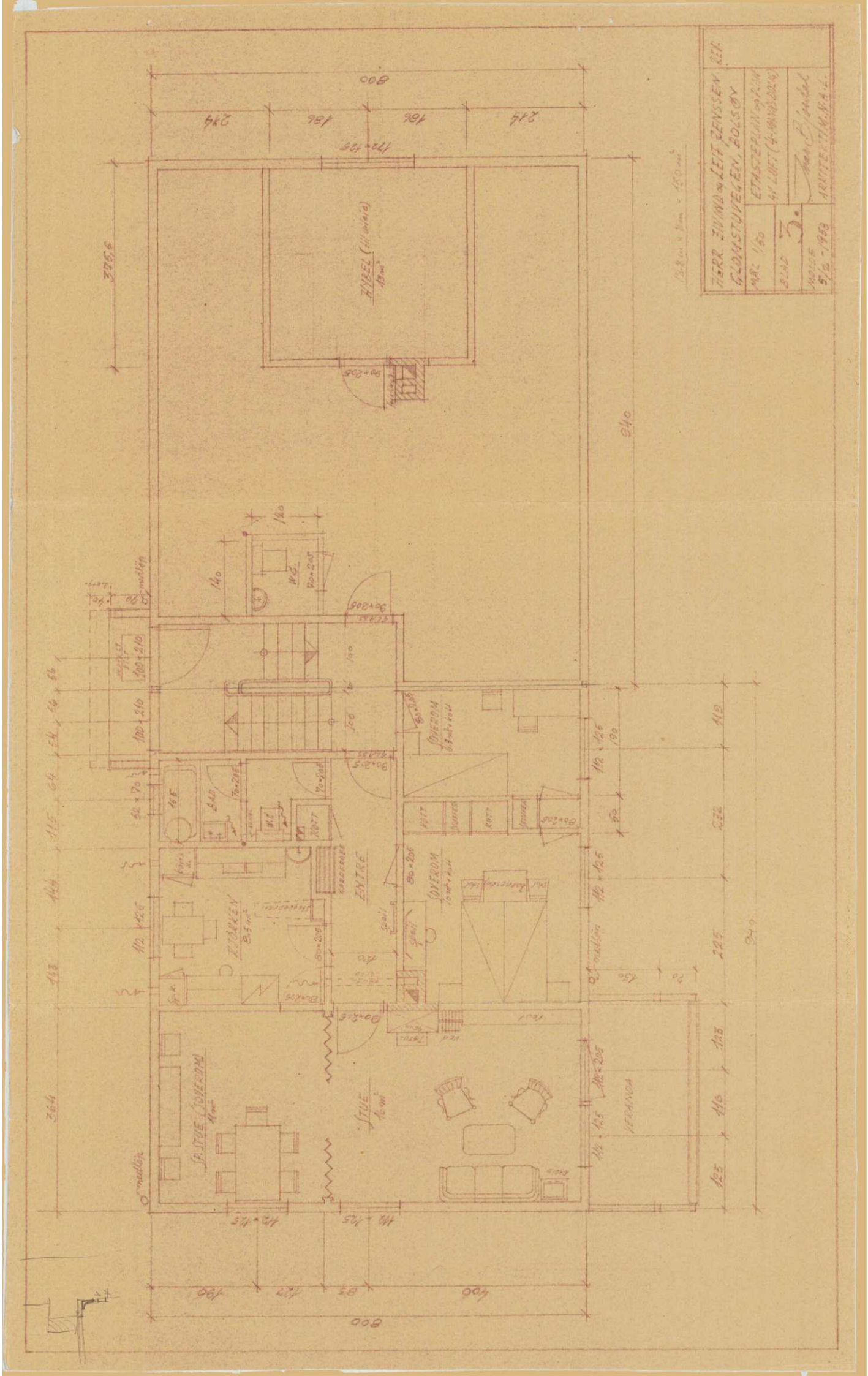
BRUTTO GRUNNFLATE : 8×16 = 128 m²
BOLIGFLATE PR. LEILIGHET : 64 m²

TEGNET AV KJELL ULLRING, ARKITEKT M.N.A.L.
FOR BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 1-5-50 K.J. K.S.

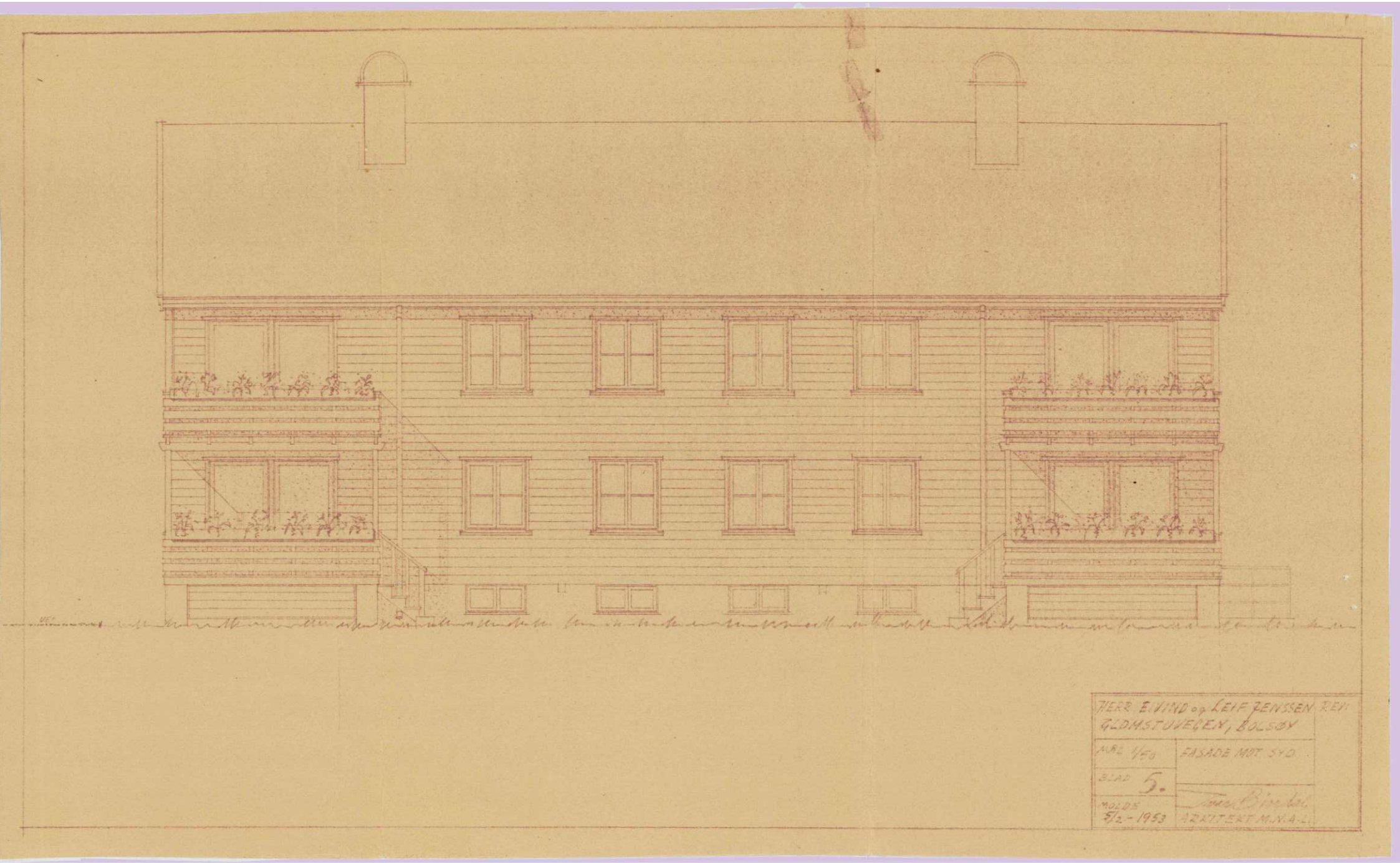


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



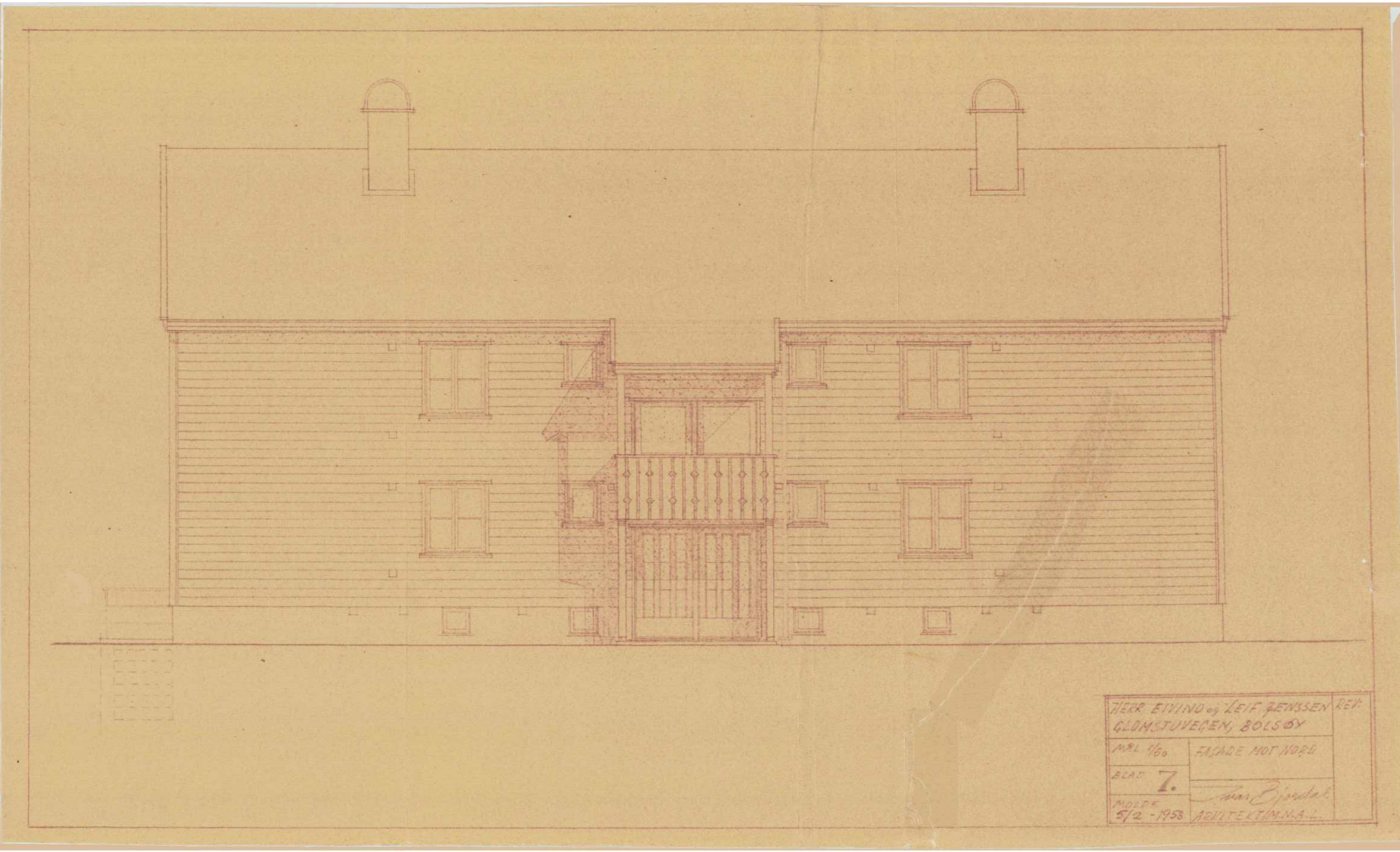
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
0 50
Dansk Scanning A/S



HERR. E.VIND og LEIF JENSSEN REV.
GLOMSTUVEGEN, BOLSØY

M/L 1/50	FASADE MOT SYD.
BLAD 5.	
MOLDE 5/2-1953	Arnt Bjerke AZKITEKT M.N.A.-L.

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



HERR. EIVIND og LEIF JENSSEN
GLOMSTUVEGEN, BOLSØY

REV.

MÅL 1/50

FASADE MOT NORD

BLAD 7.

MOLDE 5/2 - 1953

Tåvar Bjørdal
ARKITEKT M.N.A.L.

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

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 06/107

Oddbjørn Berild
Øvre veg 15

6413 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2005/6399-0	Janne Kristin Pedersen	23/448	09.04.2006

Igangsettingstillatelse for rørleggerarbeider og brannvarslingsanlegg i forbindelse med innredning av to nye leiligheter. Gnr. 23, bnr. 448, Glomstuvegen 45. Oddbjørn Berild.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Streken Arkitektgruppe as
Tiltakshaver: Oddbjørn Berild
Hjemmelshaver: Bjørset ANS, Agnethe Kvammen, Lars Ekornsæth Johannessen, Bente Bjørbækk, Ole-Andreas T. Fossgård, Lani Pielago Cardino og Leonardo Calma Cardino

Ved søknad datert 14. mars 2006 søkes det om igangsettingstillatelse for rørleggerarbeider og brannvarslingsanlegg. Rammetillatelse er gitt i sak DS 05/281.

Søknaden har følgende vedlegg:

- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Rørsenteret AS
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og lokal godkjenning fra Mifo AS
- kontrollplan for viktige og kritiske områder
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Rørsenteret AS og Mifo AS
- kopi av godkjent sanitærmelding fra Kommunalteknikk
- revidert situasjonsplan

Ansvarsfordelingen er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
Streken Arkitektgruppe as	SØK	1	Igangsettingstillatelse for rørleggerarbeider og brannvarslingsanlegg
Rørsenteret AS	PRO/KPR	2	Sanitæranlegg
	UTF/KUT	2	Sanitæranlegg
Mifo AS	PRO/KPR	2	Brannvarslingsanlegg
	UTF/KUT	2	Brannvarslingsanlegg

Innkomne merknader/uttalelser

Kommunalteknikk har godkjent sanitærmeldingen ved brev av 3. mars 2006.

Avdelingens kommentarer

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det foretas omprosjektering.

Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares hos kontrollforetakene og være lett tilgjengelig ved eventuelt tilsyn, jf. SAK § 32.

Krav i teknisk forskrift

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig prosjekterende selv er ansvarlig for riktig valg av tekniske løsninger. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Benytt helst NBR blankett nr. 5167. Anmodningen skal vedlegges følgende dokumentasjon:

- Kontrollerklæringer for utførelsen.
- "Som bygget-tegninger" dersom det er foretatt små endringer som ikke går ut over rammene i tillatelsen.
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført, hvis det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen. Rapporteringen kan skje enten oppgitt som innmålte koordinatverdier i kommunens koordinatsystem EUREF 89 (fortrinnsvis i digital form) eller inntegnet på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. SAK 34.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest.

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

V e d t a k:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a gis det igangsettingstillatelse under følgende forutsetninger:

1. Igangsettingstillatelsen gjelder rørleggerarbeider og brannvarslingsanlegg.
2. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
3. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - søknad om ansvarsrett fra Rørsenteret AS
   - søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning fra Mifo AS
   - revidert situasjonsplan

4. Kommunalteknikk sine vilkår i godkjent sanitærmelding datert 3. mars 2006 skal etterkommes.
5. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når denne meldingen kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

M. Aagaard-Nilsen
Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Janne K Pedersen
Janne Kristin Pedersen

Kopi m/dokumenter:
Streken Arkitektgruppe as, Vollan 7, 6300 Åndalsnes

Kopi til:
Kommunalteknikk,-

Molde kommune
Avdeling byggesak og geodata

Streken Arkitektgruppe as
Vollan 7
6300 Åndalsnes

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2005/6399	Janne Kristin Pedersen	23/448	05.02.2007

Godkjenning av reviderte tegninger for ombygging av firemannsbolig til seksmannsbolig. Gnr. 23, bnr. 448, Glomstuvegen 45. Oddbjørn Berild.

Vi viser til korrigerte tegninger for bolig med 6 boenheter innsendt ved brev datert 14. november 2006.

De korrigerte tegningene er godkjent under forutsetning av at vedtak i sak DS 05/281 etterkommes.

Det forutsettes også at de andre sameierne aksepterer endringene.

Ett sett av tegningene med godkjenningsstempel vedlegges i retur.

Gebyr for godkjenning av korrigerte tegninger må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Klageadgang

Dette brevet kan sees på som et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett.

Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Janne Kristin Pedersen

Kontoradresse	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Storgt. 31	Rådhusplassen 1, 6413 Molde Postmottak@molde.kommune.no	71 11 10 00		944 020 977

BYGGESAK
16 NOV 2006
Ark.nr.:





GODKJENNES
Henviser til sak: 05/281
Byggesak og geodata
05.02.07 JKP

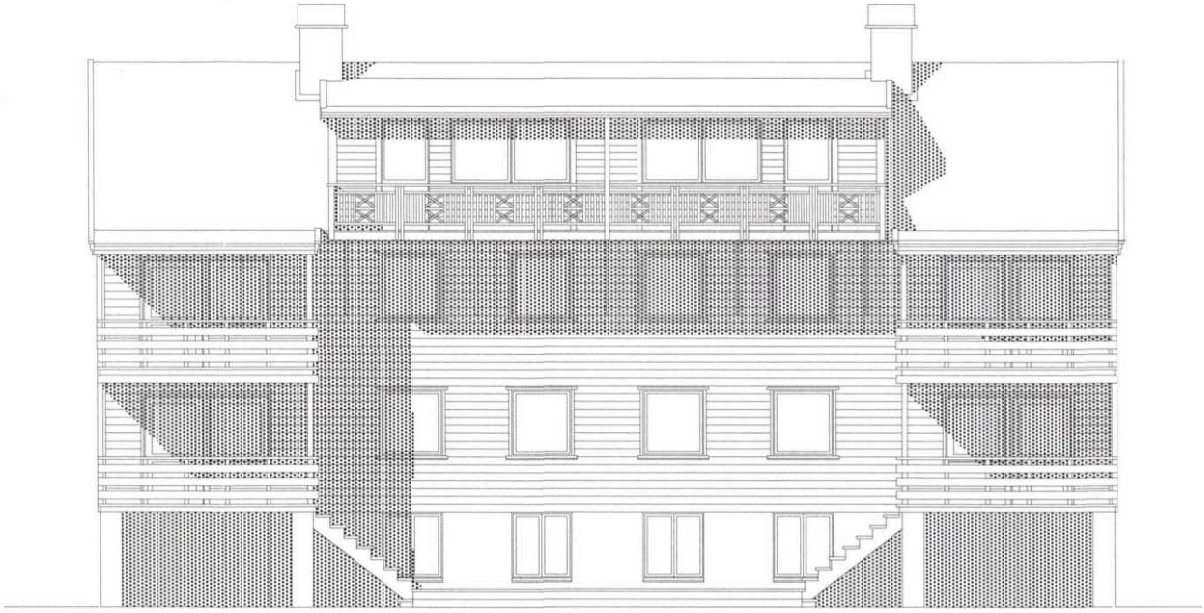
STREKEN ARKITEKTGRUPPE
Ragnhild Amundsen - Lars Even Østigård, sivilarkitekter MNAL
Vollan 7, 6300 Åndalsnes, tlf. 71 22 14 00 - fax 71 22 25 70

Oddbjørn Berild
Ombygging , leiligheter Glomstuvn. 45
Fasade nord og øst M=1:100
Åndalsnes 07.09.2005, 14.11.06 "Som bygget"

E 2

BYGGESAK
16 NOV 2006
Ark.nr.:





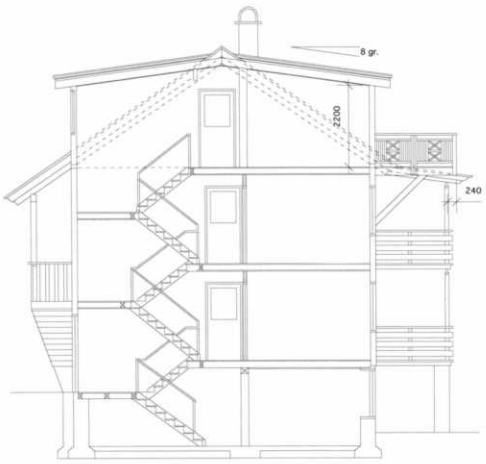
GODKJENNES
Henviser til sak: DS.05/281
Byggesak og geodata
05.02.07 JKP.

STREKEN ARKITEKTGRUPPE
Ragnhild Amundsen - Lars Even Østigård, sivilarkitekter MNAL
Vollan 7, 6300 Åndalsnes, tlf. 71 22 14 00 - fax 71 22 25 70

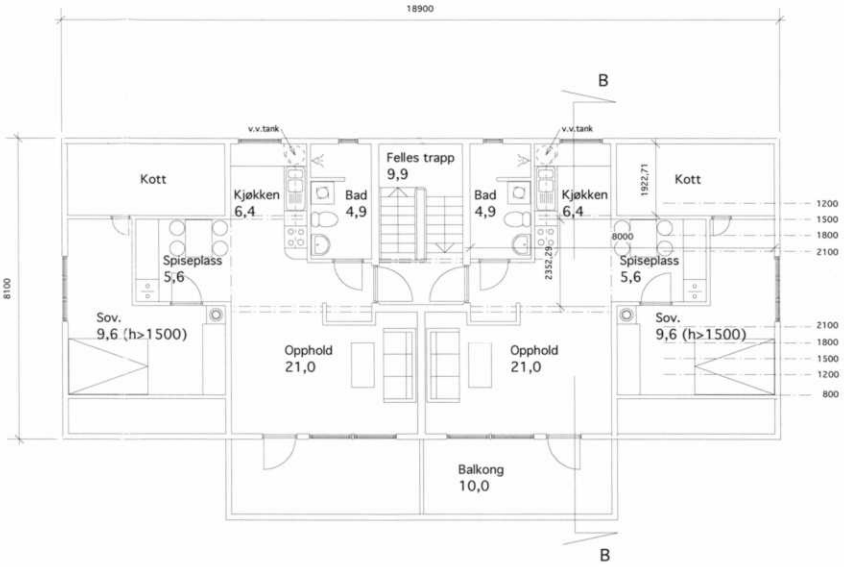
Oddbjørn Berild
Ombygging , leiligheter Glomstuvn. 45
Fasade syd og vest M=1:100
Åndalsnes 07.09.2005, 14.11.06 "Som bygget"

E 3

BYGGESAK
16 NOV 2006
Ark.nr.:



Snitt A-A



Loftsplan

GODKJENNES
Henviser til sak: DS.05/08
Byggesak og geodata
05.02.09 SKP

STREKEN ARKITEKTGRUPPE
Ragnhild Amundsen - Lars Even Østigård, sivilarkitekter MNAL
Vollan 7, 6300 Åndalsnes, tlf. 71 22 14 00 - fax 71 22 25 70

Oddbjørn Berild
Ombygging , leiligheter Glomstuvn. 45
Snitt A-A og plan loft M=1:100
Åndalsnes 07.09.2005, 14.11.06 "Som bygget"

E 1

BYGGESAK
16 NOV 2006
Ark.nr.:





GODKJENNES
Henviser til sak: 05/281
Byggesak og geodata
05.02.07 JKP

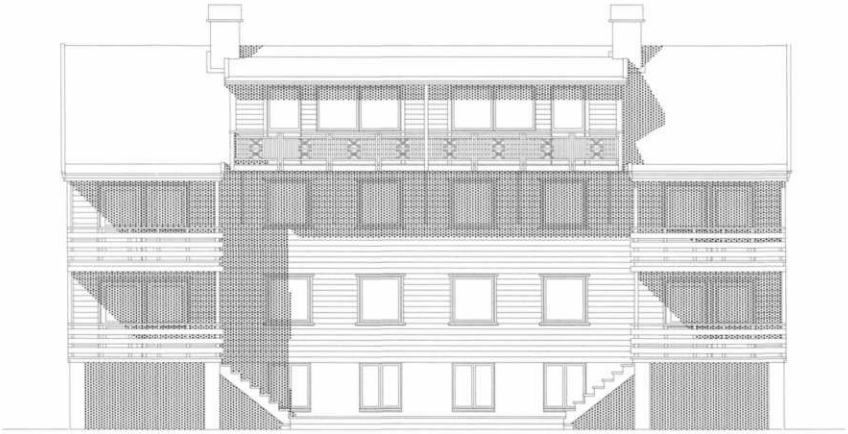
STREKEN ARKITEKTGRUPPE
Ragnhild Amundsen - Lars Even Østigård, sivilarkitekter MNAL
Vollan 7, 6300 Åndalsnes, tlf. 71 22 14 00 - fax 71 22 25 70

Oddbjørn Berild
Ombygging , leiligheter Glomstuvn. 45
Fasade nord og øst M=1:100
Åndalsnes 07.09.2005, 14.11.06 "Som bygget"

E 2

BYGGESAK
16 NOV 2006
Ark.nr.:





GODKJENNES
Henviser til sak: 05/751
Byggesak og geodata
05.02.09 JKP.

STREKEN ARKITEKTGRUPPE
Ragnhild Amundsen - Lars Even Østigård, sivilarkitekter MNAL
Vollan 7, 6300 Åndalsnes, tlf. 71 22 14 00 - fax 71 22 25 70

Oddbjørn Berild
Ombygging , leiligheter Glomstuvn. 45
Fasade syd og vest M=1:100
Åndalsnes 07.09.2005, 14.11.06 "Som bygget"

E 3

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: JANNEKP

Ferdigattest

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

Vår ref	Løpenr
2005/6399	3579/2007

Eiendom/byggested: Glomstuvegen 45 - 6412 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
23	448		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Streken Arkitektgruppe as Vollan 7 6300 Åndalsnes	Oddbjørn Berild Øvre veg 15 6413 Molde

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse etter søknad	19.12.2005	DS 05/281
Igangsettingstillatelse etter søknad	19.12.2005 og 09.04.2006	DS 05/281 og DS 06/107

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Ombygging av loft til 2 nye leiligheter

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlige
14.11.2006	Streken Arkitektgruppe AS, Arvid Wean, Rørsenteret AS og Mifo AS

Merknader

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

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

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	07.02.2007	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA M. Aagaard-Nilsen

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde
Brannsjefen,-	
Renovasjon,-	
Kommunalteknikk,-	

Utskriftsdato: 27.04.2026

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.**	23	**Bruksnr.**	448	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Glomstuvegen 45, 6412 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	2 052,48 kr
Eiendomsskatt	5 090,00 kr
Renovasjon	4 283,52 kr
Vann	1 858,90 kr
Sum	**13 284,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	73 m2	12.63	1/1	0 %	921,77 kr	230,45 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	73 m3	12.70	1/1	0 %	926,81 kr	231,70 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	73 m2	15.01	1/1	0 %	1 095,55 kr	273,88 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	73 m3	14.60	1/1	0 %	1 066,16 kr	266,54 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	823,75 kr
Renovasjon - Restavfall 660 l 2. uke	25%	1 stk	4442.50	1/6	0 %	740,41 kr	185,10 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	1 stk	2281.25	1/6	0 %	380,21 kr	95,05 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
eSkatt - Boliger	0%	1472100 Prom	3.60	1/1	0 %	5 300,00 kr	1 324,75 kr
Bruksareal (BRA)	25%	73 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**13 725,91 kr**	**3 431,22 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.

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

Dato: 28.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**23**	Bnr:	**448**	Fnr:		Snr:	**5**
Adresse:	**Glomstuvegen 45, 6412 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.

Skatteetaten

Dato
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 23 Bnr 448 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Glomstuvegen 45, 6412 MOLDE

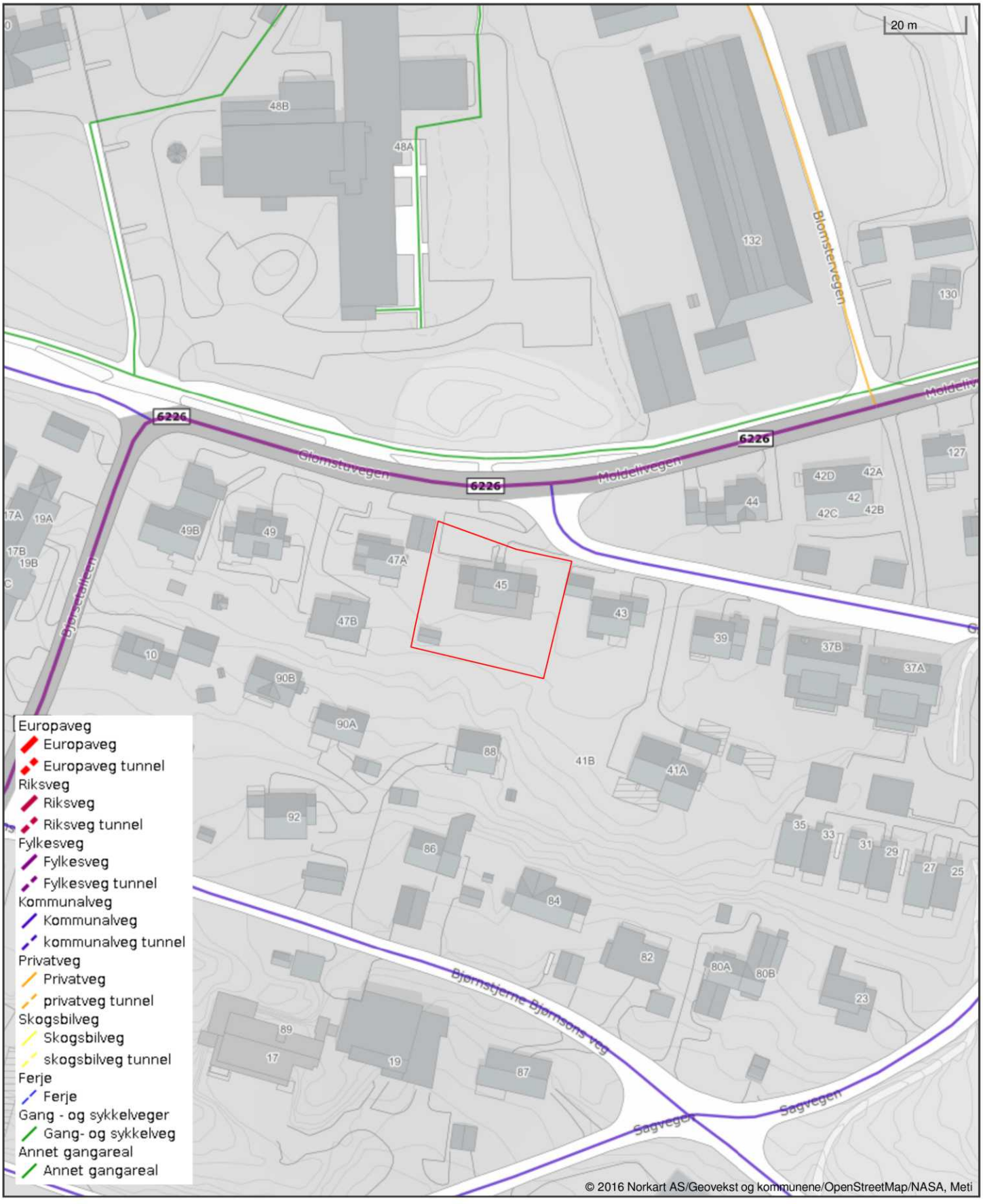
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 525 936
Som sekundærbolig:	kr 2 103 745

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 01.09.2023

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 23/448//



Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 28.04.2026

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:	**23**	Bnr:	**448**	Fnr:		Snr:	**5**
Adresse:	**Glomstuvegen 45, 6412 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.

Nullstill skjemaet før du lukker det.

TINGLYST
12 MARS 2007
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR. 2252

Begjæring 1) om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Skjemaet returneres til:

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1502	MOLDE	23	448		1-4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
190181 [redacted]		Agnethe Kvammen	2/8
180178 [redacted]		Lars Johannesen	2/8
180370 [redacted]		Bente Bjørbekk	1/8
010671 [redacted]		Ole Andreas Trytti Fossgard	1/8
090669 [redacted]		Dani Pielago Cardino	1/8
031067 [redacted]		Leonardo Calma Cardino	1/8

3. Begjæring

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	73		13				25				37				49			
2	B	73		14				26				38				50			
3	B	73		15				27				39				51			
4	B	73		16				28				40				52			
5	B	54		17				29				41				53			
6	B	54		18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

Sum tellere 400 = nevner: 400

4. Supplerende tekst 7)

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.

Doknr: 2252 Tinglyst: 12.03.2007 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift

Rik Grafisk as 05.2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig 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) ☐ 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) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☐ 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) ☐ 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 og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Molde 17/11-06	Ole Andreas Tryti Fossgard Bente Bjørkbekk Agnethe Kvammen Leonardo C. Cardino: LEONARDO CALMA CARDINO Lani P. Cardino: LANI PIELAGO CARDINO Lars Johannesen: LARS JOHANNESEN	

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

Undertegnede erklærer at

- [x] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- [x] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Molde 17/11.06	Oddbj. Berdal

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- [x] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
23	448		

Molde **kommune**

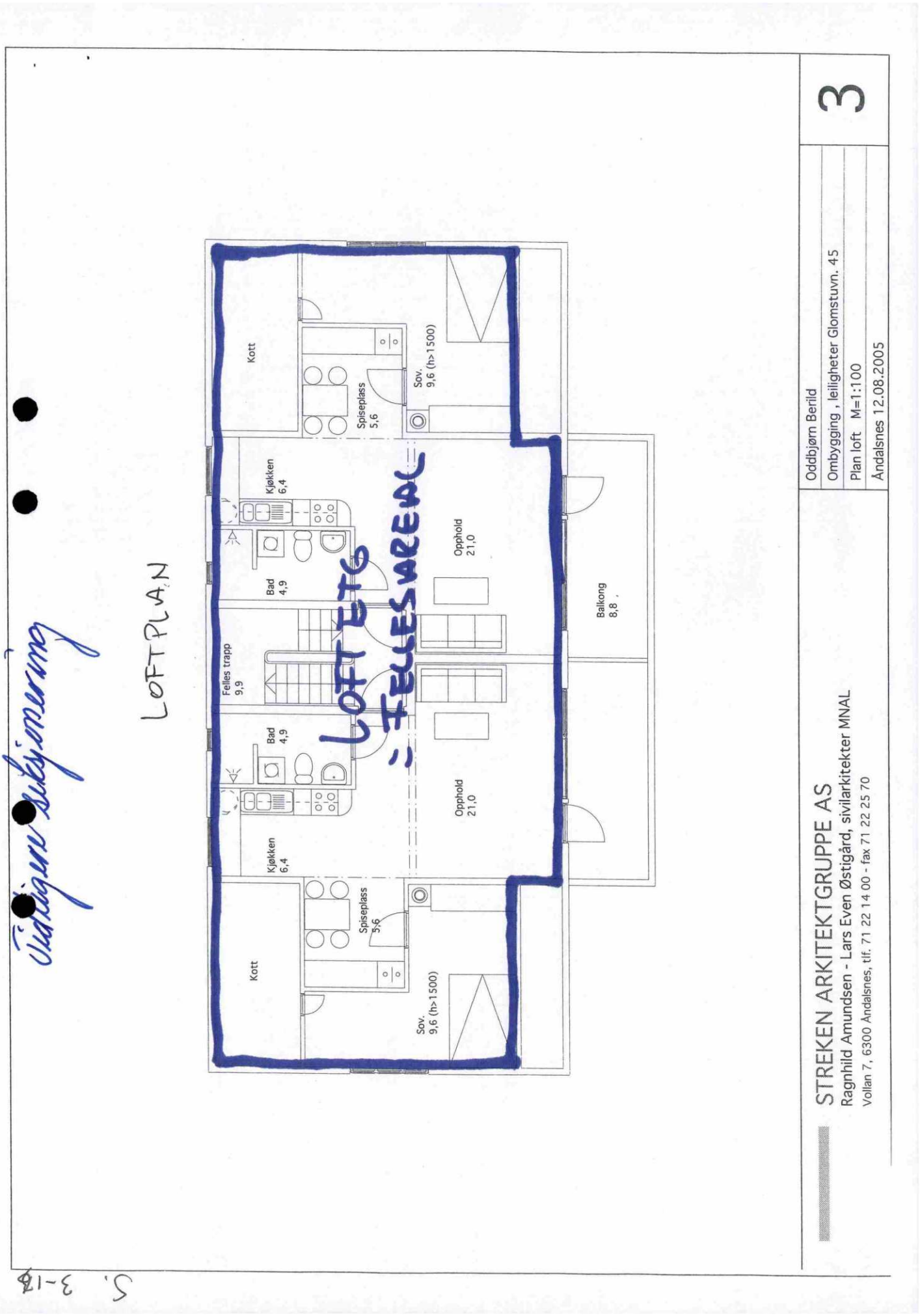
Sted og dato	Stempel og underskrift
Molde, 07.03.07	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

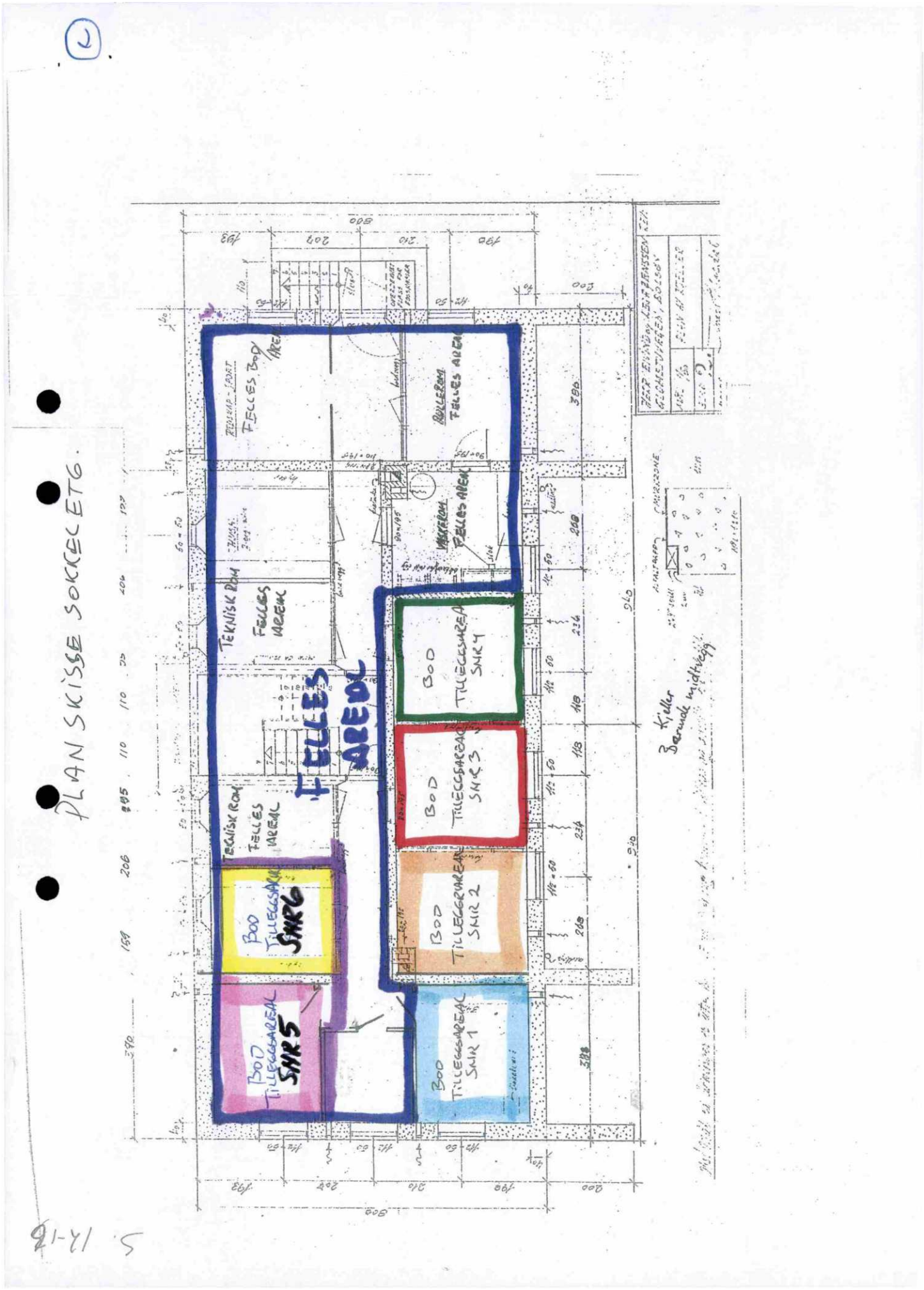
Noter:

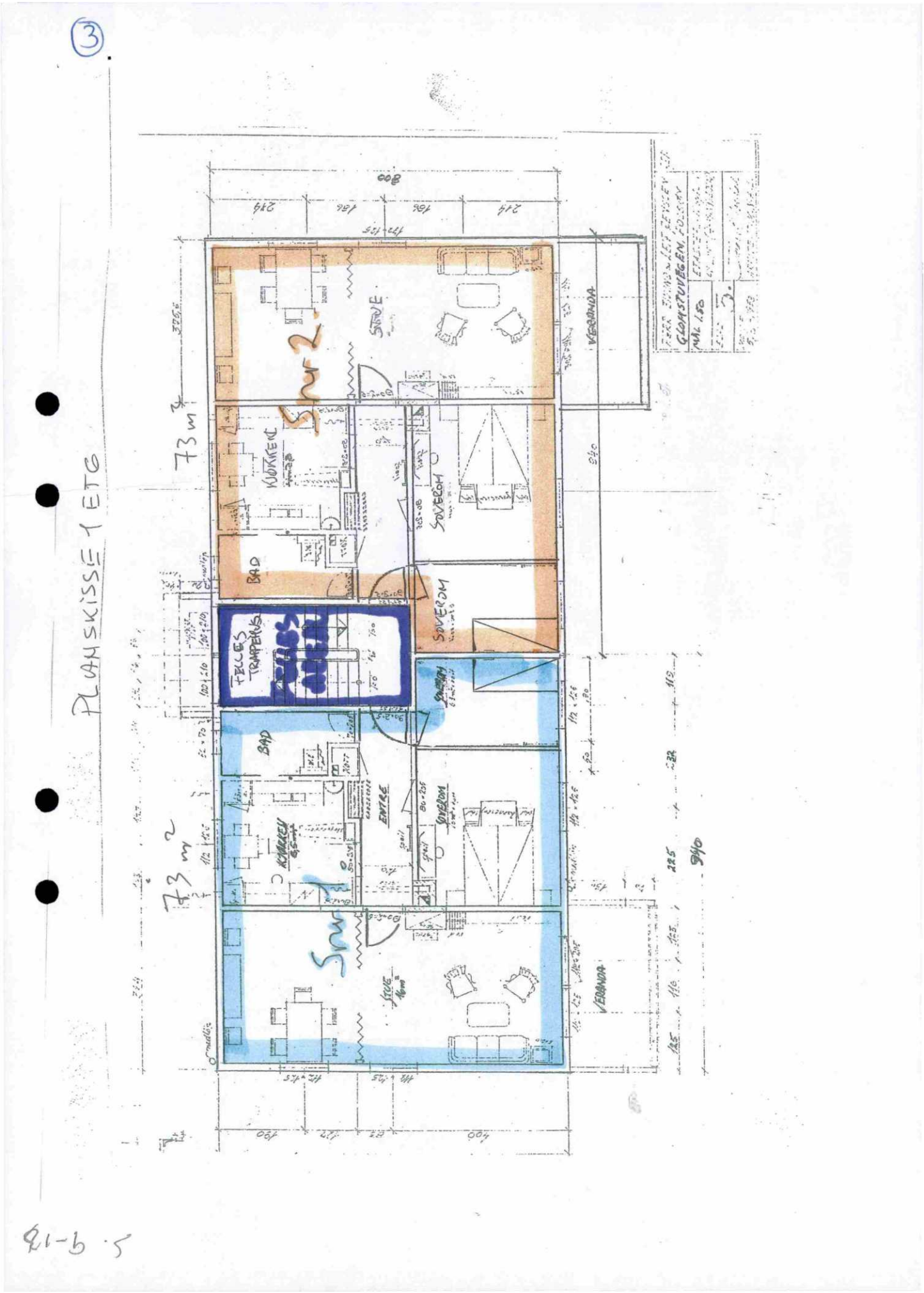
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon 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 oppdelingsbegjæringen 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.

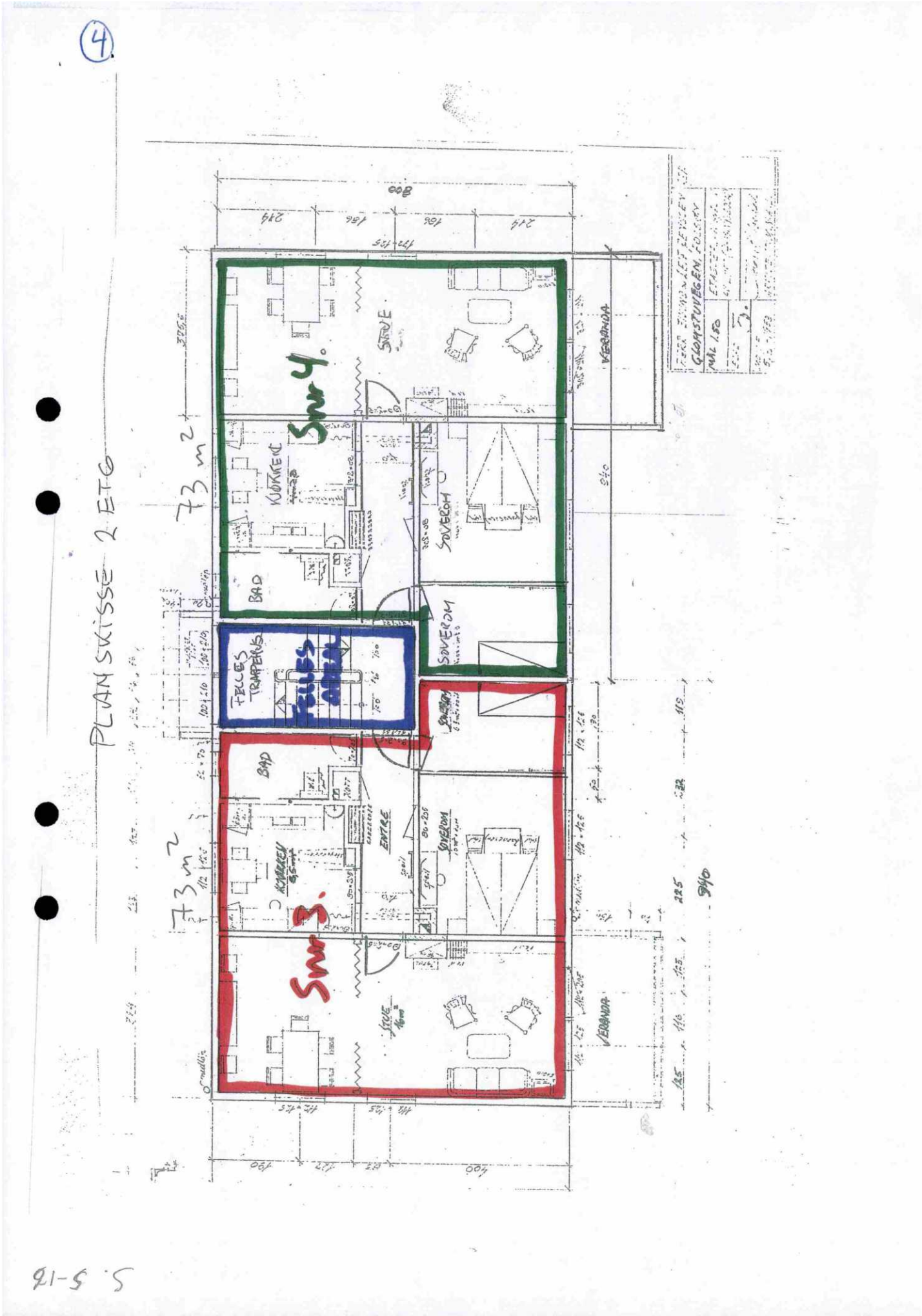
Dato	Partenes underskrift


S. 15-16
Y 404400
Y 404500
X 6957900
X 6957800
Molde sjukeheim
23/450
23/683
23/881
23/110
P2782
23/452
23/451
23/449
23/773
23/448
FELLES
23/446
23/447
23/445
GLOMSTUVEGEN
23/328
23/363
23/361
23/918
23/442
23/444
23/365
23/359
23/358
23/355
23/353
23/643
23/644
23/362
23/360
BASISKART
Glomstuvegen 45
Gnr.23/448
Dato: 22/06/05
N
Målestokk 1:1000


LOFTPLAN
Tidligere utbygging
LOFTETG
FELLESAREAL
Kott
Spiseplass
5,6
Sov.
9,6 (h>1500)
Kjøkken
6,4
Bad
4,9
Opphold
21,0
Balkong
8,8
Felles trapp
9,9
Bad
4,9
Opphold
21,0
Kjøkken
6,4
Kott
Spiseplass
5,6
Sov.
9,6 (h>1500)
Oddbjørn Berild
Ombygging , leiligheter Glomstuvn. 45
Plan loft M=1:100
Åndalsnes 12.08.2005
3
STREKEN ARKITEKTGRUPPE AS
Ragnhild Amundsen - Lars Even Østigård, sivilarkitekter MNAL
Vollan 7, 6300 Åndalsnes, tlf. 71 22 14 00 - fax 71 22 25 70
S. 3-18


PLAN SKISSE SOKKELETG.
FELLES AREAL
BOD TILLEGGSAREAL SNR 1
BOD TILLEGGSAREAL SNR 2
BOD TILLEGGSAREAL SNR 3
BOD TILLEGGSAREAL SNR 4
BOD TILLEGGSAREAL SNR 5
BOD TILLEGGSAREAL SNR 6
TEKNISK ROM
FELLES AREAL
Kjeller
Barnak nighveg

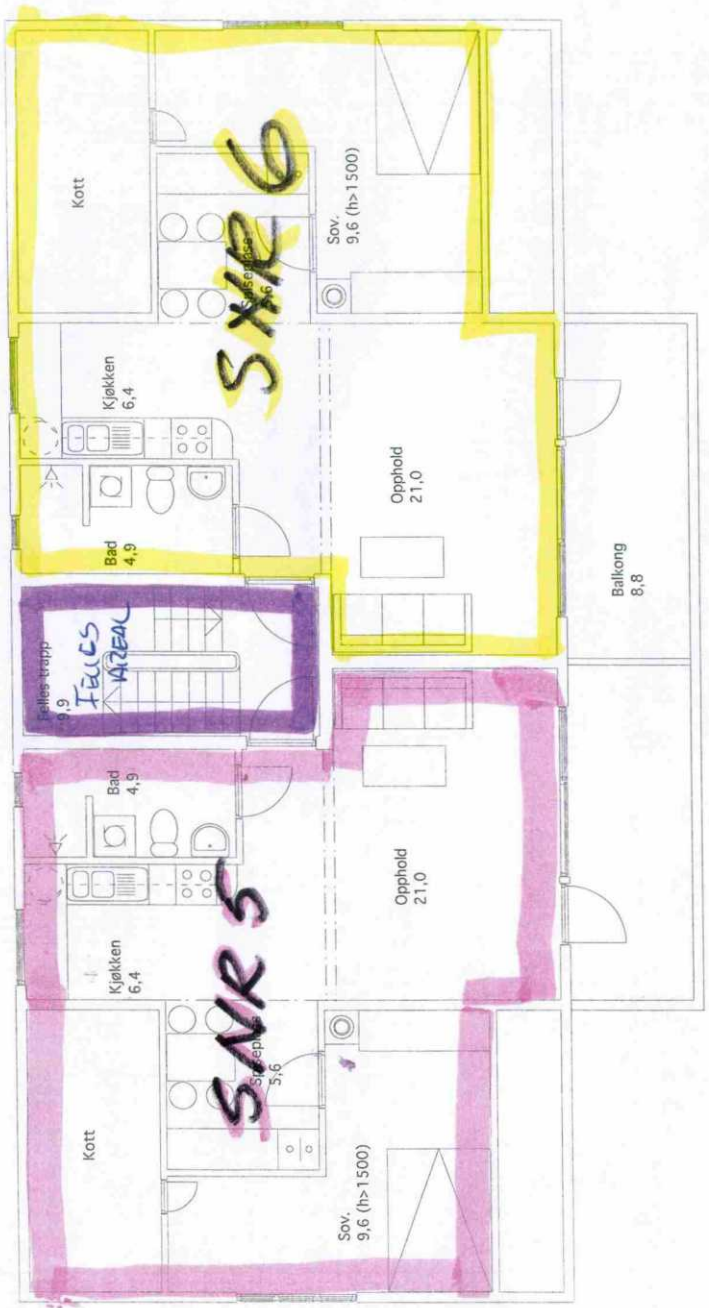

3
PLANSKISSE 1 ETG
73 m²
73 m²
Snr 2
Snr 1
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
BAD
ENTRE
TELLES TRAPPEHUS
VERANDA
GLOMSTUVEGEN
8-1-b-5


4.
PLAN SVISSE 2 ETG
73 m2
SVR 4.
KJØKKEN
SOVEROM
BAD
FELLES TRAPPEHUS
FELLES GANG
SOVEROM
73 m2
BAD
KJØKKEN
ENTRE
SOVEROM
SVR 3.
VERANDA
GLOMSTUVEGEN
91-5 5

(5)

= FELLES AREAL

PLANSKISSE 3 ETG.



3

Oddbjørn Berild
Ombygging , leiligheter Glomstuvn. 45
Plan loft M=1:100
Åndalsnes 12.08.2005

STREKEN ARKITEKTGRUPPE AS
Ragnhild Amundsen - Lars Even Østigård, sivilarkitekter MNAL
Vollan 7, 6300 Åndalsnes, tlf. 71 22 14 00 - fax 71 22 25 70

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/536/60
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 14:04

Dagbok nr. 536 19 53 20. febr.
Romsdal sorenskriverembete.

Stempel mrk. kr. 35,- kass. her 20/2.53.

FESTESEDDEL

Undertegnede Rolf Møller bortfester herved til

Eivind Jensen født den
av min eiendom ~~gnr. 1 bnr. 23~~ gnr. 23, bnr. 1 «Bjørset» i Bolsøy, en tomt hvis beliggenhet og størrelse fremgår av kart- og oppmålingsforretning avholdt den 5/2 1953.

Tomtens navn er "Nordheim" og den får under Bjørset br.nr.

Leietiden settes til 99 år regnet fra i dag. Tomteleien er kr. 130.- pr. år og betales forskuddsvis hvert halvår, første gang den 15de febr. 1953.

Regulering av tomteleien kan foretas hvert 20. år. Tomteleien skal da reguleres under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren og må eventuelt foretas såvel opp som ned. Reguleringen må bare settes i verk hvis den godkjennes av myndighetene når reguleringen skjer. Er det da ingen kompentente offentlige myndigheter, skal avgjørelsen treffes ved voldgift.

Hvis noen del av tomten eksproprieres, har grunneieren krav på erstatning for grunnen, mens leieren kan fordre å få leien redusert.

I forhold til bygningslovens bestemmelser m. v. skal leieren av tomten ha samme forpliktelser som om han var eier.

På festetomten må ikke anlegges larmende eller illeluktende bedrift eller for naboer og strøk skjemmende bebyggelse.

Leieren skal selv frede og hegne om tomten.

Leieren skal betale skatter og avgifter av enhver art som av det offentlige utlignes særskilt på tomten eller bebyggelsen.

Når leietiden er omme, har leieren rett til å fortsette leieforholdet eller kjøpe tomten etter en pris som fastsettes ved skjønn, hvis eieren ikke er villig til å overta bygningene etter en verdi som fastsettes ved skjønn.

Såfremt leieren i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser, kan eieren oppsi leieforholdet. Om misligholdelsen er vesentlig, avgjøres ved skjønn.

Så lenge der på tomten med bebyggelse hviler lån i Den Norske Stats Husbank eller Den Norske Stats Bustadbank, gjelder følgende:

1. Tomten skal ikke kunne forlanges ryddiggjort.
2. Tomteleien skal ikke kunne forhøyes uten at banken samtykker i dette.

I tvistigheter som måtte oppstå vedtas Bolsøy forliksråd og Romsdal herredsrett som rett verneting.

Leieren bærer alle utgifter i anledning av festet, så som oppmåling, stempel, tinglysning m.v.

Rolf Møller
eier

Molde den 20/2 1953

eiers ektefelle

Eivind Jensen
leier

Vi bekrefter at Rolf Møller

og Eivind Jensen i dag i vårt nærvær egenhendig har underskrevet denne festeseddel og at de alle er over 21 år.

D. s. o.

1. Rud. O. Fallan

2. Odvar Vistad

Årsberetning 2025 for Boligsameie Glomstuvegen 45

Dato: 22.05.2026

Utarbeidet av: John Strand, styreleder og regnskapsfører

---

1. Innledning og generelle opplysninger om boligsameiet

Boligsameiets adresse: Glomstuvegen 45, 6412 Molde

Organisasjonsnummer.: 995 505 878

Boligsameiet består av 6 boligseksjoner fordelt på 2 i hver etasje. Bygning i trekonstruksjon over 3 etasjer + kjeller med boder, vaskerom og teknisk rom.

2. Styrets sammensetning 2025/2026

Styreleder og regnskapsfører: John Strand

Styremedlemmer: Hver boligseksjon er automatisk med som styremedlemmer. Liste over eiere i boligseksjonene pr. 04.05.2026 er vedlagt.

Kommentar for 2026:
John Strand m/familie er nå i gang med salgsprosessen for å selge leiligheten i tredje etasje. Dersom det går i orden med salget så vil John Strand avslutte arbeidet som styreleder og regnskapsfører når leiligheten er overtatt av ny eier. Ny styreleder og kasserer/regnskapsansvarlig må da på plass slik at arkiv og aktive dokumenter kan overføres til ny leder.

Alle fastboende må være flinke med rapportering til styreleder om saker og ting som må tas tak i.

3. Økonomisk status

Årsregnskap 2025 og budsjett 2026:
Månedlige felleskostnader har i perioden vært uendret, og den kan fortsette med samme månedsbeløp for boligenhetene. Foreløpig ivaretar vi nødvendig inndekning av løpende kostnader og kan fortsette å bygge en buffer for fremtidige vedlikeholdsutgifter. Likviditeten er god pr. dags dato for boligsameiet. Forenklet regnskap 2025 og budsjett 2026 er vedlagt.

4. Felles oppgaver for boligsameiet.

Plenklipping, fortsetter med ordningen fra tidligere år med todelt ansvarsliste.

Snørydding er satt bort til entreprenør. Denne kan videreføres automatisk. Tilfeldig snørydding av parkeringsplass og inngangsparti må avtales i sameiet, men det er vanskelig å sette et fast oppsett på det. Alle er med på en fleksibel ordning der. Snøskuffer kjøpes inn ved behov.

Søppelhåndtering og sortering. Det er behov for å rengjøre dunkene en gang iblant. Vær gode på å sortere.

Trappevask i oppgangen skal utføres av hver enkelt boenhet. Litt usikker på om dette har fungert optimalt, men det kan styres ved at hver enkelt etasje vasker sin del av trappa, eller at det settes opp en liste for hele oppgangen på rundgang.

5. Felles vedlikehold bygning og fellesarealer

Alle er ansvarlig for generelt vedlikehold, slik som bytte ut defekte lyspærer, defekte lamper, skaffe hjelpemidler for renhold, hageredskaper osv. Kvittering for innkjøp sendes på mail til styreleder for refusjon. Større innkjøp og investeringer avklares med styreleder som vurderer saken og eventuelt involverer alle beboere for en beslutning.

Andre punkter som er gjort eller må gjøres(noen av punkter gjentas fra i fjor):

- Dugnader må vurderes av boligsameiet og avtales.
- Låskassen til kjellerdør må/bør skiftes.
- Fjerne gamle vaskemaskiner og sykler i kjeller.
- Lyspærer i gang må sjekkes og skiftes. Gamle defekte lamper skiftes.
- Vedlikehold av gjerde på parkeringsplassen vedlikeholdes.
- Parat redningsline som er kjøpt inn for leilighetene i 2. og 3. etasje må festes opp på egnet sted av beboer dersom det ikke er gjort.
- Oppgradering av brannvarslingsanlegget ble utsatt. Telenor har utsatt nedlegging av 2G-nettet til 31.12.2027. Bør tenke på oppgradering i 2026 eller tidlig 2027.
- Oppmerking av parkeringsplasser. Skråparkeringen fungerer godt. Sette opp nummer på gjerde for hver plass, måle opp plassene og male markering i asfalten for hver plass. Bør gjøres/vedlikeholdes for 2026.
- Alle er enig i dagens parkeringsløsning.
    - Snr. 1 – Plass nr. 1 fra øst
    - Snr. 2 – Plass nr. 2 fra øst
    - Snr. 3 – Egen plass mot nord bak hovedrekken
    - Snr. 4 – Plass nr. 3 fra øst
    - Snr. 5 – Plass nr. 4 fra øst
    - Snr. 6 – Plass nr. 5 fra øst

6. HMS (Helse, Miljø og sikkerhet) og bomiljø

Interne kontroller: Hver enkelt boligenhet må gjennomføre en kontroll av eget brannslukningsutstyr, rømningsveier må være kjent, og de som har redningsliner fra Parat må påse at disse er festet opp og klare for bruk. Eneste vei ut som er godkjent som rømningsvei i dag er trappeoppgang, redningsline er et hjelpemiddel dersom trappeoppgangen er sperret.

Bomiljø: I boligsameiet er bomiljøet fellesarealene inne og ute. Vår- og høstdugnad er et stikkord her, og ryddighet rundt plass for avfallscontainere, søppeldunker etc.. Generelt oppleves bomiljøet som trygt og godt.

7. Årsmøte 2026

Årsmøte 2026 er pr. 22.mai ikke avholdt.

Sted/dato:

Molde, 22.05.2026

John Strand

Styreleder & Regnskapsfører

Vedlegg:

-Regnskap 2025 og budsjett 2026

-Kontaktskjema boligsameiere (styremedlemmer)

Regnskap og Budsjett

Boligsameiet Glomstuvegen 45: Regnskapsresultat 2025 og budsjett 2026

	2025		2026
Inntekter:	**Resultat**	**Res. 2024**	**Budsjettforslag**
Husleie	kr 117 600,00	kr 118 100,00	kr 123 840,00
Renteinntekter	kr 104,00	kr 61,00	kr 150,00
Sum Inntekter	**kr 117 704,00**	**kr 118 161,00**	**kr 123 990,00**
Utgifter:			
Huseiernes Landsforbund	kr 2 200,00	kr 2 130,00	kr 2 200,00
Strøm	kr 4 860,10	kr 4 996,25	kr 5 500,00
Forsikring	kr 34 687,00	kr 29 944,00	kr 38 000,00
Lån (Nedbetalt 03.2023)	kr -	kr -	kr -
Festeavgift	kr 14 131,00	kr 14 131,00	kr 14 131,00
Diverse kjøp/Utlegg vedlikehold *	kr 11 555,25	kr 11 469,00	kr 15 000,00
Gebyr	kr 83,00	kr -	kr 200,00
Plenklipp	kr -	kr -	kr -
Brannalarmanlegg etc. **	kr 15 567,00	kr 15 321,75	kr 16 500,00
Snøbrøyting	kr 6 000,00	kr 6 400,00	kr 6 500,00
Renhold Fellesareal (Avsluttet 2024)	kr -	kr 9 906,25	kr -
Sum kostnader	**kr 89 083,35**	**kr 94 298,25**	**kr 98 031,00**
Resultat	**kr 28 620,65**	**kr 23 862,75**	**kr 25 959,00**

*** Vedlikeholdsutgifter inneholder:**	**** Brannalarmanlegg etc. inneholder:**
Utlegg blomster/lyspærer/etc. Branntau for leiligheter 2. og 3.etasje Utlegg vedlikehold, malerverktøy	Abonnement Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS AddSecure Alarm- og IoT-kommunikasjon (Brannvarsling)

Boligsameiet Glomstuvegen 45: Egenkapital

Egenkapital og gjeld	**2025**	**2024**	**2026**
Bankbeholdning pr 01.01.	kr 43 767,40	kr 19 904,65	kr 72 388,05
Husleie 2025 betalt 02.01.2026	kr 4 680,00	kr -	kr -
Gjeld pr. 01.01.	kr -	kr -	kr -
Egenkapital pr. 01.01.2026			**kr 72 388,05**

Kommentar til regnskap og egenkapital:
Vi ser at felleskostnadene(husleien) ligger på et fornuftig nivå. Vi opparbeider oss nå et vedlikeholdsbuffer for fremtidige utgifter, og jeg ser ingen grunn til ytterligere justeringer av husleien i løpet av 2026. Det som kommer av vedlikeholdsutgifter i 2026 er blant annet generelle vedlikeholdskostnader for sameiet og en anbefalt oppgradering av brannvarslingsanlegget. 2G/4G fases ut 31.12.2027 og brannanlegget må derfor bli oppgradert til ny teknologi innen den datoen. Det må også ses på oppgadering av lyskilder i oppgang og kjeller. Lysarmaturer med "gamle" lyspærer/lysrør må skiftes ut.

Kontaktskjema sameiere Glomstuvegen 45

Revidert 04.05.2026

Navn	Snr/leilighet	Mob	E-post
Fride Monsen	Snr. 1 (1. etasje vest)		Fridemons1@gmail.com
Marit Eidsør Toft Oscar Toft	Snr. 2 (1. etasje øst)	481 50 785 911 63 933	marite.toft@gmail.com mobileoscar@gmail.com
Geir Nilsen Wanna Nilsen	Snr. 3 (2. etasje vest)	906 81 944 464 41 021	gein@neasonline.no
Adrian Kvam Martin Mork Stenløs	Snr. 4 (2. etasje øst)		adriankvam02@gmail.com mstenlos02@gmail.com
John Strand Wenche Kjeverud Øyvind Kjeverud Strand (leieboer)	Snr. 5 (3. etasje vest)	982 07 813 922 50 465 994 80 247	jstrand69@gmail.com wenche.kjeverud@gmail.com oyvind.k.strand@gmail.com
Thom Topstad Mathilde Topstad Jonas Hoem Wågbø	Snr. 6 (3. etasje øst)	934 52 900	thom.topstad@gmail.com topstadmathilde@gmail.com jonashoemwagbo@gmail.com

Årsmøte 2025

Protokoll for Boligsameie Glomstuvegen 45

Møtedato: 29.04.2025

Møtet avholdt digitalt i Microsoft Teams

Tidspunkt: 19:00

---

1. Møtedeltagere

Snr. 1 -	Lise-Beathe Naas	Fraværende
Snr. 2 -	Oscar Toft	Deltager i møte
	Marit Toft	Deltager i møte
Snr. 3 -	Geir Nilsen	Deltager i møte
Snr. 4 -	Lene Melsæter Heggset	Fraværende
Snr. 5 -	John Strand	Deltager i møte
	Wenche Kjeverud	Gyldig fravær
	Øyvind Kjeverud Strand	Gyldig fravær
Snr. 6 -	Thom Topstad	Fraværende

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Enstemmig godkjent.

3. Valg av møteleder og protokollsignering

John er valgt som møteleder.

En fra hver boenhet(eiere) signerer protokollen..

4. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025

Månedlige felleskostnader beholdes som de er. Foreløpig ivaretar vi nødvendig inndekning av løpende kostnader og kan fortsette å bygge en buffer for fremtidige vedlikeholdsutgifter. Regnskap og budsjett er vedlagt.

5. Valg av styreleder og regnskapsansvarlig

John Strand fortsetter som styreleder og kasserer/regnskapsansvarlig.

Alle fastboende må være flinke med rapportering til styreleder om saker og ting som må tas tak i.

6. Ansvarsfordeling fellesareal

Plenklipping, fortsetter med ordningen fra foregående år med todelt ansvarsliste.

Tilfeldig snørydding av parkeringsplass og inngangsparti. Vanskelig å sette opp en fast ordning for snømåking. Alle er med på en fleksibel ordning der. Snøskuffer kjøpes inn ved behov.

Søppelhåndtering og sortering. Det er behov for å rengjøre dunkene en gang iblant. Vær gode på å sortere. Opprette en tilgjengelig plass for plast, f.eks. i kjelleren ved trappa e.l.

7. Felles vedlikehold bygning, fellesarealer, etterslep fra tidligere år

Alle er ansvarlig for generelt vedlikehold, slik som bytte ut defekte lyspærer, skaffe hjelpemidler for renhold, hageredskaper osv. Kvittering for innkjøp sendes på mail til styreleder for refusjon. Større innkjøp og investeringer avklares med styreleder som vurderer saken og eventuelt involverer alle beboere for en beslutning.

Dugnad for uteområdet er utført på epletrær. Plenklipping fortsettes med samme liste som i fjor (må oppdateres på navn). Marit drar i gang en vårdugnad, gjødsling av plen, kalking og generell opprydding.

Andre punkter som må/bør gjøres:

- Låskassen til kjellerdør må skiftes.
- Fjerne gamle vaskemaskiner og sykler i kjeller. Oscar tar saken.
- Lyspærer i gang må sjekkes og skiftes
- Gjerde på parkeringsplassen bør avstives. Geir ser på løsning og utførelse.
- Bør gjerdet beises/males i år? Geir og Oscar ser på det.
- Parat redningsline kjøpes inn for leilighetene i 2. og 3. etasje. Bestilles med ekstra festekrok og en barnesele pr. leilighet.
- Krav til brannhemmende kledning i kjeller må ses på.
- Behov for water-guard i kjøkken må ses på.
- Oppgradering av brannvarslingsanlegget kan utsettes til 2027. Telenor har utsatt nedlegging av 2G-nettet til 31.12.2027.
- Oppmerking av parkeringsplasser. Skråparkeringen fungerer godt. Sette opp nummer på gjerde for hver plass, måle opp plassene og male markering i asfalten for hver plass. Bruke samme type maling som vegvesenet, eller tilsvarende. (Punkt fra 2024).

- Alle er enig i dagens parkeringsløsning.
    - Snr. 1 – Plass nr. 1 fra øst
    - Snr. 2 – Plass nr. 2 fra øst
    - Snr. 3 – Egen plass mot nord bak hovedrekken
    - Snr. 4 – Plass nr. 3 fra øst
    - Snr. 5 – Plass nr. 4 fra øst
    - Snr. 6 – Plass nr. 5 fra øst

8. **Annet**

   Oppfølgingsmøter gjennomføres etter behov. Teams som møtested funger bra.

Sted/dato:

Molde, 29.04.2025

Protokoll signering:

---	---
Lise-Beathe Naas, snr. 1	Marit og Oscar Toft, snr. 2
---	---
Geir Nilsen, snr. 3	Lene Melsæter Heggset, snr. 4
---	---
John Strand, snr. 5	Thom Topstad, snr. 6.

Regnskap og Budsjett

Boligsameiet Glomstuvegen 45: Regnskapsresultat 2024 og budsjett 2025

		2024			2025
Inntekter:		**Resultat**		**Res. 2023**	**Budsjettforslag**
Husleie	kr	118 100,00	kr	108 800,00	kr 123 840,00
Renteinntekter	kr	61,00	kr	60,00	kr 60,00
Sum Inntekter	**kr**	**118 161,00**	**kr**	**108 860,00**	**kr 123 900,00**
Utgifter:					
Huseiernes Landsforbund	kr	2 130,00	kr	1 990,00	kr 2 200,00
Strøm	kr	4 996,25	kr	4 492,20	kr 5 500,00
Forsikring	kr	29 944,00	kr	26 970,00	kr 33 000,00
Lån (Nedbetalt 03.2023)	kr	-	kr	13 570,89	kr -
Festeavgift	kr	14 131,00	kr	14 131,00	kr 14 131,00
Diverse kjøp/Utlegg vedlikehold *	kr	11 469,00	kr	15 719,91	kr 25 000,00
Gebyr	kr	-	kr	54,00	kr -
Plenklipp - ny gressklipper elektrisk	kr	-	kr	9 289,00	kr -
Brannalarmanlegg etc. **	kr	15 321,75	kr	16 578,00	kr 20 000,00
Snøbrøyting	kr	6 400,00	kr	10 000,00	kr 10 000,00
Renhold Fellesareal (Ny avtale 2023)	kr	9 906,25	kr	10 765,63	kr -
Sum kostnader	**kr**	**94 298,25**	**kr**	**123 560,63**	**kr 109 831,00**
Resultat	**kr**	**23 862,75**	**-kr**	**14 700,63**	**kr 14 069,00**

*** Vedlikeholdsutgifter inneholder:**	**** Brannalarmanlegg etc. inneholder:**
Reparasjon gjerde etter uvær	Abonnement Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS
Utlegg elektriker etter eltilsyn	AddSecure Alarm- og IoT-kommunikasjon (Brannvarsling)
Utlegg blomster/lyspærer etc.	~~Inkluderer stipulerte oppgraderingskostnader 2025.~~
	Telenor har utsatt utfasing av 2G til 31.12.2027

Boligsameiet Glomstuvegen 45: Egenkapital

Egenkapital og gjeld		**2024**		**2023**	**2025**
Bankbeholdning pr 01.01.	kr	19 904,65	kr	34 605,28	kr 43 767,40
Husleie 2023 betalt 02.01.2024	kr	1 300,00	kr	-	kr -
Husleie 2025 betalt 11/2024	kr	1 560,00	kr	-	kr -
Gjeld pr. 01.01.	kr	-	kr	13 172,18	kr -
Egenkapital pr. 01.01.2025					**kr 43 767,40**

Kommentar til regnskap og egenkapital:

Vi ser at økningen i husleien som vi gjorde fra og med 01.06.2024 rettet opp mye av økonomien i sameiet. Vi opparbeider oss nå et vedlikeholdsbuffer for fremtidige utgifter, og jeg ser ingen grunn til ytterligere justeringer av husleien i løpet av 2025.

Det som kommer av vedlikeholdsutgifter i 2025 er blant annet innkjøp av branntau for leilighetene i 2. og 3. etasjer, generelle vedlikeholdskostnader for sameiet ~~og oppgradering av brannvarslingsanlegget.~~ Telenor har pr.dd. bestemt at 2G fases ut 31.12.2027 og brannanlegget må derfor oppgraderes til 4G/5G innen den datoen.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GLOMSTUVEGEN 45

1. Navn og formål

Sameiets Glomstuvegen 45, orgnr.: 995 505 878 har matrikkelbenevnelse gnr. 23, bnr. 448 i Molde kommune. Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og hold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

2. Eierforhold

Sameiet består av 6 seksjoner med følgende sameiebrøk:

Seksjonsnr.	Sameiebrøk	Formål
1	73/400	Bolig
2	73/400	Bolig
3	73/400	Bolig
4	73/400	Bolig
5	54/400	Bolig
6	54/400	Bolig

3. Vedlikehold

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikehold av hver enkel bruksenhet påhviler den enkelte sameier.

4. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal deles mellom sameiere etter størrelse på sameierbrøk.

5. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge eierseksjonslovens bestemmelser av 16.06.2017 nr. 65, hvis ikke annet er bestemt av disse vedtektene.

6. Anneks

Anneks i hagen er felleseie.

7. Parkering

Hver seksjon har egen parkeringsplass på felles biloppstillingsplass. Parkeringsplass er kun for beboere.

8. Utleie

Utleie skal godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Sted/dato: 11/01-2019

Vera Berg

Kristin Toft Lorentzen

Geir Nilsen

Rolf Myrvang

Stig Rune Bergtun

Kari Bøhle

Husordensregler sameiet Glomstuvegen 45

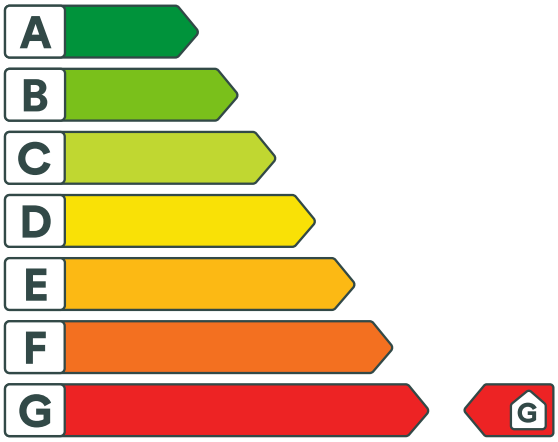
- Vasking av klær skal være ferdig før kl. 23:00 og ikke påbegynt før kl. 06:00
- Det skal være ro i huset på ukedager mellom kl. 23:00-06:00. Helgedager mellom kl. 00:00-08:00. Naboene må varsles dersom det ønskes unntak fra denne regelen.
- Ytterdør skal til enhver tid være låst. Dette gjelder også dør i kjeller.
- Parkering er kun for beboere på angitte plasser.
- Husleie skal være innbetalt innen utgangen av hver måned.
- Framleie skal godkjennes av styret.
- Dyrehold skal godkjennes av styret.
- Sameiet har setter opp egen liste i felles trappeoppgang ang. ansvar for søppel og evt. vask av fellesgang.
- Ansvar for plenklipping fordeles på beboerne. Ved avtale kan jobbens settes bort mot betaling.

enova

Energiattest



Adresse **Glomstuvegen 45, 6412 MOLDE**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299123**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13427925**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **448**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **380,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **386,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 544 kWh**

Glomstuvegen 45, 6412 MOLDE

Detaljering

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

Glomstuvegen 45, 6412 MOLDE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

Glomstuvegen 45

Nabolaget Bjørset/Lillevika - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Molde friskole (1-10 kl.) 72 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Sellanrå skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kvam skole (1-7 kl.) 190 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Langmyra skole (1-7 kl.) 415 elever, 32 klasser	5 min 2.7 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Molde videregående skole 770 elever	21 min 1.9 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	6 min 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Scandic Seilet Hotell	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Glomstua Linje 705	2 min 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	13 min

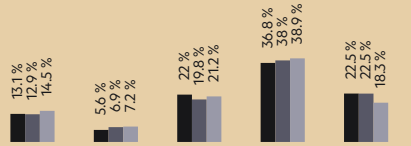
BARNEHAGER

Lillekollen barnehage (0-5 år) 97 barn	2 min 0.2 km
Mobarn Cecilienfryd barnehage (0-5 ... 108 barn	5 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bekkevoll	6 min
Rema 1000 Reknes	11 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Cecilienfryd idrettspark/grusbane	3 min
Ball-/leikeplass - rekkebo	4 min
Pro Gym Molde	14 min
BRIS Treningssenter	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

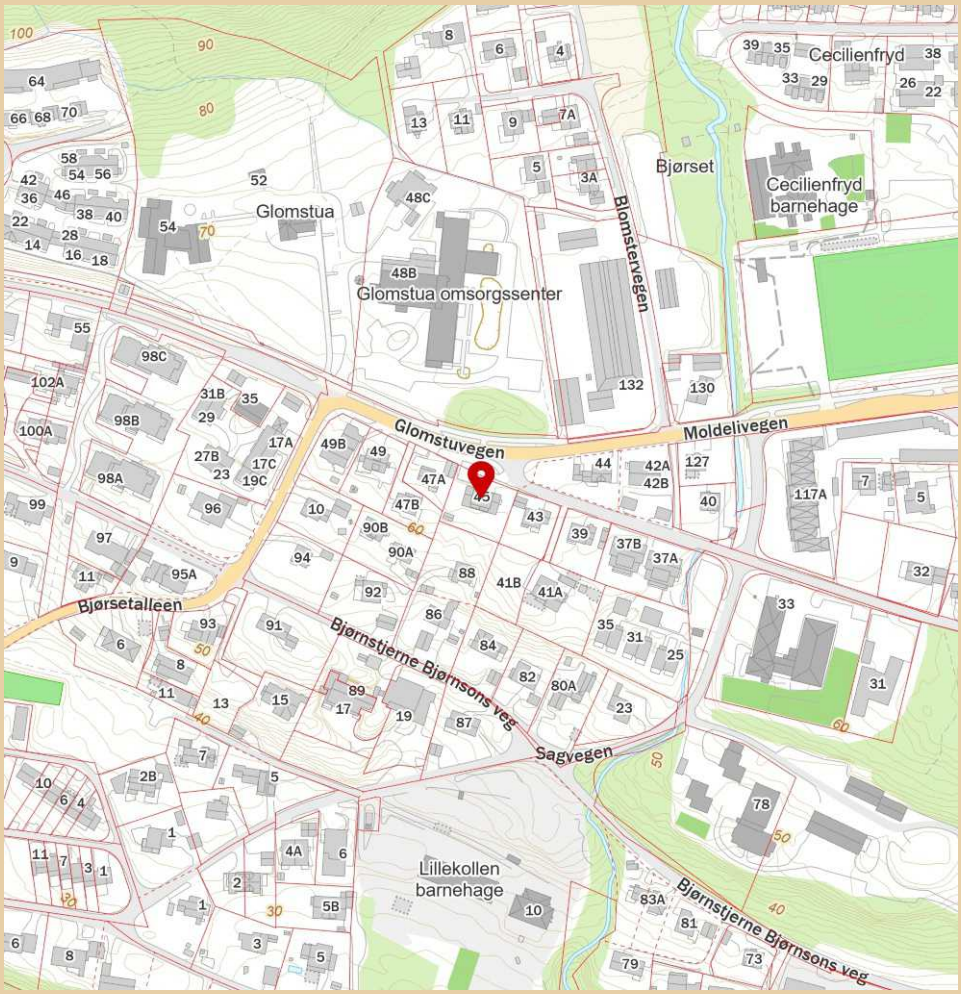
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Glomstuvegen 45

Nabolaget Bjørset/Lillevika - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Molde friskole (1-10 kl.) 72 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Sellanrå skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kvam skole (1-7 kl.) 190 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Langmyra skole (1-7 kl.) 415 elever, 32 klasser	5 min 2.7 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Molde videregående skole 770 elever	21 min 1.9 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glomstua Linje 705	2 min 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	13 min

BARNEHAGER

Lillekollen barnehage (0-5 år) 97 barn	2 min 0.2 km
Mobarn Cecilienfryd barnehage (0-5... 108 barn	5 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bekkevoll	6 min
Rema 1000 Reknes	11 min

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

VARER/TJENESTER

MoldeTorget	19 min
Boots apotek Molde	18 min
Molde Vinmonopol	8 min

SPORT

Cecilienfryd idrettspark/grusbane	3 min
Ball-/leikeplass - rekkebo	4 min
Pro Gym Molde	14 min
BRIS Treningssenter	15 min

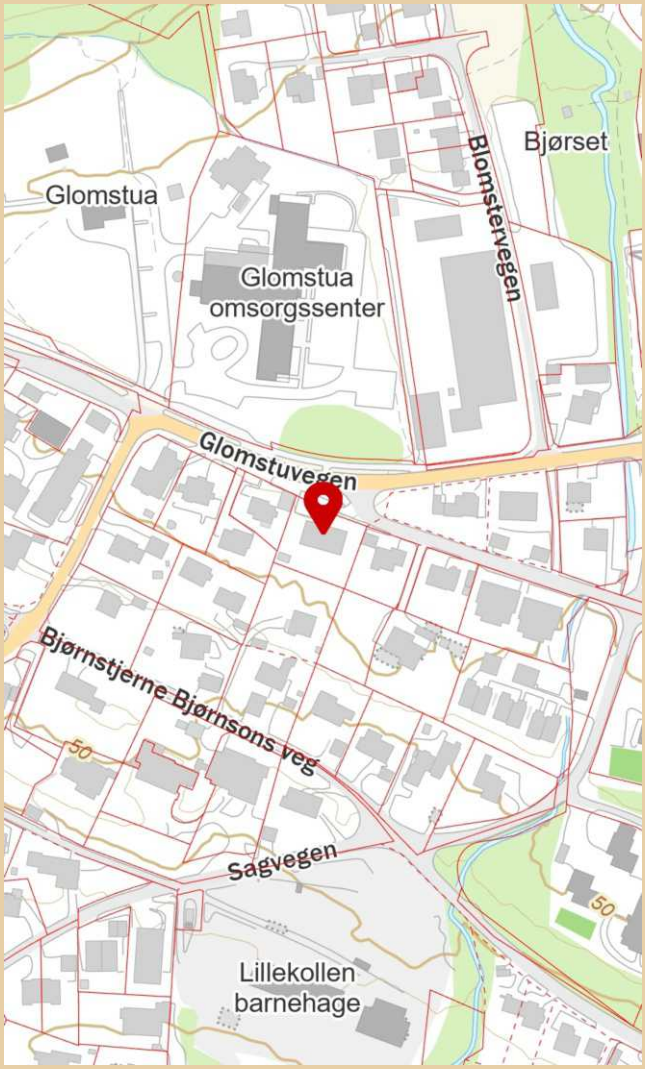
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Glomstuvegen 45

Nabolaget Bjørset/Lillevika - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Molde friskole (1-10 kl.) 72 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Sellanrå skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kvam skole (1-7 kl.) 190 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Langmyra skole (1-7 kl.) 415 elever, 32 klasser	5 min 2.7 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Molde videregående skole 770 elever	21 min 1.9 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glomstua Linje 705	2 min 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	13 min

BARNEHAGER

Lillekollen barnehage (0-5 år) 97 barn	2 min 0.2 km
Mobarn Cecilienfryd barnehage (0-5... 108 barn	5 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bekkevoll	6 min
Rema 1000 Reknes	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

MoldeTorget	19 min
Boots apotek Molde	18 min
Molde Vinmonopol	8 min

SPORT

Cecilienfryd idrettspark/grusbane	3 min
Ball-/leikeplass - rekkebo	4 min
Pro Gym Molde	14 min
BRIS Treningssenter	15 min

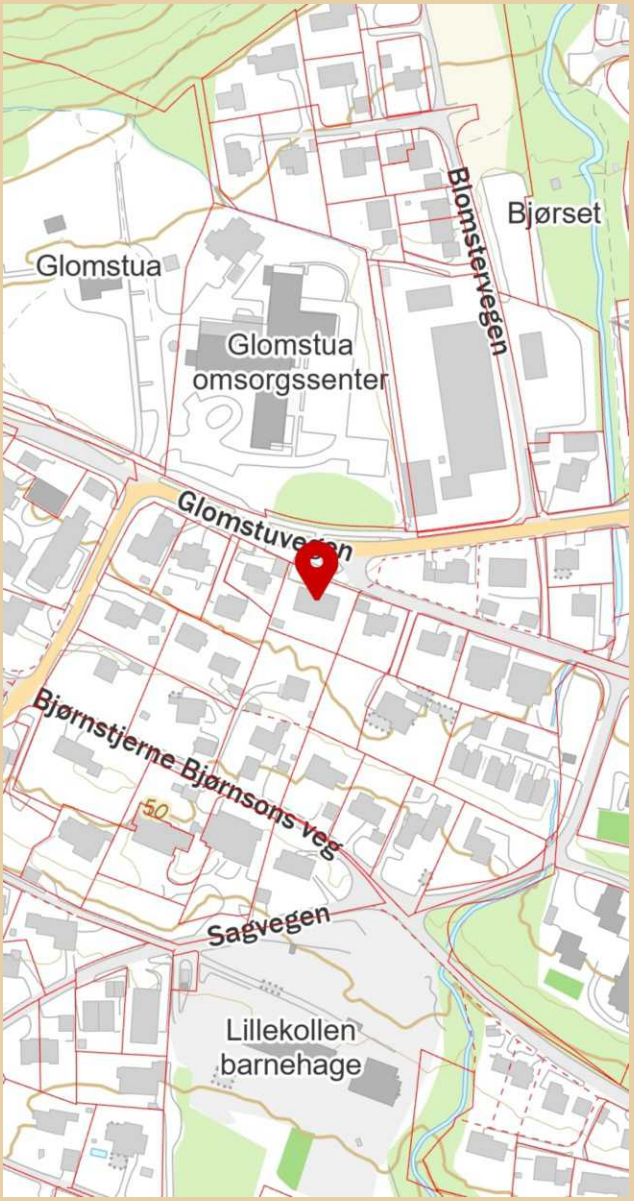
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Glomstuvegen 45, 6412 Molde
Gnr. 23, Bnr. 448, Snr. 5, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260057

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 930 52 594

E-post: kristin.toft@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.
