PRIVATMEGLEREN

ØVRE KROHNSTAD VEG 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

Øvre Krohnstad veg 9, 6421 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 34, bnr. 119, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26085 **Eiendomsverdi ref nr:** ZR2676

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
Uavhengig Takstingeniør
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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger.
Bygningen er derav ikke kontrollert mot godkjent løsning

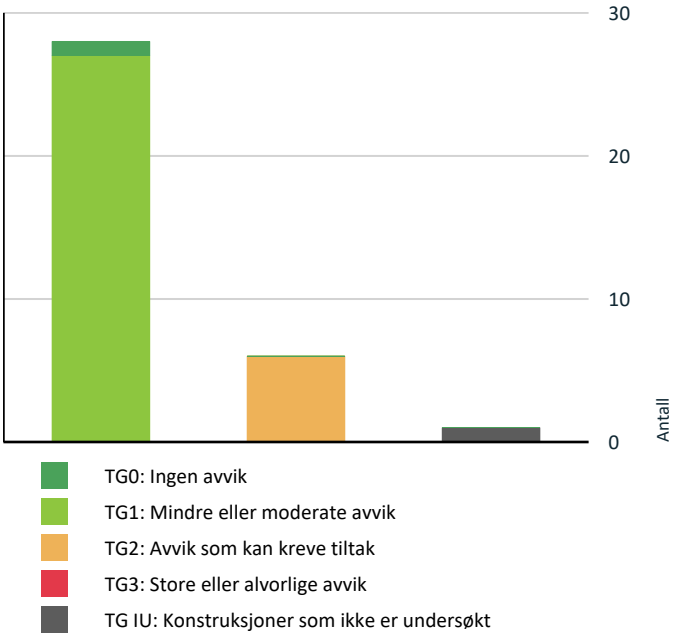
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltakingmot 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.

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (bod på tegning) > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (bod på tegning) > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (bod på tegning) > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUSBOLIG I EIERSEKSJONSSAMEIE

Byggeår
2014

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra standard for alder og boligtype

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt og pent brukt bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Benders el. tilsvarende betongpanner i sort utførelse

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner nedløp og beslag av sortlakkert metall. Snøfangere over gang soner. Fast feie stige montert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Valmtak med takstoler, undertak av trefiberplater, samt lekter for taktekking.
Takkonstruksjon kan kun besiktiges fra luke i soverom, men det er høyt opp og smal inngang og det ble derav ikke tatt seg inn i loftrommet. Det er heller ikke gulv i kryploft. Ingen mangler registrert ved kontroll av utvendige overflater eller innvendig i boligen, men dette gir ikke godt nok grunnlag for å kunne vurdere tilstand i takkonstruksjonen. TG Derav satt som følge av alder.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Isolert bindingsverk med utvendig vindtett plater og lekter for kledning.
Ytterkledning er liggende dobbelfalset trepanel.
Innvendig yttervegg er kledd med MDF plater/panel.
Skillevegg mellom boenhetene har dobbel trevegg med brann og lyd klassifisering.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer av furu med fabrikkmalte karmer og rammer. 3-lags isolerglass. Hvitmalte og profilerte trelister innvendig. Utvendig løse sprosser av tre i malt utførelse.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hovedinngangsdør og vaskeroms dør er isolerte tredører med hvit fabrikkmalt overflate. Glassfelt med 2-lags isolerglass. i hovedinngangsdør.

Balkongdører i stuer er fabrikkmalte tredør med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Treterrasse på betongfundamenter i grunn foran fasade mot syd. Delvis takoverbygd. Levegg mot naboterrasser.
Understøttet treveranda i 2 etg. Montert drypptak til takrenne og nedløp i front. Terrassedekke og rekkverk av tre.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Treplatt på grunn foran hovedinngang. Takoverbygg over inngangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
1 etg.:
Eik parkett i soverom. Flis i entre, stue, bad, vaskerom.
2 etg.:
Eik parkett i alle rom.

Vegger:
Platekledde vegger med malt glatt fiberduk i stue, kjøkken og gangareal.
MDF plater i soverom, vaskerom og wc, samt i mellomgang. Flis i bad.

Himling:
Tak-ess plater i begge plan.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert armert betongplate med på grunn. Etasjeskiller av tre.

Målt planhet i entre og stue i under etg og stue og soverom i 2 etg.

Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe. Feiing med sotslipp til brennkammer i ovn. Stålbeslått over tak. Montert peisovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvit fabrikkmalt trapp av tre med sving. Heltre Eik trinn..

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite fabrikkmalte trefyllingsdører. Hvitmalt og profilert listverk av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flisarbeid utført i regi av Solstrand Boliger. Bekreftelse fra flislegger som utførte flis og membran er mottatt pr mail etter befaring.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og tak-ess plater i himling.

Ved bruk av fuktindikator(ekko signal som reagerer på motstand) på vegger i dusjsone så er det relativt høy motstand i nedre halvmeter av vegger vest og nord. Det kan tolkes som fukt, men det sier ingen ting om skader eller annet, og metoden gir kun en indikasjon på at i deler av vegger er det større motstand enn ellers. Dette skyldes antakelig normal bruk og at dette området er mer fuktutsatt enn ellers i rommet.
Membran bak flis skal normalt takle slike forhold.



Ved blandebatteri var det ikke unormal motstand.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis. Varmekabler

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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.

Det er ca 15 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. Dette skal vær 25 mm. Lokalt fall rundt sluk er henholdvis 12 mm fra øst og 6-7 mm fra sør. Dette skal være 16 mm. Utenfor lokalt område er det delvis flatt gulv og delvis opp til 1:100. Der bør det være 1:100 fall.
Samlet en del avvik på fallforhold. Med dusjvegger som hindrer vann å trekke utenfor vegger fungerer dette i praksis.
Det er bom i 6-7 flis i dusjsone(de små flisene) Flisene er ikke synlig løse p.t.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Det må være dusjvegger - slik som i dag, eller annen tett løsning for dusj ved avvik på fall. Ellers ikke sett forhold som indikerer behov for tiltak på kort sikt. Hvis flis med bom skulle løsne, så må de limes på nytt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Plast sluk. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran, men en bekreftelse fra flislegger som utførte flis og membran er mottatt pr mail etter befaring.

Det er spor av slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Det er avvik:

Fra 1. januar 2013 ble det innført krav om uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt for søknadspliktige tiltak. Dette er et særskilt dokumentasjonskrav som kommer i tillegg til vanlig kvalitetssikring av utførelsen. Manglende dokumentasjon på slik uavhengig kontroll omfattes av formuleringen «det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse», og vurderes dermed som TG 2 når dokumentasjonen ikke kan fremvises til takstmannen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Her er det gjort forsøk på å innhente dokumentasjon på membran, men det som er kommet inn er en bekreftelse på arbeidet. Dette er ikke dokumentasjon som etterspurt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter i høyglans utførelse. Heldekkende hvit servantplate.

Veggdusj med innfellbare dusjvegger i klart og herdet glass med metallprofiler.
Gulvmontert wc i hvit porselen.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Vaskerom - byggemeldt som bod, har MDF plater på vegger. Altså ikke godkjente overflater i våtrom. Det ble derfor valgt å bore langt unna våtsoner og inn mot bad. Dette er ikke ideelt sted mot bad, men eneste mulig å komme til rent praktisk.

Det var ikke utslag på fukt i målepunkt.

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 utslag på fukt i målepunkt

1. ETASJE > VASKEROM (BOD PÅ TEGNING)

Generell

Beskrivelse

Rom er i følge tegning bod. I bruk som vaskerom på befaringstidspunktet

1. ETASJE > VASKEROM (BOD PÅ TEGNING)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte MDF plater på vegg. Tak-ess plater i himling

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

MDF plater er ikke godkjent for bruk i våtrom, og de er ikke egnet materiale i våtsoner i våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres membran/tettesjikt i våtsoner i rommet

1. ETASJE > VASKEROM (BOD PÅ TEGNING)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og top sluk til kravet. Det er imidlertid noe ujevnt fall med tilnærmet flatt gulv første meter fra dører - og så bra fall derfra og til sluk. Dette avviket vektlegges ikke i og med dette er ett vaskerom.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM (BOD PÅ TEGNING)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ikke kjent/dokumentert fuktsikring. Spor av slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > VASKEROM (BOD PÅ TEGNING)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med hvite glatte fronter og laminat benkeplate med stål skyllekar. Opplegg for vaskmaskin

1. ETASJE > VASKEROM (BOD PÅ TEGNING)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > VASKEROM (BOD PÅ TEGNING)

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Boring mot våtsone fra bad er ikke mulig, og ellers er det yttervegger i dette rommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fossline innredning.
Benker og overskap med hvite fronter med kompakte speil(liten profil).
Mellom benk og skap er det Kitchen board el. tilsvarende plate. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med oppvaskkum og skyllekar av stål.
Integrerte hvitevarer med komfyr, induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Løst kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og waterguard montert

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med antatt separat til over tak, men kanal ikke mulig å følge videre ut fra kjøkken og dette er derav litt usikkert. .

SPESIALROM

2. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

På vegger er det MDF plater og på gulv er det eikeparkett. Tak-ess plater i himling
Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Gulvmontert wc. Waterguard montert.

Det anbefales å fuge mellom servantplate og vegg.

2. ETASJE > WC

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Gulvmontert wc og servantskap med hvite glatte fronter i høyglans utførelse. Heldekkende porselen servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannsopplegg er rør i rør system. Sentral i vaskerom.
Waterstopp i bad, vaskerom og i kjøkken.

Samsvarserklæring på VVS anlegg innvendig og utvendig datert 30.04.2014 - utstedt av Molde VVS er forelagt takstmannen under befaringen.

Utvendig stoppekran for alle tre boogiene i rekke i kum nord for boligene.

Vurdering av avvik:

• Det er irr på rør.

Det er irr på en rørkobling som indikerer at det har vært svetting av vann. Ikke vann der nå. Rørkurser på stokker er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Irr på rørkobling anbefales sjekket med rørlegger. Rørkurser bør merkes.



Irr på en kobling

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV bereder på 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Vv bereder skal være tilkoblet el. anlegg via fast installasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etablere fast el. tilkobling.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming:
Varmekabel i entre, stue, bad og vaskerom i 1 etg.
Peisovn i stue. Termostatstyrt panelovn i stue/kjøkken

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

400 volt anlegg. 40 amp hovedsikring

Normal skjult el. installasjon med jordede kurser.

Sikringsautomater i skap. .

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.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvar på hovedinnstallasjon og på arbeider gjort av eier etter oppføring.

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

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke el. kompetanse og har av den grunn ikke vurdert anlegget utover ovennevnte sjekkpunkt.. Når det ikke registreres feil eller opplyses om feil/mangler skal det gis avmerking, men takstmannen presiserer at det generelt anbefales utvidet el. kontroll ved eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold av løsmasser

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenssystem. Det forutsettes at der er etablert en eller annen form for drenssystem i henhold til gjeldende regelverk og normal byggeskikk for tiden.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av ringmurselementer/betong

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er asfaltert plass nord for boligen, og det er noe fall fra boligen som medfører at vann trekker bort fra grunnmur i følge eier

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Plast vann og avløpsrør.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført felles med nabo bolig. Oppført på ringmur og gulv av betong og bindingsverk med utvendig asfaltplater, lekter og liggende trepanel over mur. Taktekking av Benders betongpanner. Leddport med el. portåpner. Hvit fabrikkmalt sidedør av tre. Strøm og lys innlagt.

Fuktskadet nedre del av sideddør. Se bilde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



tre plate delaminerer seg fra stamme grunnet fukt.

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

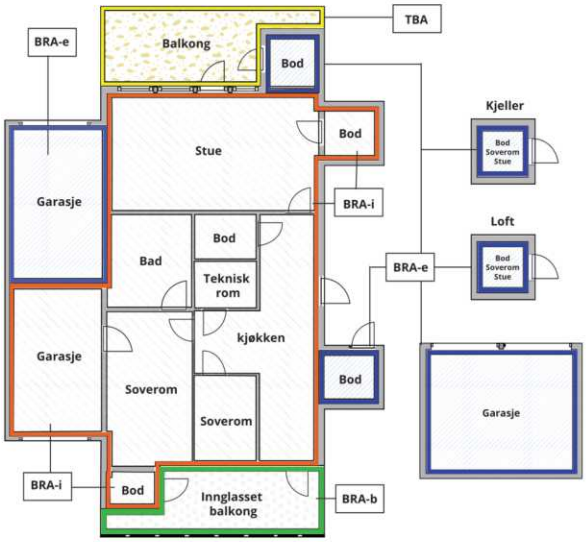
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56			56	24
2. Etasje	56			56	11
SUM	**112**				**35**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré m/trapperom, soverom, stue (åpen løsning til entre), bad/wc, vaskerom (bod på tegning), kott under trapp, soverom 2		
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, mellomgang, wc		

Kommentar

Tegninger av boligen fremlagt. Disse viser at tegnet løsning samsvarer med dagens bruk, med unntak av at bod i under etg er brukt som vaskerom. I denne rapporten er rommet valgt klassifisert som P-rom grunnet faktisk bruk. Innvendig bod er da pr. definisjon borte. Det er ett kott under trapp, men dette er horisontalplan i trapp og valgt medtatt som p-rom

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Bygningen er derav ikke kontrollert mot godkjent løsning

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Kommentar

Boligen disponerer halvdel av dobbelgarasje. Areal er ca 16 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Ingeborg Ivabakken Bjørsnøs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	34	119	0	2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Krohnstad veg 9

Hjemmelshaver
Malmedal Anders, Bjørsnøs Ingeborg Ivabakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Fellestomt. Hagesingel på gårdplass. Snødekt på befaringsdag. Ikke nærmere beskrevet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	21.05.2026	
3	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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/ZR2676

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: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260062
Addresse	Øvre Krohnstad veg 9		
Postnr.	6421	Sted	MOLDE
Selgers navn	Ingeborg I Bjørsnøs		
Selgers navn	Anders Malmedal		

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?

17.04.2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

FrendeForsikring / Varig forsikring Nordmøre og Romsdal

Polise/avtalenr.:

1300424

Våtrom

Initialer selger:
I I
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Det er byttet varmtvannsbereder og vask og kran på kjøkkenet. Dette er gjort av rørlegger Foldal Rør AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er lagt ny fuge i dusjsonen på badet. Det er utført av ufaglært ved egeninnsats.

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 ved kopi:

Faktura med bekrivelse av arbeidet. Henviser til boligmappa.no hvor informasjonen er lagt inn.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Det er byttet varmtvannsbereder og vask og kran på kjøkkenet. Dette er gjort av rørlegger Foldal Rør AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er installert vaskeromsinnredning med vask og kran. Tilkobling av vann er gjort samtidig som bytte av varmtvannsbereder av Foldal Rør AS.

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 med bekrivelse av arbeidet. Henviser til boligmappa.no hvor informasjonen er lagt inn.Vaskeromsinnredning med vask og kran er satt inn med egeninnsats.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Samtlige plattinger er slipt og oljet i april 2025. I samme periode ble veggen på sørsiden beiset. Arbeidet er utført ved egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats. Henviser til boligmappa.no hvor informasjon er lagt inn.

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:

Det er installert fire spotter på kjøkkenet og to stk over spisestuen av faglærte elektrikere fra ELMO AS og Bratseth AS.

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

Det er installert fire spotter på kjøkkenet og to stk over spisestuen av faglærte elektrikere fra ELMO AS og Bratseth AS. Det er installert elbillader i garasjen av ielektro AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er byttet alle fastmonterte taklamper i boligen og med egeninnsats. Det er byttet trykknapp til ringeklokken utvendig med egeninnsats.

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:

Dokumentasjon fra elektrikere med beskrivelse av arbeidet. Henviser til boligmappa.no hvor informasjonen er lagt inn.

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

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

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

Det er gjennomført rens og balansering av ventilasjonsanlegget desember 2021 av Romsdal Ventilasjonsrengjøring.

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:

Ordre med beskrivelse av arbeidet. Henviser til boligmappa.no hvor informasjonen er lagt inn.

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjedøren har sprukket opp i nedre kant og har trukket til seg noe fukt.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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 22.05.2026

Signert av *Ingeborg I Bjørsnøs*

Signert av *Anders Malmedal*

Initialer selger:
I I
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.05.2026 14:27

Eiendom 1506-34/119/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	02.01.2012	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	34	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	119	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øvre Krohnstad veg 9	6421 Molde	Årø	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.12.2011	Seksjonering	1506-34/119	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-34/119	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300247236			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	03.07.2011	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	34/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36,5/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	34/0	34/0

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

Bygningsnr	300247240			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	03.07.2011	Areal, bolig (bruk/brutto)	336/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	3	Areal, totalt (bruk/brutto)	336/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	232/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0103		Hovedetasje	112	4	1	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	112	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	112	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	168/0	0/0	168/0
H02	Hovedetasje	0	168/0	0/0	168/0

Oversiktskart

Adresse: **Øvre Krohnstad veg 55, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/34/119/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7368 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026



Matrikkelkart

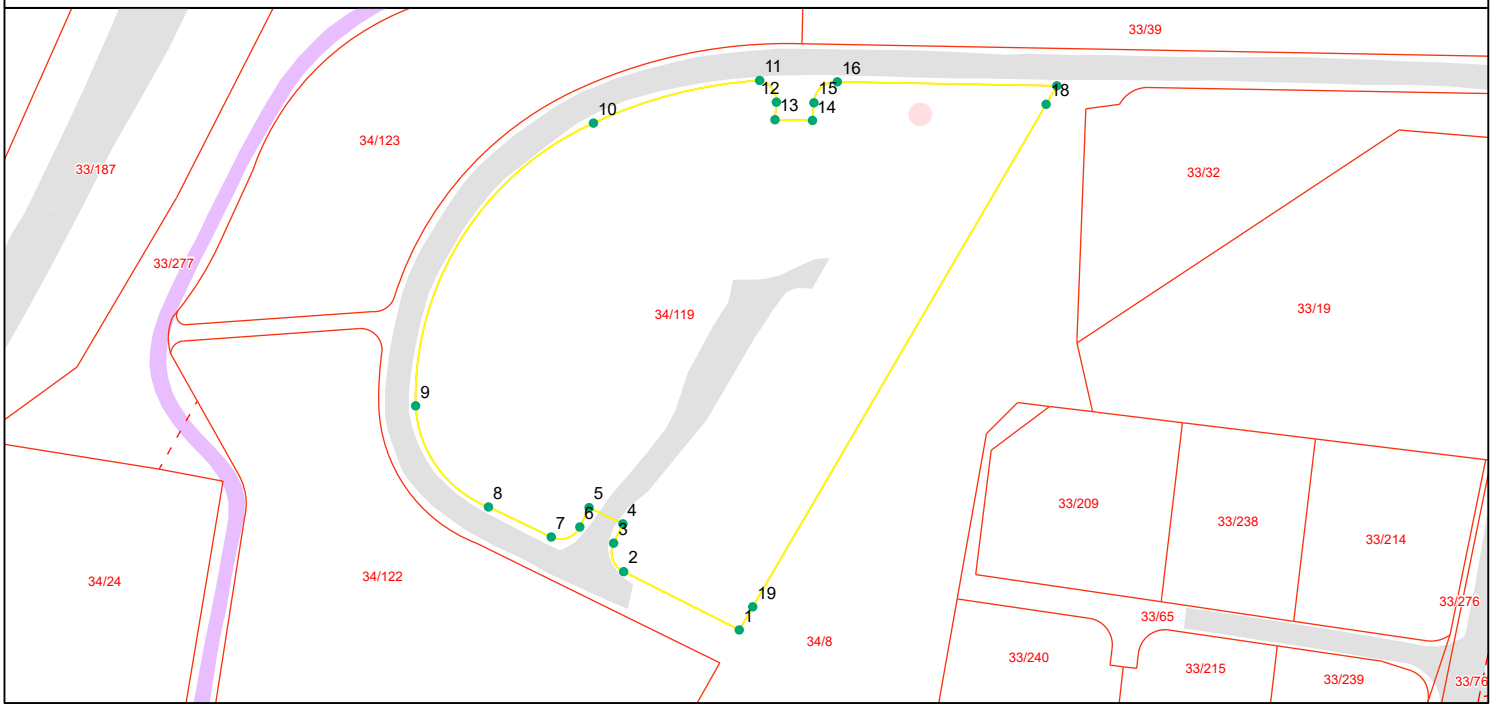
Adresse: **Øvre Krohnstad veg 55, 6421 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/34/119/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7368 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

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

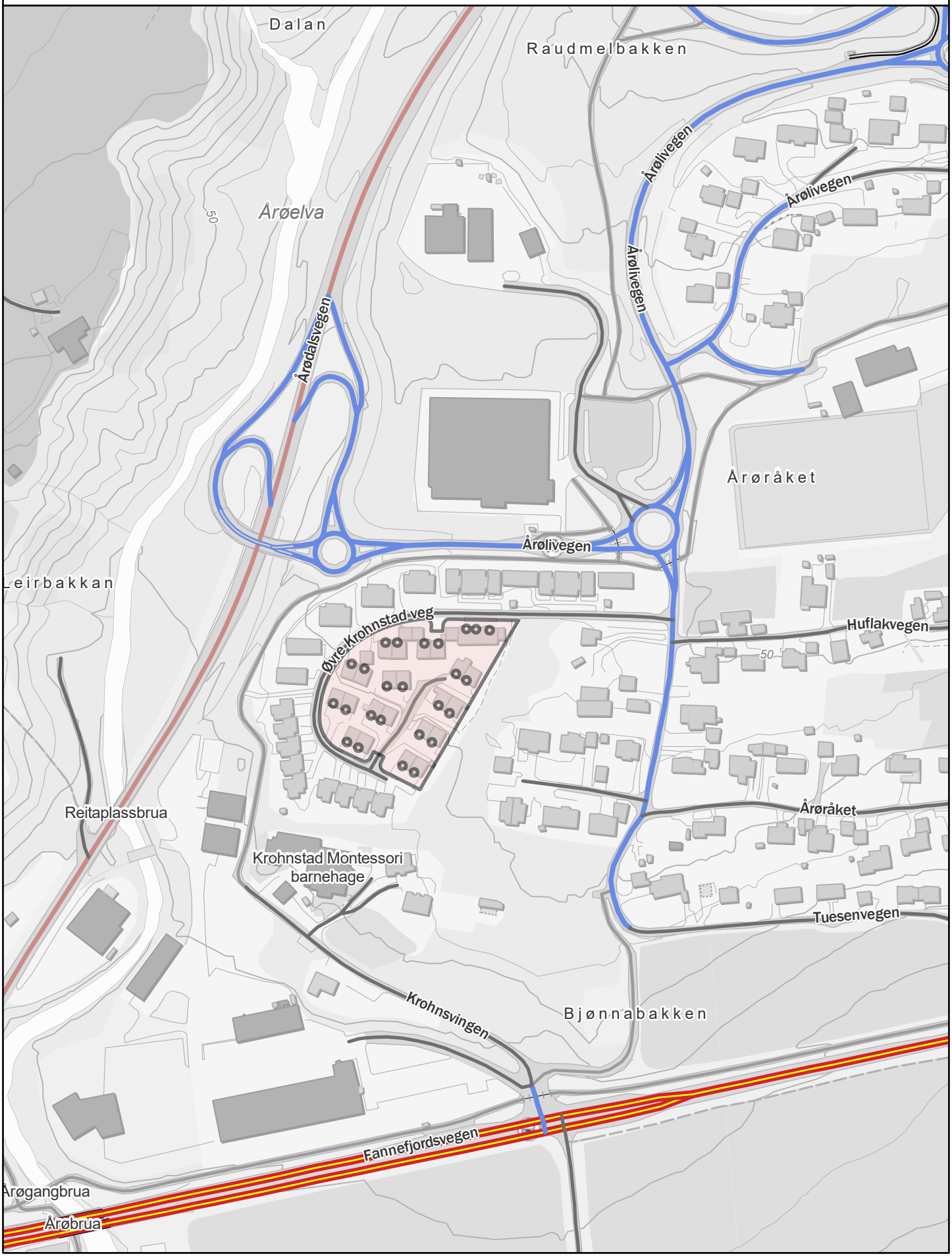
Beregnet areal: 7368 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958982.98	411356	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	24.21	0
2	6958993.88	411334.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.29	4.008
3	6958999.21	411332.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.01	0
4	6959002.82	411334.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.01	0
5	6959005.85	411327.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.01	0
6	6959002.24	411326.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.29	4.007
7	6959000.36	411320.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.03	0
8	6959005.98	411309.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	24.65	21.542
9	6959024.89	411295.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	66.26	56.603
10	6959077.76	411328.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	32.27	86.69
11	6959085.74	411359.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.57	4.007
12	6959081.68	411362.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.31	0
13	6959078.39	411362.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.01	0
14	6959078.26	411369.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.32	0
15	6959081.56	411369.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.6	4.007
16	6959085.48	411374.31	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	41.07	0
17	6959084.74	411415.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.01	0
18	6959081.28	411413.29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	108.97	0
19	6958987.3	411358.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.01	0

Vegstatuskart

Kommune: Molde
Matr.nr. : 34/119/0/2
Adresse: Øvre Krohnstad veg 9, 6421 Molde

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/05/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Vegsperring

- Svingbom; hevebom; bom
- Betongblokk
- Bussluse
- Rørgelender
- Stein
- stolpe
- Annen type vegbom/ sperring
- Ikke oppgitt
- Annen type, eller datafeil

Bilveg (Veglenke)

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Andre vegtyper (Veglenke)

- Bilferje
- Fortau
- Gågate
- Gangfelt
- Gangveg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sti
- Sykkelveg
- Trapp
- Traktorveg
- Passasjerferje
- Sykkelfelt
- Annen - eller typebetegnelse

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 34/119/0/2
Adresse: Øvre Krohnstad veg 9
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Øvre Krohnstad veg 9, 6421 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 367 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 368 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 799 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner

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	1600
Navn	Årøråket
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4909/1600_RP_aroraket_regbest_2003-05-15.PDF

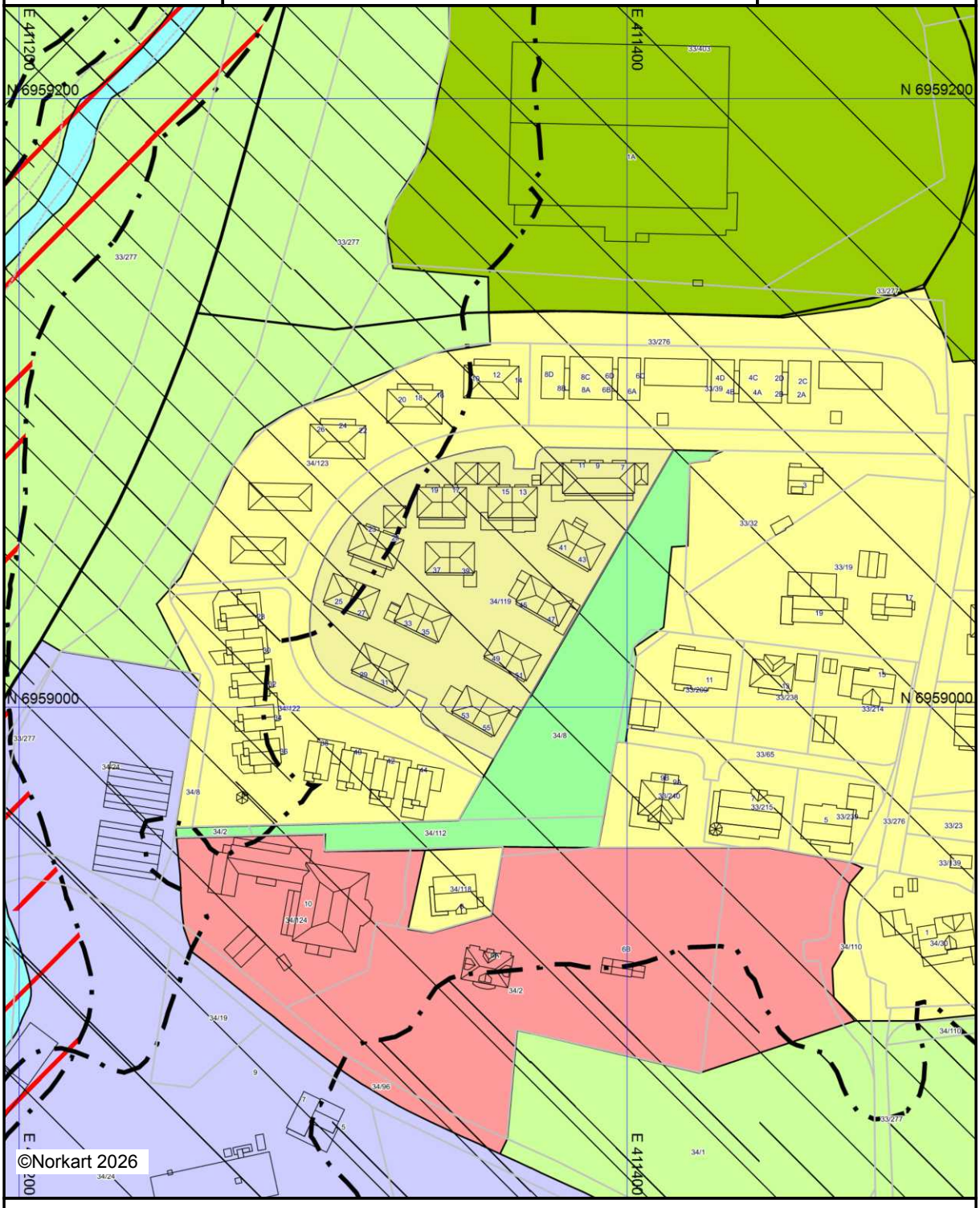
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/119/0/2
Adresse: Øvre Krohnstad veg 9
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

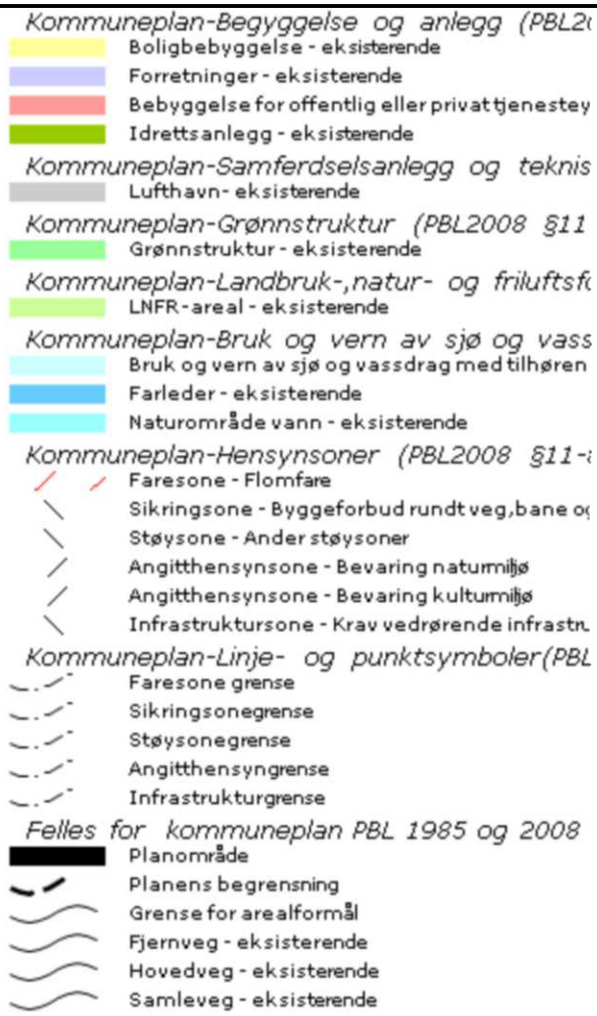
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

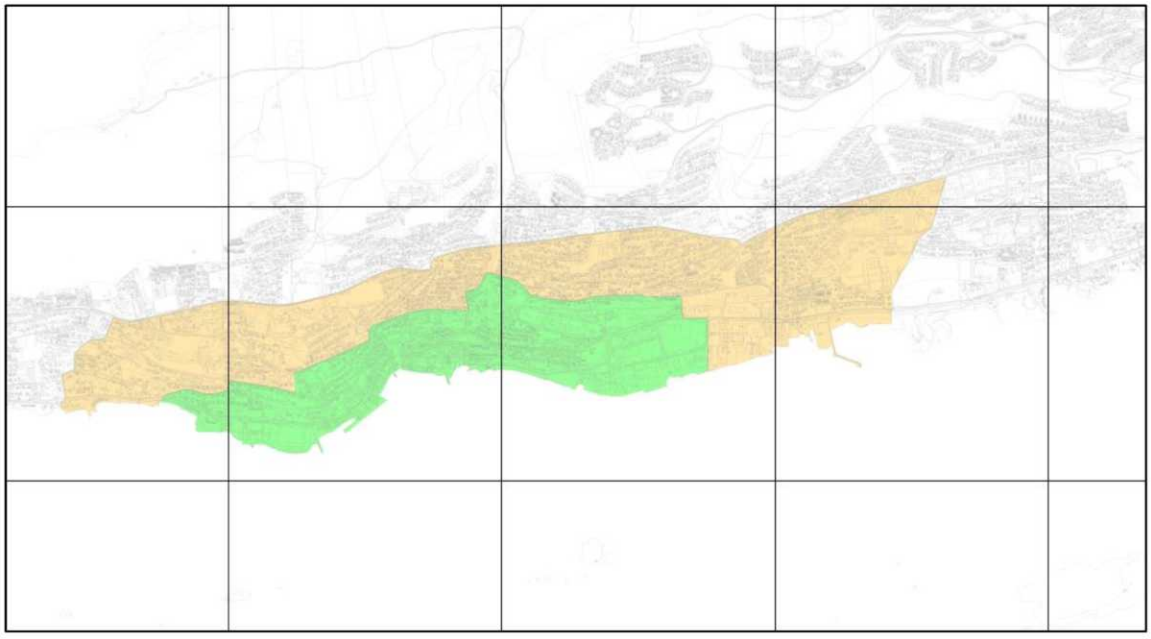
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

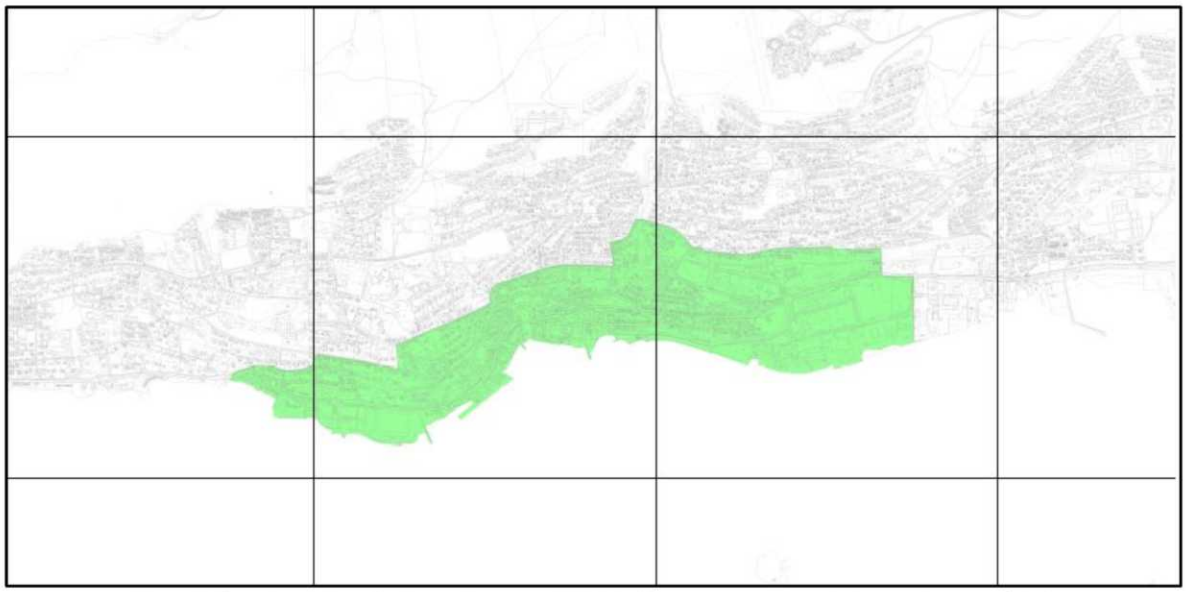
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

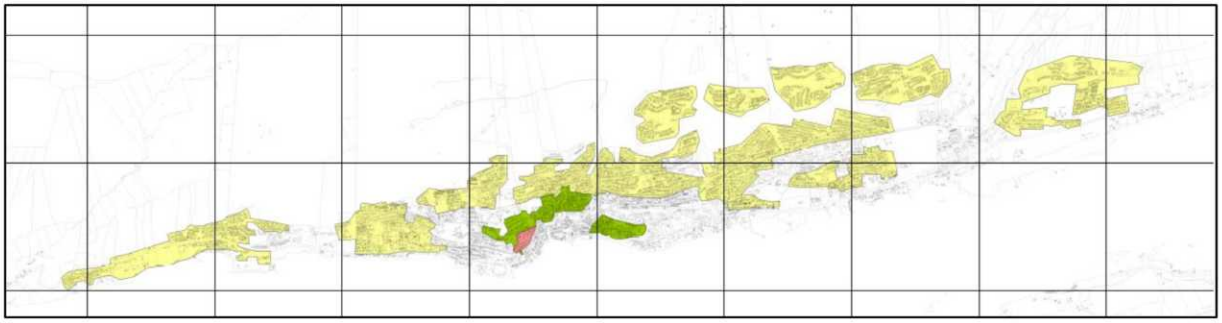
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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

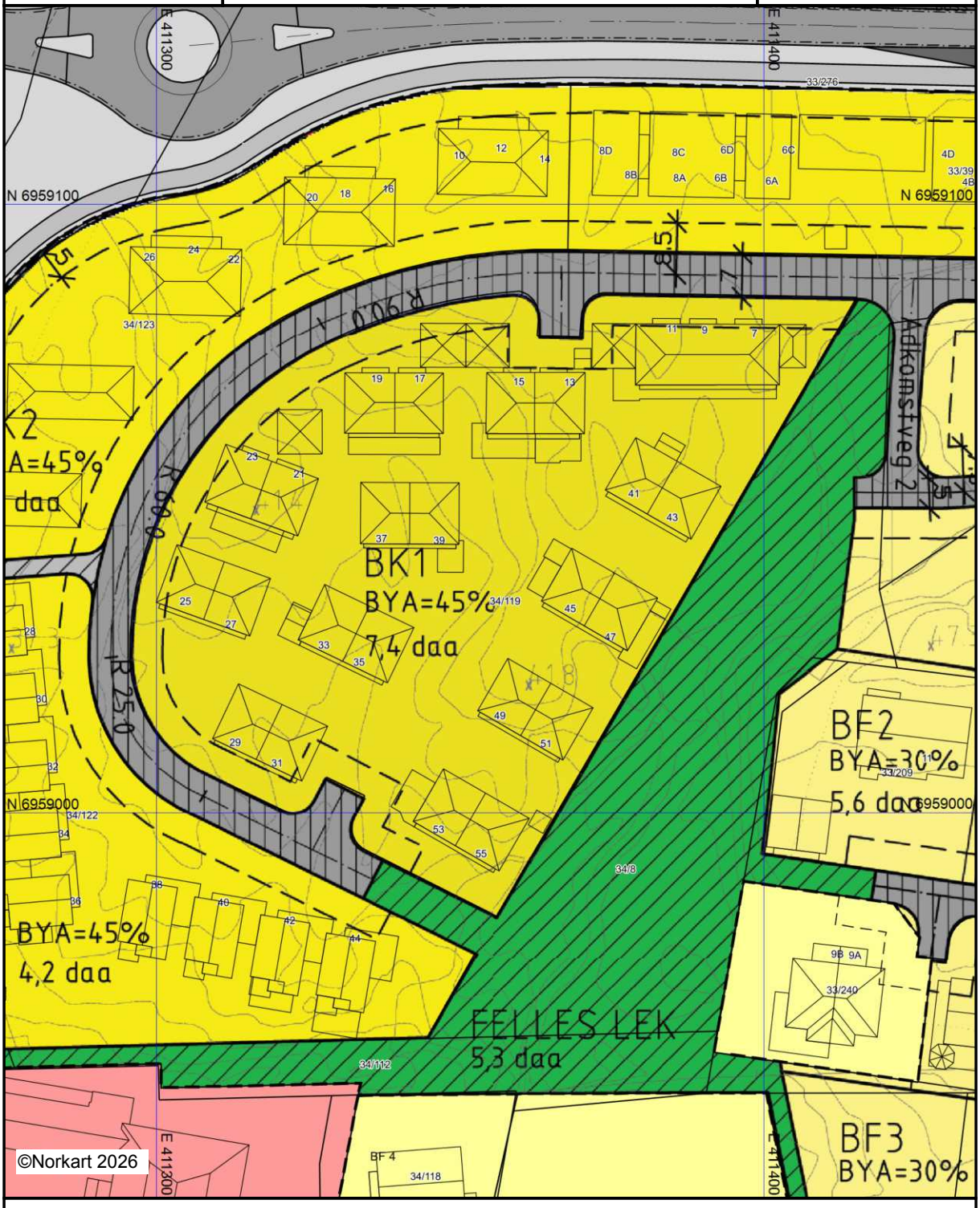
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/119/0/2
Adresse: Øvre Krohnstad veg 9
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

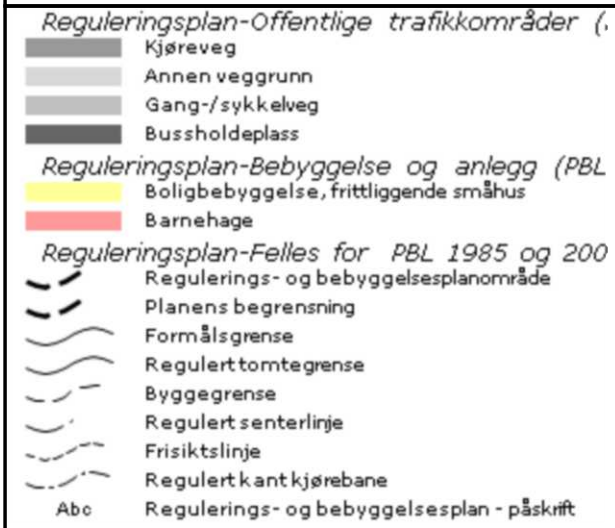
N

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



MOLDE KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR ÅRØRÅKET

§ 1 Arealbruk

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

Arealbruk etter § 25 i plan og bygningslova

Arealet innenfor denne grensen er regulert til:

1. Byggeområder
   - Frittliggende småhusbebyggelse (BF)
   - Konsentrert småhusbebyggelse (BK)
   - Område for kontor
   - Område for offentlig bebyggelse
   - Allmennyttige formål

2. Landbruksområder
   - Område for jord- og skogbruk

3. Offentlige trafikkområder
   - Kjøreveg
   - Annen veggrunn
   - Gang-/sykkelveg

6. Spesialområder
   - Frisiktsone ved veg
   - Privat veg

7. Fellesområder
   - Felles gangareal
   - Felles lekeplass

§ 2 Generelt

Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Molde kommune.

Dispensasjon

Kommunen kan i medhold av plan- og bygningsloven § 7 gi dispensasjon fra planen når særlige grunner foreligger.

§ 3 Felles bestemmelser

Plassering av bygg

Bygg skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Der byggegrenser ikke er vist, gjelder reglene i plan- og bygningsloven og vegloven.

Tomteinndeling

Innenfor rammene av reguleringsplanen kan kommunen tillate en annen tomteinndeling enn den som er vist på kartet. Det samme gjelder plassering av avkjørsler.

Byggemelding

Ved behandling av byggemelding skal en se til at byggene får en god og harmonisk form, og at de er tilpasset omgivelsene med hensyn til form, størrelse, materialvalg og farge.

Støy

Innenfor områder som blir utsatt for støy, skal det gjennomføres støydempingstiltak i form av støyvoller/skjermer/støttemurer eller at bebyggelsen utformes på en slik måte at støyen avgrenses.
Utendørs støykrav tilsvarende 55 dBA for nye hus legges til grunn for skjermingstiltakene.
For bolighusene i området skal det utføres fasadetiltak der beregnet / målt innestøy overstiger 30 dBA.

Krav om bebyggelsesplan

Kommunen kan kreve at det blir utarbeid bebyggelsesplan for et helt eller deler av et område før utbygging skjer.

Boligoppvarming

Kommunen planlegger å innføre vedtekt med krav om boligoppvarming med vannbåren varme ved utbygging av Årølia. Nye boliger som bygges før slik vedtekt bør også tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme.

Utbyggingsavtale

Før gjennomføring av planen blir igangsatt skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen v/ byingeniøren.

1. BYGGEOMRÅDER

§ 4 Frittliggende småhusbebyggelse BF 1, 2, 3, og 4

Utnytting av tomta

I disse områdene kan det føres opp frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Bolighus, garasje og eventuelt andre uthus må til sammen ikke dekke mer enn 30 % av tomta sitt nettoareal (BYA = 30%). Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m (2 etasjer) over ferdig planert terreng.

Garasje, biloppstilling

Det skal på egen grunn være plass for minst 1 overdekket bilplass og 1 oppstillingsplass for bil pr. husvære. Kommunen kan på visse vilkår tillate at garasje blir plassert nærmere vegen enn den viste byggegrensen. Felles garasjeanlegg for to eller flere boligenheter kan oppføres i tomtegrensa.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke blir oppført på samme tid som dette.

§ 5 Konsentrert småhusbebyggelse BK 1, 2 og 3

Krav om illustrasjonsplan

Det skal utarbeides illustrasjonsplan for hvert boligområde før tiltak kan godkjennes og iverksettes. Kommunen skal godkjenne bygningsform og estetikk innenfor hvert område.

Utnytting

Utnyttingsgraden er satt til BYA=45 %. Maksimal gesimshøyde for BK1, BK2og BK3 er 9 m over ferdig terreng.

Garasje, biloppstilling

Det skal i illustrasjonsplanen vises to biloppstillingsplasser pr. boenhet. Parkering kan ordnes til i kjeller eller fellesanlegg.

§ 6 Område for kontor

Dette gjelder areal ved eksisterende kontorbygg. Området skal nyttes til kontor, lett serviceindustri, håndverksbedrifter, lager eller engrosbedrifter med tilhørende anlegg.

Utnytting

Utnyttingsgraden er satt til BYA=50%. Bygninger kan oppføres med maksimal mønehøyde 9 m.

§ 7 Område for offentlig bebyggelse

Arealet omfatter eksisterende driftstasjon for Statens vegvesen.

§ 8 Område for allmennyttige formål

Arealet omfatter eksisterende kontorbygg og areal ved dette som planlegges ombygd og brukt til privat barnehage.

Krav om illustrasjonsplan Det skal utarbeides illustrasjonsplan for barnehageområdet som viser uteareal, trafikkløsning for av- og påsetting og parkering før tiltak kan godkjennes og iverksettes.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 9 Område for jord- og skogbruk

Arealet omfatter eksisterende landbruksområde.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 10 Kjøreveger, Atkomstveg 5

Opparbeiding av atkomstvegen skal skje i samsvar med planen og tilpasses terreng og omgivelser så godt som mulig.

Regulert vegbredde for atkomstveg 5 er 13 m (inkl. fortau).

Boligområde BF4 skal ha adkomst fra adkomstveg 5.

§ 11 Annen veggrunn

Omfatter grøfter og annet mellomliggende trafikkareal.

§ 12 Gang- / sykkelveg

Gang- og sykkelveg 1 skal ha 3 meter asfaltert gangveg med 1 m grøft på hver side, totalt 5 m.

Gang- og sykkelveg 2 skal følge eksisterende utforming, og skal i tillegg til å være en gang- og sykkelveg fungere fortsatt som tilkomst for jord- og skogbruksområdet på planen.

6. SPESIALOMRÅDE

§ 13 Frisiktsone ved veg

Området skal være fri for sikthindringer over 0.5m høyere enn tilstøtende vegareal. Arealet må ikke brukes slik at frisikten på noe tidspunkt blir hindret.

§ 14 Privat veg

Opparbeiding av atkomstveg 1,2,3 og 4 skal skje i samsvar med planen og tilpasses terreng og omgivelser så godt som mulig. Regulert vegbredde for atkomstveg 1 er 7 m, atkomstveg 2,3 og 4 er 5 m.

Adkomstvegene er knyttet til byggeområda BK 1,2,3 og BF 1,2 og 3 og felles lekearealer.

7. FELLESOMRÅDE

§ 15 Felles gangareal

Området som er regulert til felles gangareal skal binde sammen de regulerte boligområdene med det offentlige gangveinettet. Gangarealet er felles for tomtene i BK1, BK2 og BK3.

§ 16 Felles lekeplass

Det området som er regulert til felles lekeplass er felles for tomtene i BF1, BF2, BF3, BF4, BK1, BK2 og BK3.

Det er ikke tillatt å sette opp bygg eller annen innretning som er til hinder for bruken av området.

Reguleringssjefen i Molde, 18.10.02, revidert Planor Bolig AS 17.02.03

Vedtatt i Molde kommunestyre den 15. mai 2003, sak 029/03.

Rolf Myhre
ordfører

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

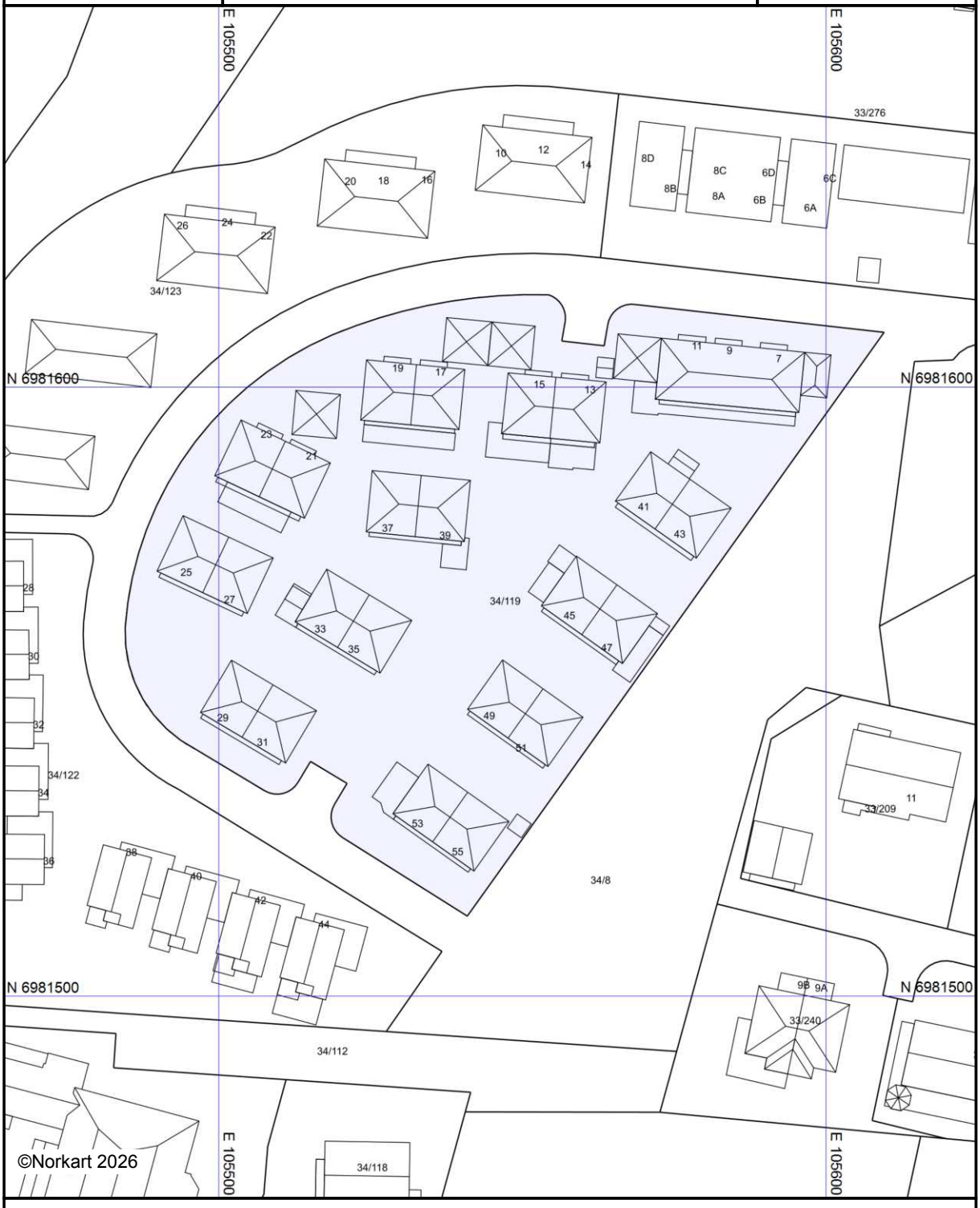
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/119/0/2
Adresse: Øvre Krohnstad veg 9
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

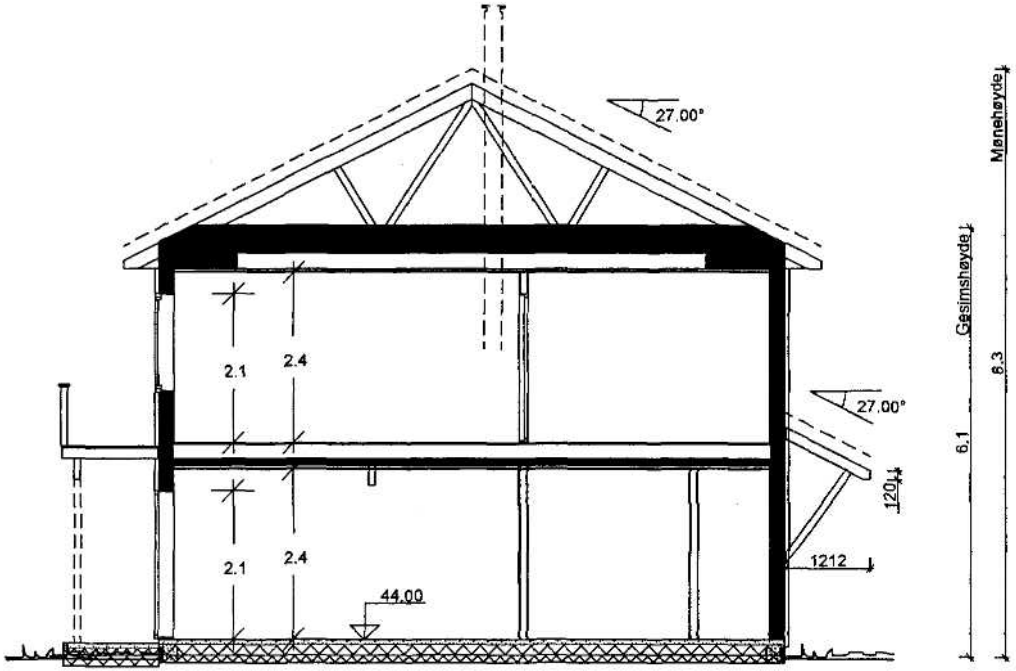
UTM-33



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.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
H. etg. plan	56.0	0.0	56.0	50.4
2. etg. plan	56.0	2.1	58.1	53.8
SUM :	112.0	2.1	114.1	104.2
BYA :	232.1	0.0	232.1	

BRA er pr. Enhet
BYA er totalt for begge enhetene.



SPESIAL

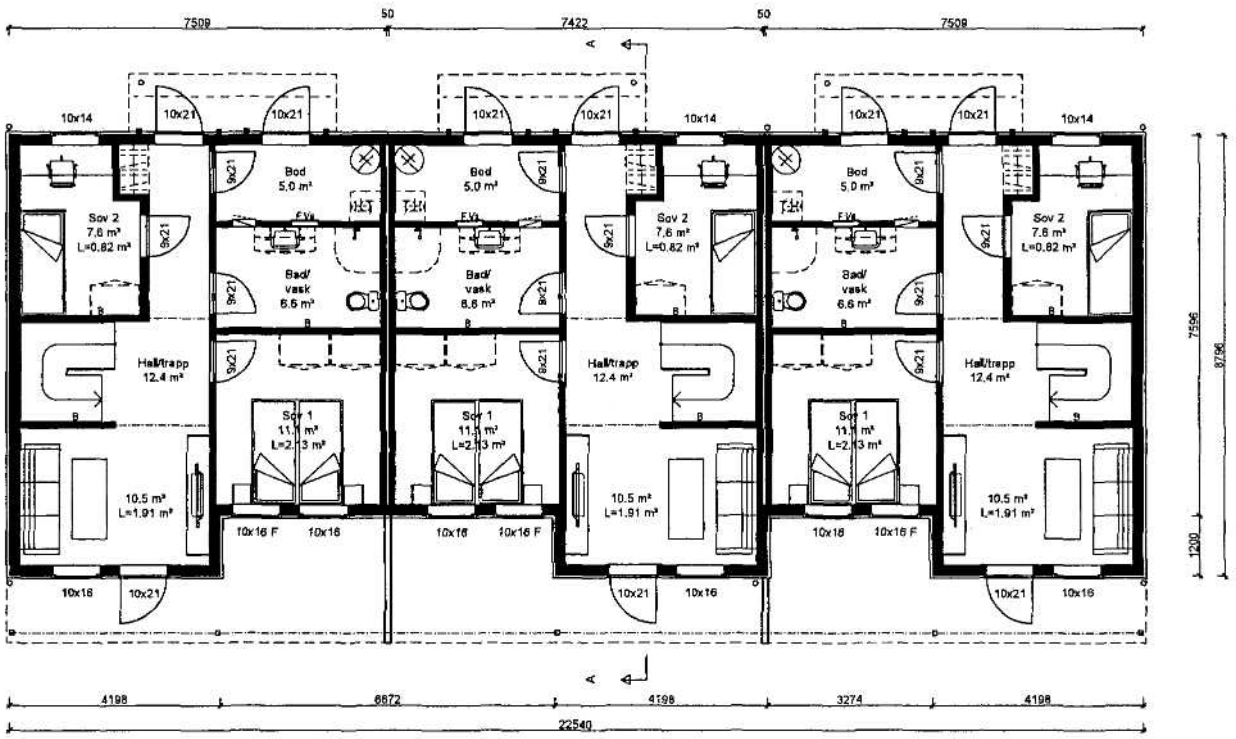
RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon

Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
SNITT OG AREALER

Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



SPESIAL

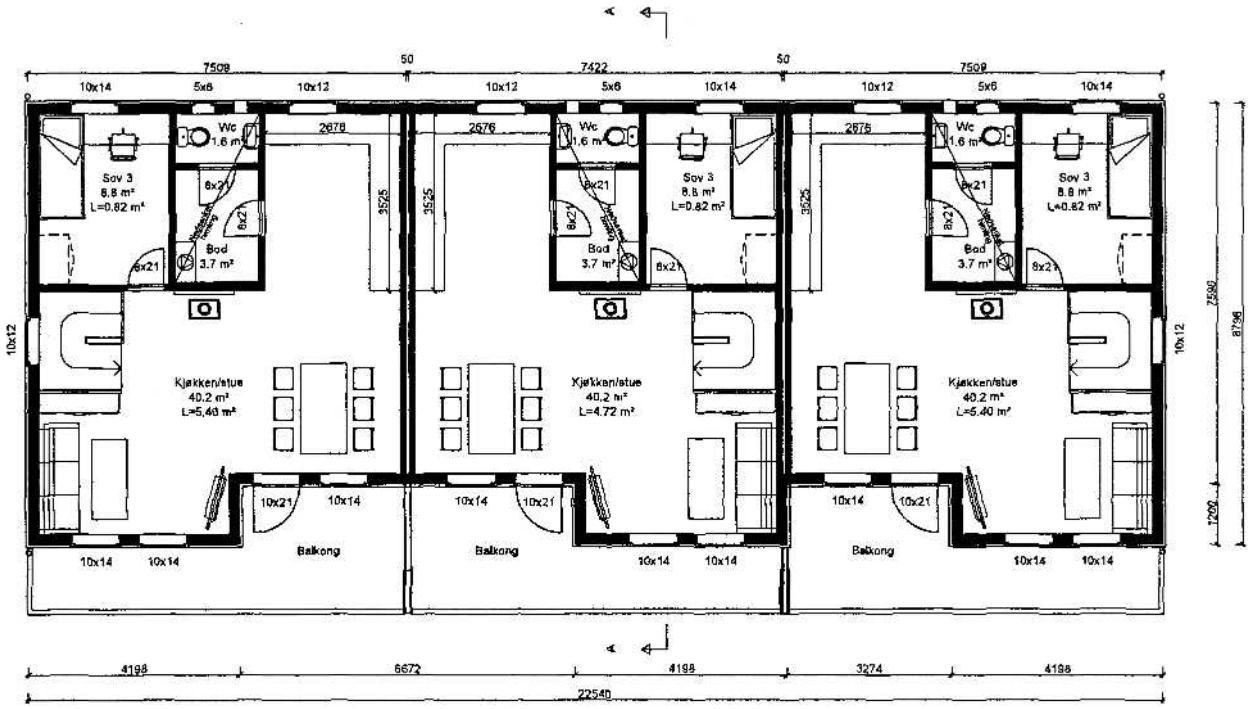
RA Prosjektering AS
Arkitekt / Prosjektering / Konstruksjon

Tiltakshaver:	Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis
Byggeplass:	Olavstunet, Tomt 12
Kommune:	Molde
Gnr: 34	Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg	
Dato:	16.05.11
Tegn:	RA
Prosjekt:	1012
Tegn.nr:	502

Solstrand Boliger

F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
= Synlig drager
= Skjult drager

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



SPESIAL

RA Prosjektering AS

Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis

Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12

Kommune: Molde

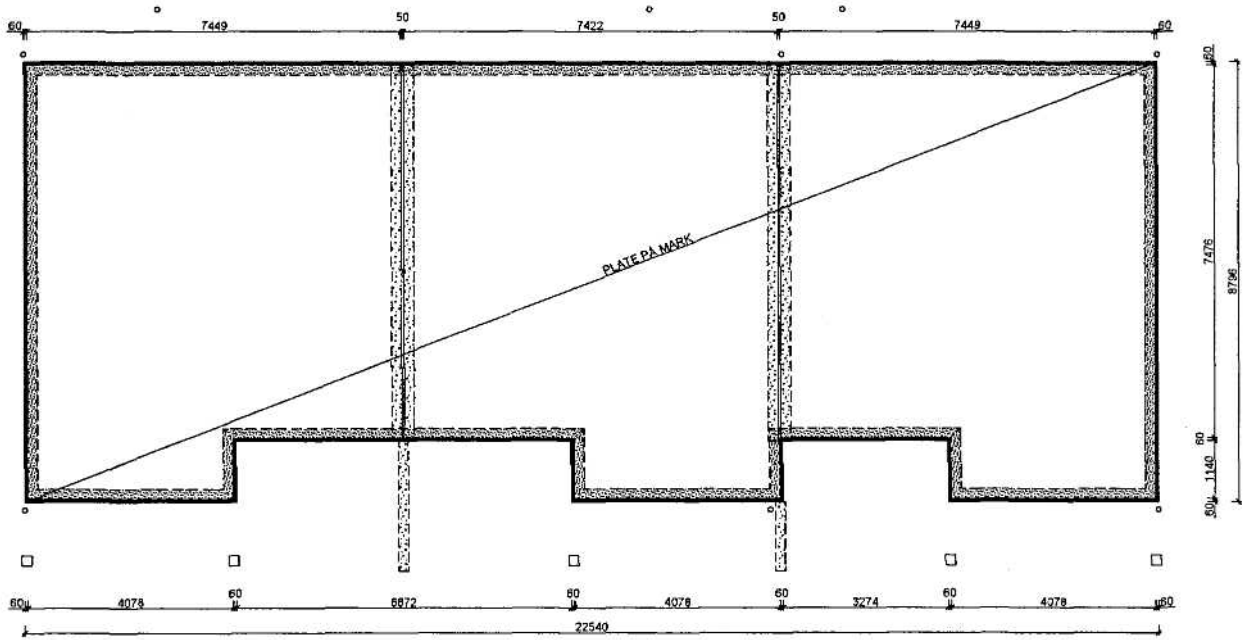
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100

ETASJEPLAN 2 Etg

Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012
Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
= Synlig drager
= Skjult drager



F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
= Synlig drager
= Skjult drager

SPESIAL

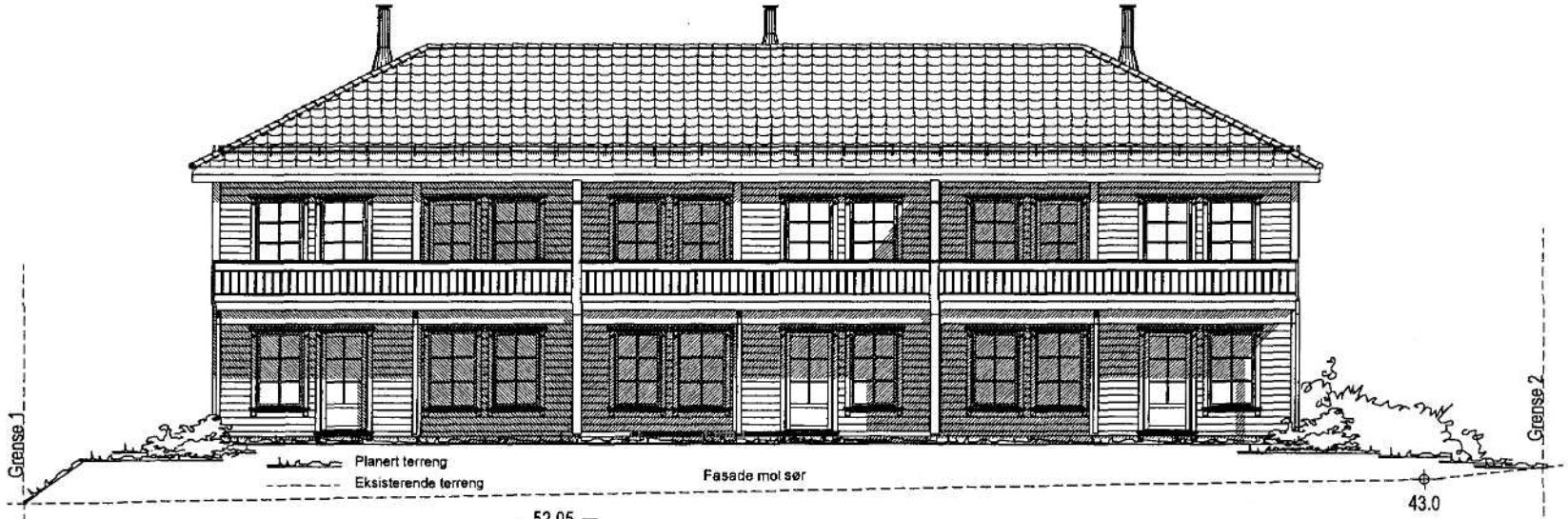
RA Prosjektering AS
Arkitekt / Rådgivning / Konstruksjon

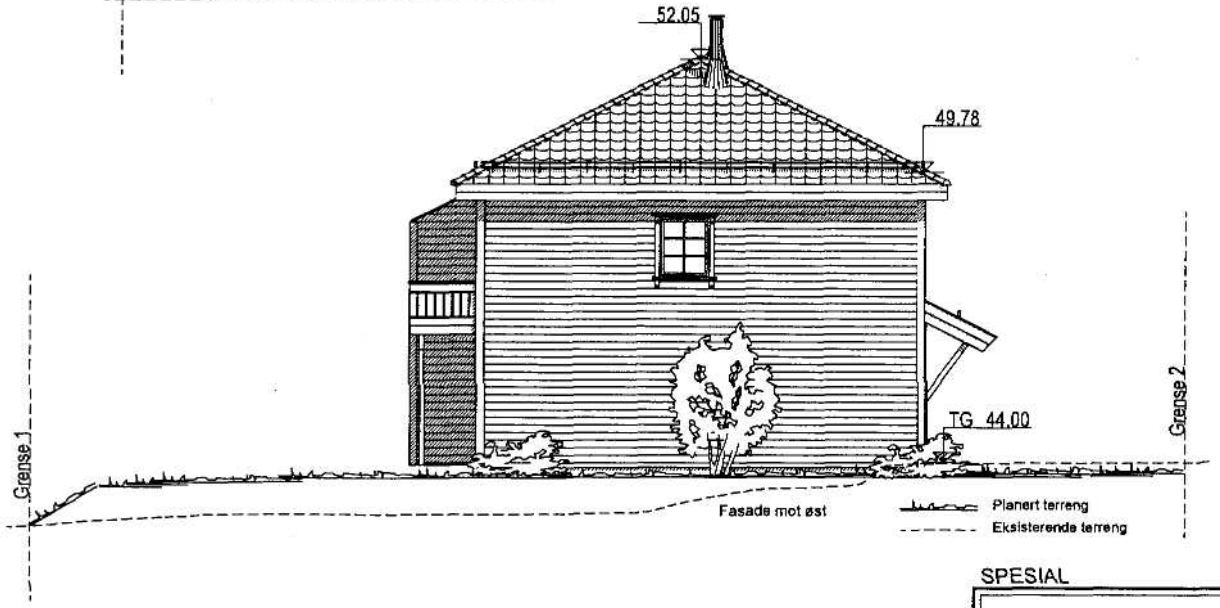
Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT

Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012
Tegn.nr: 504

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.





SPESIAL

RA Prosjektering AS

Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis

Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12

Kommune: Molde

Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100

FASADE 1 og 2

Dato: 16.05.11

Tegn: RA

Prosjekt: 1012

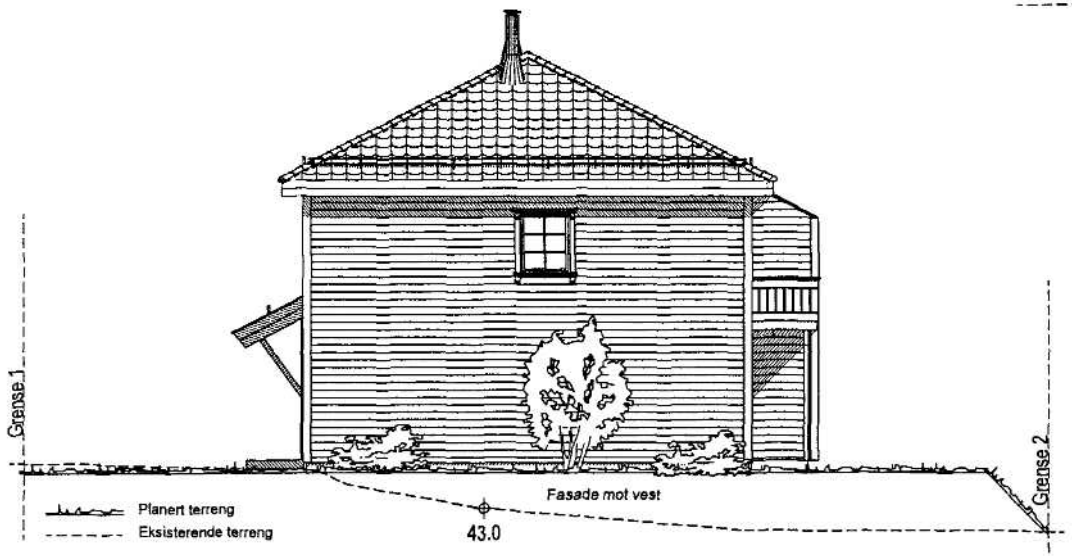
Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett



Fasade mot nord

Planert terreng
Eksisterende terreng



Fasade mot vest

Planert terreng
Eksisterende terreng

SPESIAL

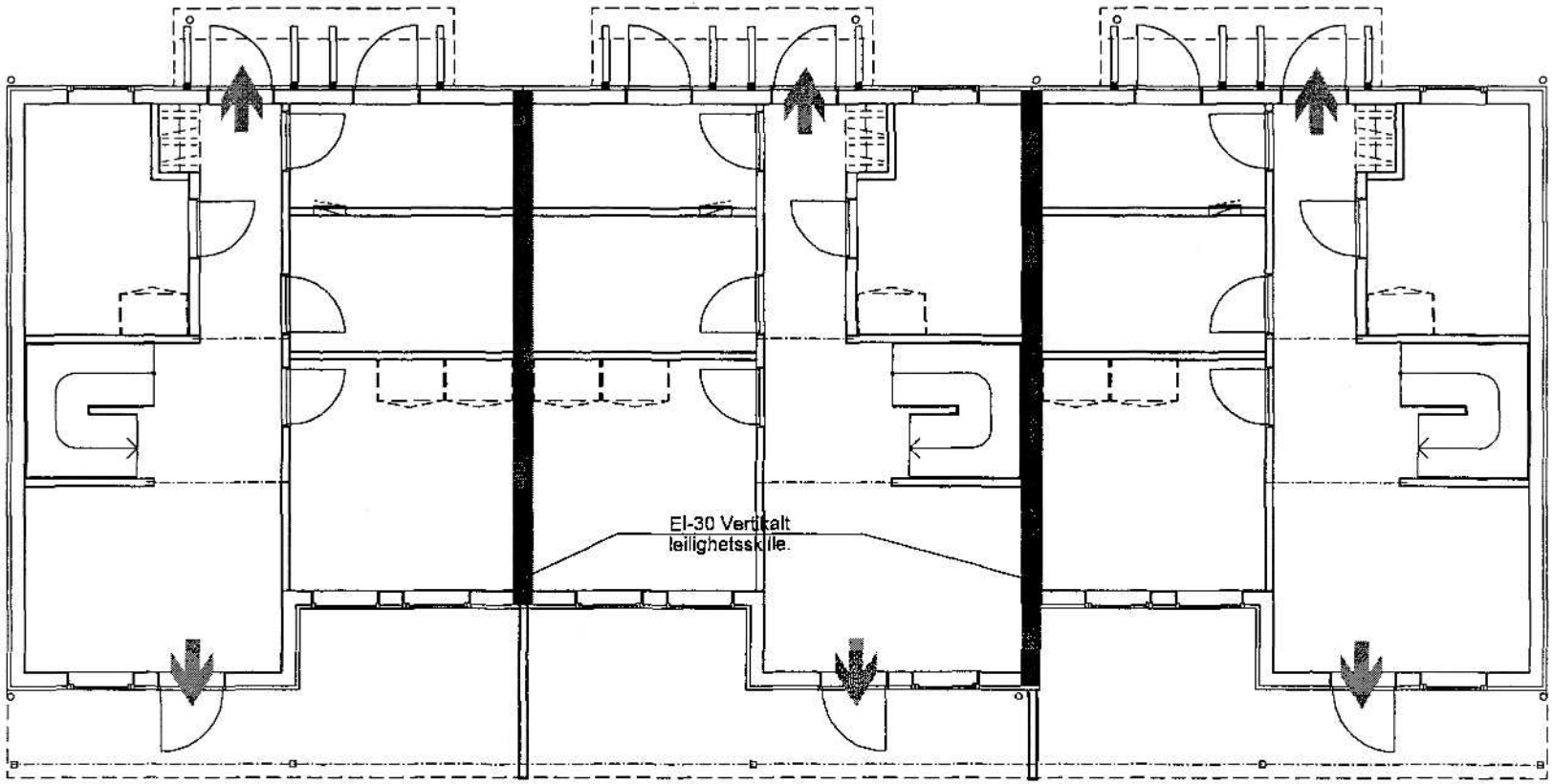
RA Prosjektering AS

Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FASADE 3 og 4

Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012
Tegn.nr: 506

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



SPESIAL

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon

Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis

Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12

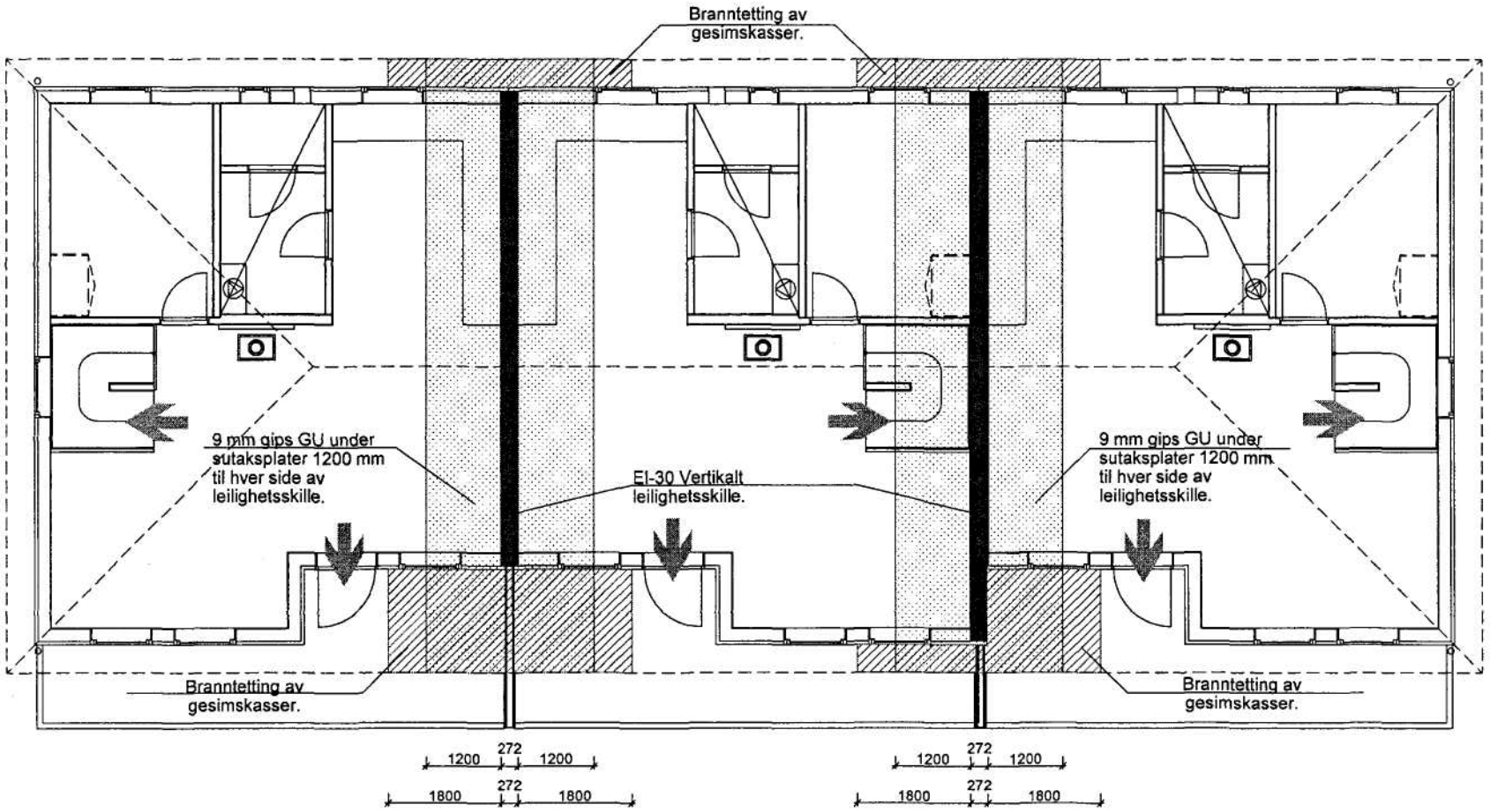
Kommune: Molde

Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100

BRANNTEGN. HOVEDPLAN 1.etg.

Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012
Tegn.nr: 531

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon

SPESIAL

Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis

Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12

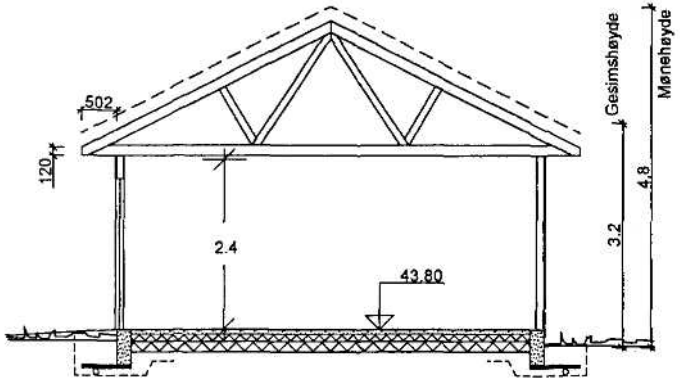
Kommune: Molde

Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100

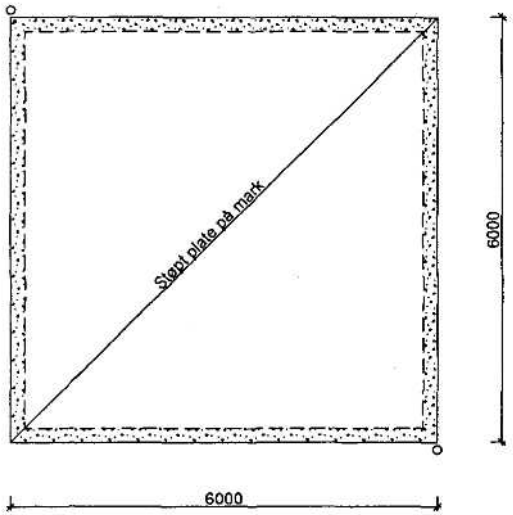
BRANNTEGN. ETASJEPLAN 2.etg.

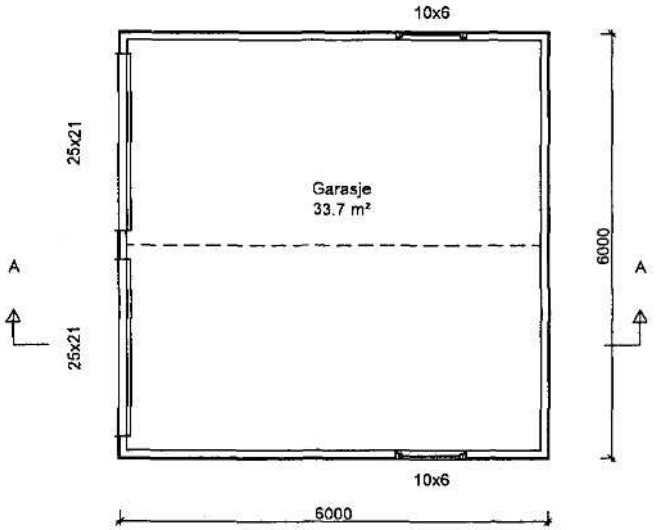
Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012
Tegn.nr: 532

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
H. etg. plan	0.0	33.7	33.7
SUM :	0.0	33.7	33.7
BYA :	36.5	0.0	36.5





RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon

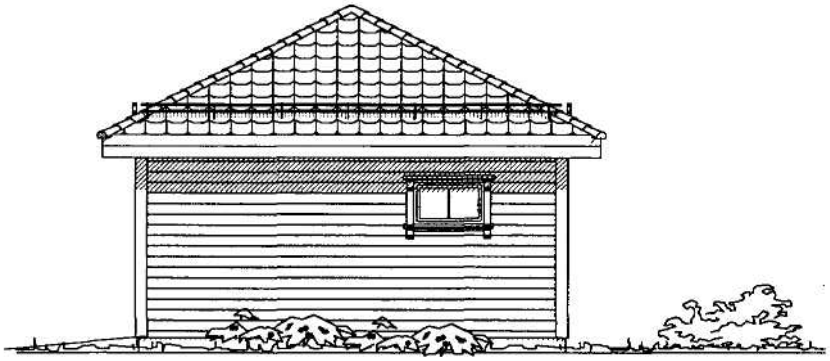
Dobbel garasje

Solstrand Boliger

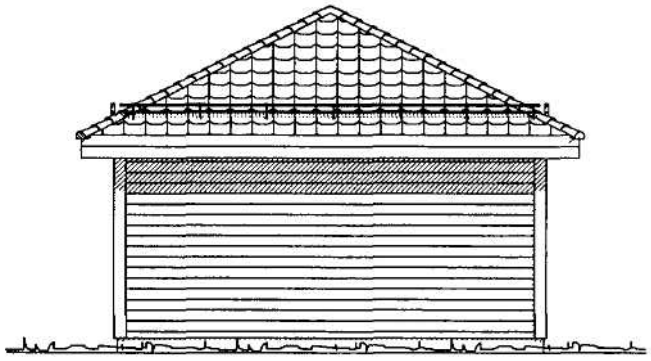
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
PLANER, SNITT OG AREALER

Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012G2
Tegn.nr: 501

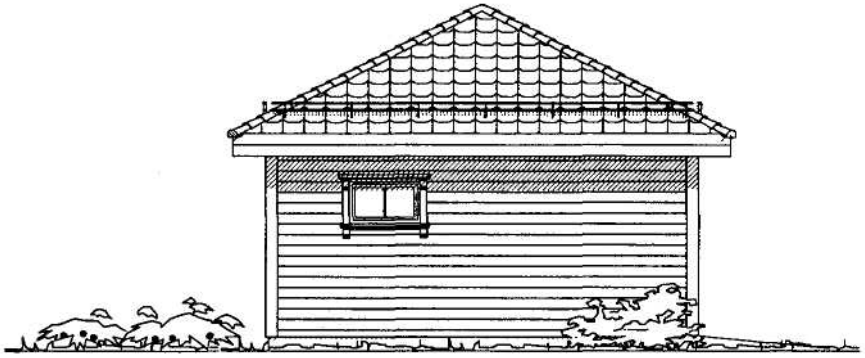
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



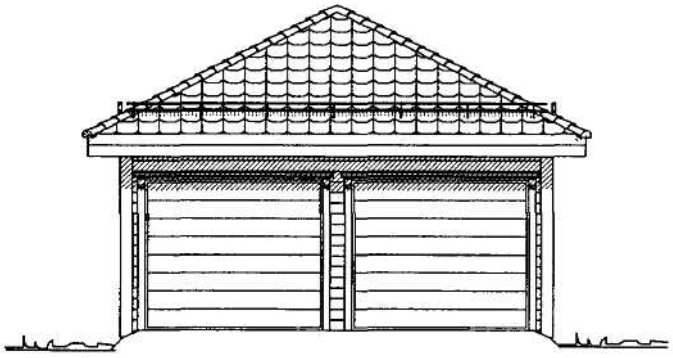
Fasade mot Vest



Fasade mot Sør



Fasade mot Øst



Fasade mot Nord

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon

Dobbel garasje

Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis

Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12

Kommune: Molde

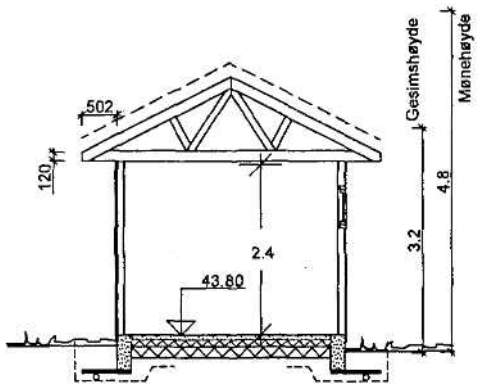
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100

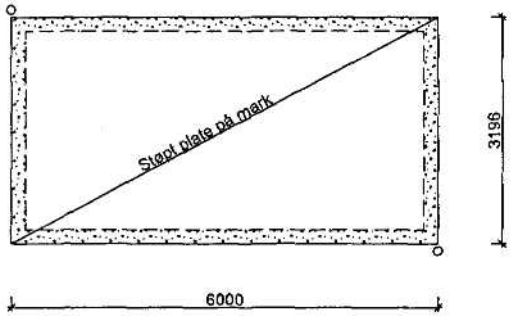
FASADER

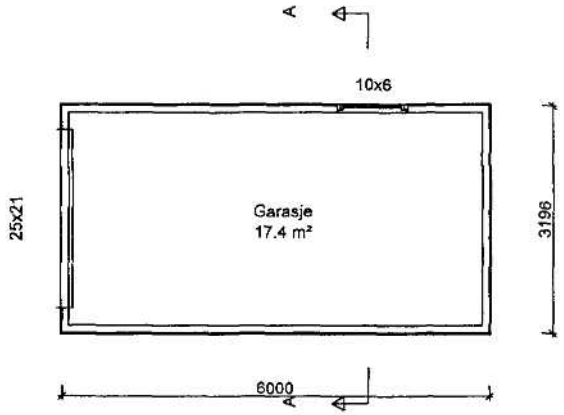
Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012G2
Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
H. etg. plan	0.0	17.4	17.4
SUM :	0.0	17.4	17.4
BYA :	19.5	0.0	19.5







RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon

Enkel garasje

Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis

Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12

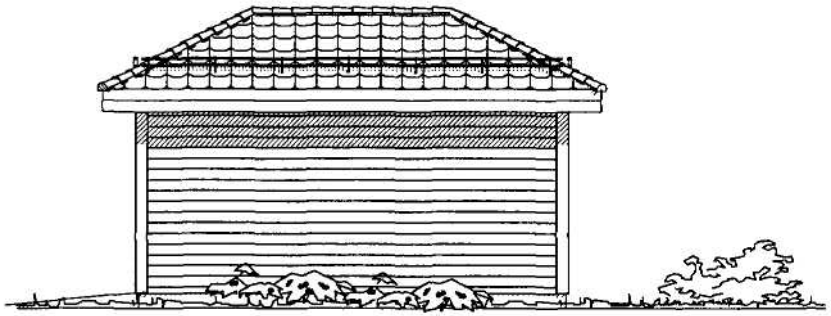
Kommune: Molde

Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100

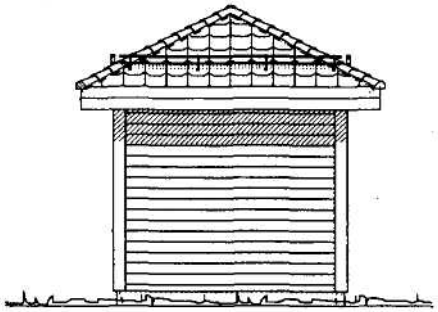
PLANER, SNITT OG AREALER

Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012G1
Tegn.nr: 501

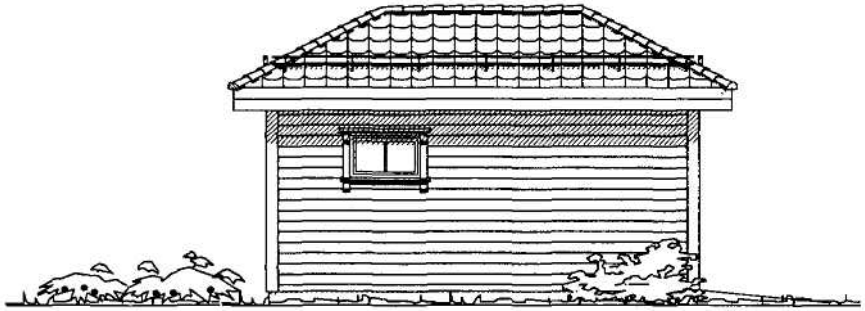
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



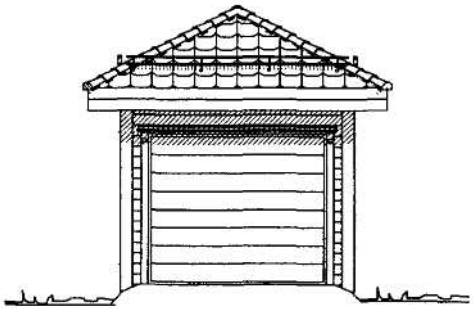
Fasade mot Vest



Fasade mot Sør



Fasade mot Øst



Fasade mot Nord

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon

Enkel garasje

Solstrand Boliger

Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis

Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12

Kommune: Molde

Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100

FASADER

Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012G1
Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: ROARM

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2011/1098	44310/2014

Byggested
Øvre Krohnstad veg 7-55, 6421 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
34	119	0	1 - 25

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Solstrand Boliger AS Birger Hatlebakks veg 5 6415 MOLDE	Solstrand Lyngstad AS Birger Hatlebakks veg 5 6415 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	03.07.2011	DS 11/402

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
11 2-mannsboliger, 1 3-mannsbolig og garasjer.

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 05.11.2014. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	12.11.2014	

Kopi til

Molde Vann og Avløp KF	
Eiendomsskattekontoret.-	
Renovasjon.-	

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vår ref.	Løpenr
2011/1098	19680/2014

Byggested: Øvre Krohnstad veg 9, 6421 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
34	119		2

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Solstrand Boliger AS Birger Hatlebakks veg 5 6415 MOLDE	Solstrand Lyngstad AS Birger Hatlebakks veg 5 6415 MOLDE

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art:
3-mannsbolig

Bygningsnummer:
300247240

Bruksareal BRA	
136: Andre småhus m/3 boliger el flere	
Underetasje	m^2
1. etasje	56 m^2
2. etasje	56 m^2
3. etasje	m^2
Totalt:	112 m^2
Garasje:	
1. etasje	m^2
2. etasje	m^2
Totalt garasje:	m^2
Røykpipe 1.-3.	1p/1l
Røykpipe 4.etg.	

Dato vedtak	Vedtaksnr.
03.07.11	DS 11/402

Offentlig kloakk	X	Offentlig vann	X	Slamavskiller		Røykpipe 1.-3.	1p/1l
Privat kloakk		Privat vann				Røykpipe 4.etg.	

Vilkår

Midlertidig brukstillatelse utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 13.05.14. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at det gjenstår mindre vesentlig arbeid.

Den midlertidig brukstillatelsen utstedes for:

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Seksjon 2

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Resterende arbeider	31.12.14

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

Sted	Dato	
Molde	21.05.2014	Konst. enhetsleder Byggesak og geodata

Kopi til

Molde Vann og Avløp KF	

Eiendomsskattekontoret,-	
Brann- og redningstjenesten,-	
Renovasjon,-	

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 11/402

Solstrand Boliger AS
Birger Hatlebakks veg 5
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2011/1098-0	Janne Kristin Pedersen	34/119	03.07.2011

Tillatelse til oppføring av 11 2-mannsboliger, 1 3-mannsbolig og garasjer. Gnr. 34. bnr. 119, Olavstunet Årø. Solstrand Lyngstad AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 34 / 119	Byggested: Olavstunet, 6421 MOLDE
Bruk/formål: Bolig og garasje	Tiltakets art: Nye bygg
Ansvarlig søker: Solstrand Boliger AS	Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS
Antall bruksenheter: 25	Grad av utnytting: 28,6 %
Bruksareal*): 2964,5 + 152,2 m^2	
Bebygd areal*): 1938,2 + 165,5 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 30. mai 2011 om tillatelse til oppføring av 11 stk tomannsboliger og 1 stk 3-mannsbolig samt garasjer. Saken var komplett for behandling den 9. juni 2011.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Solstrand Boliger AS	SØK	Bolighus og garasjer	1
Solstrand Boliger AS	UTF	Opparbeiding av tomt, mur- og betongarbeid, tømrerarbeider, støp, membran og flisarbeid, ventilasjon	1
Ra Prosjektering AS	PRO	Bygningsutforming, oppmålingsteknisk, trehus og våtrom, ventilasjon, grunntrykk, brannteknikk, mur- og betongarbeider	1
ConsulentPartner AS	PRO	Landmålingsteknisk, utarbeidelse av stikkedata	1
ConsulentPartner AS	UTF	Landmålingsteknisk, overføring av bolig fra plan til terreng, innmåling av bolig	2
Molde VVS AS	PRO	Utvendig og innvendig VA	1
Molde VVS AS	UTF	Utvendig rørarbeider, tilknytting til VA, innvendig rørarbeid	2

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 1600, "Årøråket", regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Tilknytning til veg og ledningsnett
Veg: kommunal veg
Vann: offentlig vannverk
Avløp: offentlig avløpsanlegg
Overvann: avløpssystem

Innkomne uttalelser og merknader:
Molde Vann og Avløp KF har godkjent sanitærmeldingen i brev datert 11. april 2011 og 25. mai 2011.

Molde kommune v/plan- og utviklingsavdelingen har i brev datert 26. november 2011 uttalt at kommunen ikke vil pålegge tilknytting til fjernvarme i dette utbyggingsfeltet.

Planor Bolig AS har i brev datert 28. mars 2011 uttalt at oppføring av 3- mannsbolig er i strid med kjøpekontrakten.

Solstrand Boliger AS har i kommentar datert 31. april 2011 uttalt at dette er avklart med Bernt Våseter.

Signy Ørbeck Krohn har i e-post sendt 29. mars 2011 bedt om oversiktskart som viser deres eiendom med alle bygninger.

Stine Vorpenes Løkseth har i e-post sendt 31. mars 2011 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Protesterer mot utbyggingen iht tomtens utnyttelsesgrad og byggehøyde. En bebyggelse med en slik tetthet og høyde vil i aller høyeste grad påvirke utsikt og føre til en verdiforringelse av bebyggelsen i Øvre Krohnstad veg. Stiller spørsmål med om tiltaket er innenfor den fastsatte utnyttelsen og høydebegrensninger.
- Det fylles stadig på masser på tomten, noe som vil medføre at husene vil bli betydelig høyere.
- Ber om at klagen blir tatt hensyn til og at det vurderes en lavere bebyggelse og tomteutnyttelse.

Trond Orheim har i e-post sendt 31. mars 2011 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Protesterer mot utbyggingen iht tomtens utnyttelsesgrad og byggehøyde. En bebyggelse med en slik tetthet og høyde vil i aller høyeste grad påvirke utsikt og føre til en verdiforringelse av bebyggelsen i Øvre Krohnstad veg. Stiller spørsmål med om tiltaket er innenfor den fastsatte utnyttelsen og høydebegrensninger.
- Det fylles stadig på masser på tomten, noe som vil medføre at husene vil bli betydelig høyere.
- Ber om at klagen blir tatt hensyn til og at det vurderes en lavere bebyggelse og tomteutnyttelse.

Hanna Oterhals har i e-post sendt 2. april 2011 kommet med følgende merknad til saken (hovedpunkt gjengitt):

- Protesterer mot utbyggingen iht tomtens utnyttelsesgrad og byggehøyde. En bebyggelse med en slik tetthet og høyde vil i aller høyeste grad påvirke utsikt og føre til en verdiforringelse av bebyggelsen i Øvre Krohnstad veg. Stiller spørsmål med om tiltaket er innenfor den fastsatte utnyttelsen og høydebegrensninger.
- Det fylles stadig på masser på tomten, noe som vil medføre at husene vil bli betydelig høyere.

- Ber om at klagen blir tatt hensyn til og at det vurderes en lavere bebyggelse og tomteutnyttelse.

Solstrand Boliger AS har i brev datert 4. april 2011 kommet med følgende kommentar til nabomerknadene:

- Kart oversendt Signy Krohn. Ingen merknader innkommet etter dette.
- Bygging av 1 3-mannsbolig er avklart med daglig leder Bernt Vågseter i Planor Bolig AS.
- Planene er vurdert av seksjon Arealplan i Molde kommune og de har uttalt at de ikke kan se at det foreligger faglige grunner som motsier byggetillatelse.
- Utnyttelse og byggehøyder er innenfor rammene i reguleringsbestemmelsene.
- Mindre deler av området er av tidligere og nåværende eier benyttet som massedeponi. Området vil bli planert og følge naturlig skråning i forhold til Øvre Krohnstad veg.

Even Hoem har i e-post sendt 24. mai 2011 kommet med følgende merknad til saken:

- Eierne er inneforstått med at de bor i et område regulert for boligbygging, og det forutsettes at nye boenheter blir oppført i henhold til reguleringsplan, og ikke med ytterligere fortetning, samt at de blir oppført bedre i samsvar- og harmoni med terreng enn hva tilfellet delvis har vært for firmaets oppførelser øst for Krohns Gartneri (hvor det er oppført høye flermannsboliger i front, mens lavhusbebyggelsen delvis er "stengt inne" i midtpartiet). Forøvrig samsvarer ikke tiltakshaver på nabovarslet (Solstrand Boliger AS) med tiltakshaver på plan- og hustypetegningene (Solstrand Lyngstad AS).
- Med bakgrunn i at det over tid nå er fylt opp mange, mange hundre m3 stor stein- og grusmasse på det såkalte "Olavstunet", uten at naboene er varslet, er vi ganske bekymret over hva hensikten er? Er det tenkt at grunn-nivået skal heves? Og slik at nye boligbygninger blir "løftet" i terrenget for å gi bedre utsikt? Hvorfor er ikke naboer informert om denne oppfyllingen?
- Har vært i bekymrings-møte med Molde kommune, Janne Kristin Pedersen. Kommunen hadde ikke mottatt søknad over denne eiendommen enda, og hun kunne heller ikke se at det er gitt tillatelse til noen form for fylling eller masselagring på eiendommen.
- Poengterer uttrykkelig at det under ingen omstendigheter aksepteres at grunn-nivået på utbyggingsområdet heves over opprinnelig nivå.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med gjeldende plan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Det er fra naboer kommet inn merknader angående masser som er deponert på tomten og det er uttrykt bekymring for at tomten skal fylles opp slik at byggene blir unaturlig høye. Planor har tidligere fått godkjent utbygging med boliger på samme tomt. De foreslåtte høydene på den nye bebyggelsen er i samsvar med de høyder som er godkjent i tidligere saker. Alle boligene vil få lavere høydeplassering enn boligkomplekset (Øvre Kronhstad veg 2, 4, 6 og 8) nord for det omsøkte feltet. Vi kan derfor ikke se at de omsøkte boligene er plassert kunstig høyt.

Sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg samt har adkomst via kommunal veg.

Forholdet til naboer og andre myndigheter

Tiltaket er i tråd med gjeldende plan både når det gjelder grad av utnyttelse og byggehøyder. Ulempene tiltaket medfører for naboeiendommene er derfor innenfor det som må påregnes.
Høyder på bebyggelsen vurderes uavhengig av om det ligger deponerte masser på tomten.

Fjernvarme
Tomta ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor dette området er det tilknytningsplikt for alle nybygg og bygninger hvor det foretas hovedombygging. Det betyr at nevnte bygninger skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf. byggteknisk forskrift § 14-8.
Det er ikke bygd ut anlegg som feltet kan knytte seg på fjernvarmeanlegget. Tilknyttingsplikten er likevel gjeldende. Dersom bygget tilrettelegges med vannbåren varmesystem som kan utnytte fjernvarme er tilknyttingsplikten ivaretatt. Det er ikke søkt om dispensasjon fra tilknyttingsplikten.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 16.05.2011
   - Plan-, snitt og fasadetegninger datert 11.05.2011, 13.05.2011, 15.05.2011 og 16.05.2011
   - Terrengprofiler datert 16.03.2011

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

4. Tiltaksklasser og søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett godkjennes som omsøkt, jf. byggesaksforskriftens § 9-3 og pbl § 22-3.

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

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 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.

VIDERE SAKSGANG

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

Gebyr
De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

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

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2011/1098.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Kopi til:

Solstrand Lyngstad AS	Birger Hatlebakks veg 5	6415	MOLDE
Nils Bjørn Venås			
Trond Orheim	Øvre Krohnstads veg 6 D	6421	MOLDE
Stine Vorpenes Løkseth	Øvre Krohnstad veg 6 C	6421	MOLDE
Hanna Oterhals	Oterhals	6480	AUKRA
Magne Hustad og Anita Fiksdal	Øvre Krohnstad veg 4 D	6421	MOLDE
Planor Bolig AS	Sofus Jørgensens veg 5	6415	MOLDE

Utskriftsdato: 04.05.2026

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.**	34	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Øvre Krohnstad veg 9, 6421 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 148,98 kr
Eiendomsskatt	12 277,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	4 925,36 kr
Vann	2 851,98 kr
Sum	**23 917,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	112 m2	12.63	1/1	0 %	1 414,22 kr	353,56 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	112 m3	12.70	1/1	0 %	1 421,95 kr	355,49 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	112 m2	15.01	1/1	0 %	1 680,84 kr	420,21 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	112 m3	14.60	1/1	0 %	1 635,76 kr	408,94 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	823,75 kr
Renovasjon - Restavfall 360 l 2. uke	25%	1 stk	3061.25	1/3	0 %	1 020,41 kr	255,10 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	1 stk	2281.25	1/3	0 %	760,41 kr	190,10 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	191,20 kr
eSkatt - Boliger	0%	3119900 Prom	3.60	1/1	0 %	11 232,00 kr	2 807,75 kr
Bruksareal (BRA)	25%	112 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**23 225,39 kr**	**5 806,10 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.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 06.05.2026

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:	**34**	Bnr:	**119**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Øvre Krohnstad veg 9, 6421 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 16.02.2023
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing: 01.06.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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.

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

Dato: 05.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**34**	Bnr:	**119**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Øvre Krohnstad veg 9, 6421 MOLDE**						

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET Olavstunet Gnr 34 Bnr 119 1502 Molde kommune

Fastsatt den 25.03.2026

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Olavstunet (heretter Sameiet) og omfatter gnr 34 bnr 119 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 25 seksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken er 1/25 del på hver seksjon og alle seksjonene er boligseksjoner.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

All lagring på fellesarealene er forbudt.

Parkering utenfor den enkelte bolig er reservert respektiv seksjon. Parkering som er avsatt på fellesarealet er vist på vedlagte tegning.

Det tillates ikke langtidsparkering av bobil, campingvogn, båt og lignende på sameiets eiendom.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon både innvendig og utvendig. Dette gjelder også plen – og parkeringsareal.

Seksjonseieren har ansvar for at seksjonen har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røkvarslere og at dette er i forskriftsmessig stand.

Sameiets ansvar:
Sameiets ansvar er begrenset til vedlikehold av felles ledningsnett for vann- og avløp, strøm og evt annen felles infrastruktur, vedlikehold av felles lekeplass, samt felles kjøre- og parkeringsareal.

Fordelingen av vedlikehold mellom seksjonseierne og sameiet er akseptert av seksjonseierne.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av fasadekledning og endring av utvendige farger etc skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

§ 5 - Skader – forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne.
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, bortsett fra tv-signal, gatelys og brøyting av hovedvegen som deles likt. Brøyting og vedlikehold av vegen opp til lekeplassen deles likt mellom snr 33-35-37-39-41-43-45-47-49-51.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje kvartalsvis

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Sameiet skal ha forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

Sameiet skal ha revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8- Årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av styre
D Budsjett og størrelsen på beløpet avsatt til vedlikehold
E Innmeldte saker

Valg utføres hvert år.
År 1; 1 styremedlem for to år
År 2; 1 styremedlem og 1 styreleder for to år
Dette for å sikre kontinuitet i styrearbeidet

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår.
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan sameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en sameiers (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr eierseksjonslovens §39.

§ 12 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Sameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Sameierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven og disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler.Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom sameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og sameierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

For øvrig gjelder Eiersekjonsloven, Lov av 2017-06-16 – 65 – trådet i kraft 1.januar 2018

Årsregnskap 2025
Olavstunet

Penneo Dokumentnøkkel: IK7UY-AP7GM-DELQV-RWQAO-9EC5L-2UQLJ

Resultatregnskap

Olavstunet

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		0	24 938
Annen driftsinntekt		417 455	406 175
Sum driftsinntekter		**417 455**	**431 113**
Varekostnad		0	24 938
Annen driftskostnad	2	434 606	357 952
Sum driftskostnader		**434 606**	**382 890**
Driftsresultat		**-17 151**	**48 223**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		583	846
Resultat av finansposter		**583**	**846**
Resultat før skattekostnad		**-16 568**	**49 069**
Skattekostnad på resultat		0	0
Årsresultat		**-16 568**	**49 069**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-16 568	49 070
Sum overføringer	**3**	**-16 568**	**49 070**

Penneo Dokumentnøkkel: IK7UY-AP7GM-DELQV-RWQAO-9EC5L-2UQLJ

Balanse

Olavstunet

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Kundefordringer		18 944	0
Andre kortsiktige fordringer		58 575	33 220
Sum fordringer		**77 519**	**33 220**
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		255 100	289 696
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**255 100**	**289 696**
Sum omløpsmidler		**332 619**	**322 915**
Sum eiendeler		**332 619**	**322 915**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	235 226	251 794
Sum opptjent egenkapital		**235 226**	**251 794**
Sum egenkapital		**235 226**	**251 794**
Leverandørgjeld		64 878	38 548
Annen kortsiktig gjeld		32 516	32 574
Sum kortsiktig gjeld		**97 394**	**71 122**
Sum gjeld		**97 394**	**71 122**
Sum egenkapital og gjeld		**332 619**	**322 915**

Molde, / - 2026
Styret i Olavstunet

Linn Kristin Olsen	Kjetil Elvebakk	Veronica Morsund Hamdaoui
styremedlem	styreleder	styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: IK7UY-AP7GM-DELQV-RWQAO-9EC5L-2UQLJ

Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Sameiet består av 25 seksjoner i eiendommen gnr. 34, bnr. 119 i Molde kommune.

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

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

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte. Det er imidlertid utbetalt styrehonorar til styrets leder med kr 2 000 i løpet av regnskapsperioden

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

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	251 794	251 794
Årets resultat	-16 568	-16 568
Pr 31.12	**235 226**	**235 226**

Penneo Dokumentnøkkel: IK7UY-AP7GM-DELQV-RWQAO-9EC5L-2UQLJ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Linn Kristin Olsen
Styremedlem
På vegne av: Olavstunet
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-726373
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-02-24 08:08:06 UTC

QES

bankID

Kjetil Elvebakk
Styreleder
På vegne av: Olavstunet
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-96304
IP: 195.139.xxx.xxx
2026-02-25 09:45:05 UTC

QES

bankID

Veronica Morsund Hamdaoui
Styremedlem
På vegne av: Olavstunet
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-705943
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-02-26 08:35:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IK7UY-AP7GM-DELQV-RWQAO-9EC5L-2UQLJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmøte 2026 for Olavstunet Sameie, avholdt 25.03.26.

Referent: Veronica Morsund Hamdaoui

11 av 25 boenheter oppmøtt, 2 fullmakter gitt

Saker:

1: Valg av ordstyrer og to for protokoll-signering.

Ordstyrer: Kjetil Elvebakk

Signere protokoll: Are Vaagsether og Ingeborg Ivabakken Bjørnøs

2: Godkjenning av innkalling.

Enstemmig godkjent.

3: Gjennomgang Regnskap 2025 og styrets årsberetning.

Oversikt over regnskap delt ut og gått gjennom, ingen innvendinger.

Enighet om at styret skal se på sameiets konto i fjerde kvartal for å se an om det kan kuttes ned på felleskostnad i første kvartal neste år.

Styrets årsberetning lest opp av ordstyrer, ingen kommentarer.

4: Nytt utstyr fra Telenor, erfaringer.

Mange beboere opplever problemer med både T-We boks og internett. Kjetil foreslår at han sender en felles klage til Telenor på vegne av sameiet. Beboere enig.

5: Endring i felleskoststad fra andre kvartal 2026.

Telenor har økt prisen med 40kr pr måned pr enhet. Tilsvarende økning i felleskostnad.

6: Kosting og kontroll av grøfter og kummer / kontroll av lekeplassen.

Vi ønsker å gjenta fjorårets suksess med dugnad i gata vår før 17.mai. Enighet om at styret bestemmer en dag når finværet er tilbake. Det blir annonsert på facebook-gruppen vår. Vi skal også kontrollere lekeplassen.

7: Vedteksendring.

Slik vedtektene står i dag angående valg av styre gir liten mening. Det står at styreleder og styremedlemmer skal velges hvert år, for 2 år. Styret foreslo en endring i vedtektene.

Gammel ordlyd:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 1 styreleder og 2 styremedlemmer i to år.
D Budsjett og størrelsen på beløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Ny ordlyd:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av styre
D Budsjett og størrelsen på beløpet avsatt til vedlikehold
E Innmeldte saker

Valg utføres hvert år.

År 1: 1 styreleder og 1 styremedlem for 2 år

År 2: 1 styremedlem for 1 år

Endringen gjøres for at valg av styret skal kunne gjennomføres slik vedtekten sier, samt at ikke hele styret byttes ut samtidig. Dette for å sikre kontinuitet i styrearbeidet og erfaringsoverføring.

En vedtektsendring godtas om 2/3 av de oppmøtte stemmer for. Fullmakter brukes om nødvendig. På møtet stiller representanter fra 11 av 25 boenheter og vi hadde 2 fullmakter. Alle de 11 møtende enheter stemmer for endringen, og den vedtas dermed endret.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

8: Valg av styre.

De oppmøtte valgte følgende styre:

Styrer for 2 år: Kjetil Elvebakk

Styremedlem for 2 år: Veronica Morsund Hamdaoui

Styremedlem for 1 år: Therese Remme Macfarlane

Hele styret ble valgt ved dette årsmøtet for å komme inn i årsrytmen for valg fremover.

9: Diverse

- Brøyting og nedsetting av brøytestikker før neste sesongstart. Dette må gjøres av hver enkelt boenhet der det er behov.
- Spørsmål til styret om det kan skaffes stige for felles bruk i sameiet til feiing. Dette sa styret nei til, ingen innvendinger fra de oppmøtte. Det er den enkelte seksjon sitt ansvar og holde ved like sin enhet, herunder også gjøre boligen tilgjengelig for feier.
- Farge på husene. En gjennomgang av reglene rundt dette. Styret oppfordrer til at boenhetene i huset blir enige om farge. Farge skal deretter godkjennes av styret.
- Styreleder sender ut vedtektene på mail til beboerne.

Det oppfordres til å være medlem av Facebook-gruppen vår for å følge med på hva som skjer i gata vår.



Sameiet Olavstunet ›

Privat gruppe · **30** medlemmer

Are Vaagsether

Ingeborg Ivabakken Bjørnøs

BDO AS
Nøisomhed
Serviceboks 15
6405 Molde

Til årsmøte i Olavstunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olavstunet.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: YG6CJ-LJLXW-BV8FB-2FA7D-I781D-NOO5T

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

BDO AS

Henning Rødal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YG6CJ-LJLXW-BV8FB-2FA7D-I781D-NOO5T

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Henning Rødal
Oppdragsansvarlig revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-667018
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-26 08:43:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YG6CJ-LJLXW-BV8FB-2FA7D-I781D-NOO5T

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601191404
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996453316	SOLSTRAND LYNGSTAD AS		Birger Hatlebakks veg 5, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	34	119

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	34	119	0	1	1 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	34	119	0	2	1 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	34	119	0	3	1 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	34	119	0	4	1 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	34	119	0	5	1 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	34	119	0	6	1 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	34	119	0	7	1 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	34	119	0	8	1 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	34	119	0	9	1 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	34	119	0	10	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	11	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	12	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	13	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	14	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	15	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	16	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	17	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	18	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	19	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 1865 Tinglyst: 02.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT I MATRIKKELEN
Molde kommune
Sign

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1865/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 14:11
Side 1 av 82

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	34	119	0	20	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	21	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	22	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	23	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	24	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	34	119	0	25	1 / 25	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/1865/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 14:11

I-2011/3482-1 BYGE

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
SOLSTRAND LYNGSTAD A/S	
Adresse: MOLDE STORSENTER	
Postnr. / Poststed: 6413 MOLDE	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 996453316 / Ref.nr.	

Rekvirent Molde kommune Org.nr. 944 020 977

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1502	MOLDE	34	119		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
996453316	SOLSTRAND LYNGSTAD A/S	1/1

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Arkivert i Molde kommunes arkiv for byggesak og geodata

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 25 = nevner: 25

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.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Molde 22.09.11.	Solskand Lyngstad A/S	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
34	119			Molde kommune

Dato	Stempel og underskrift
21.12.2011	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

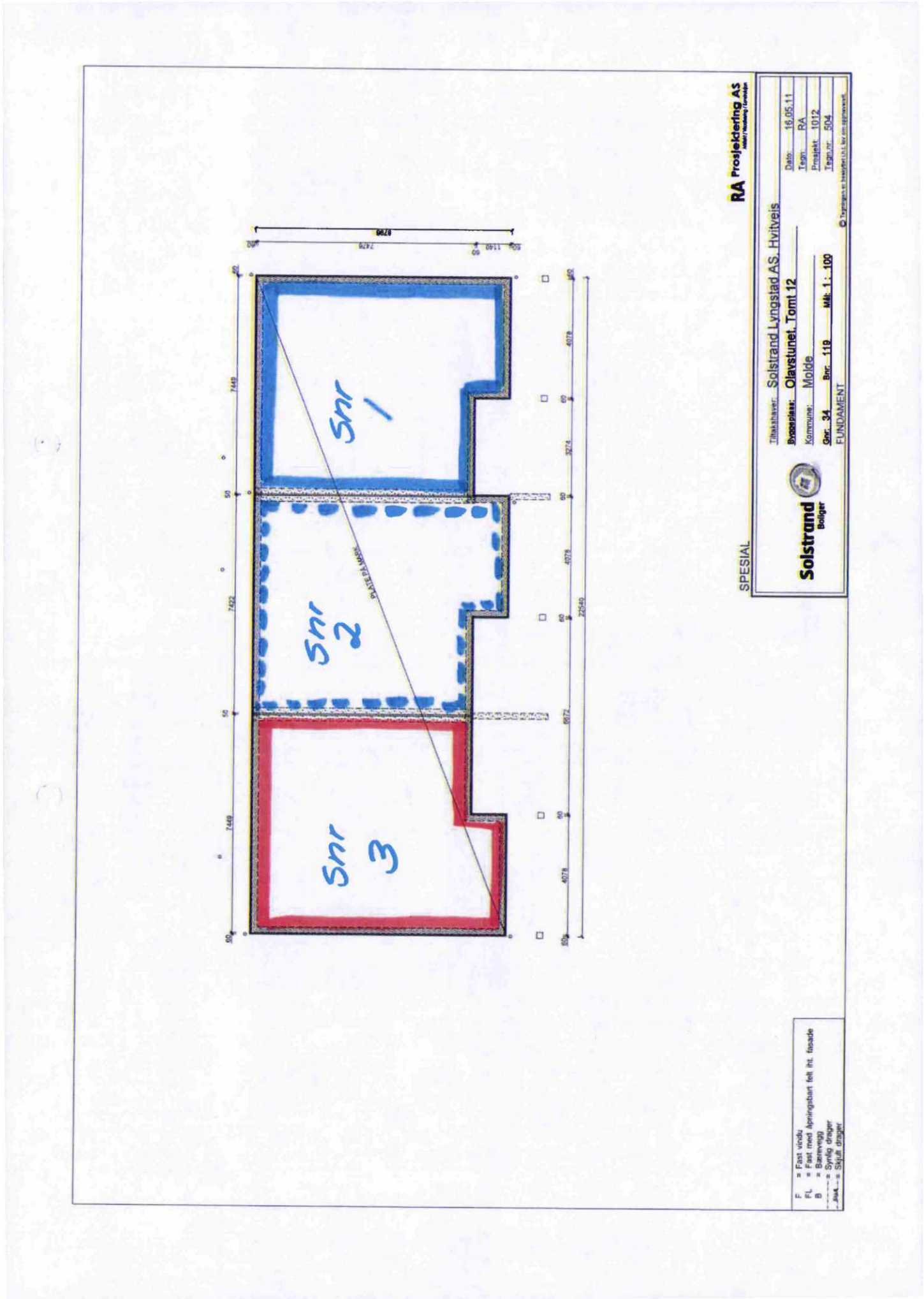
Noter:

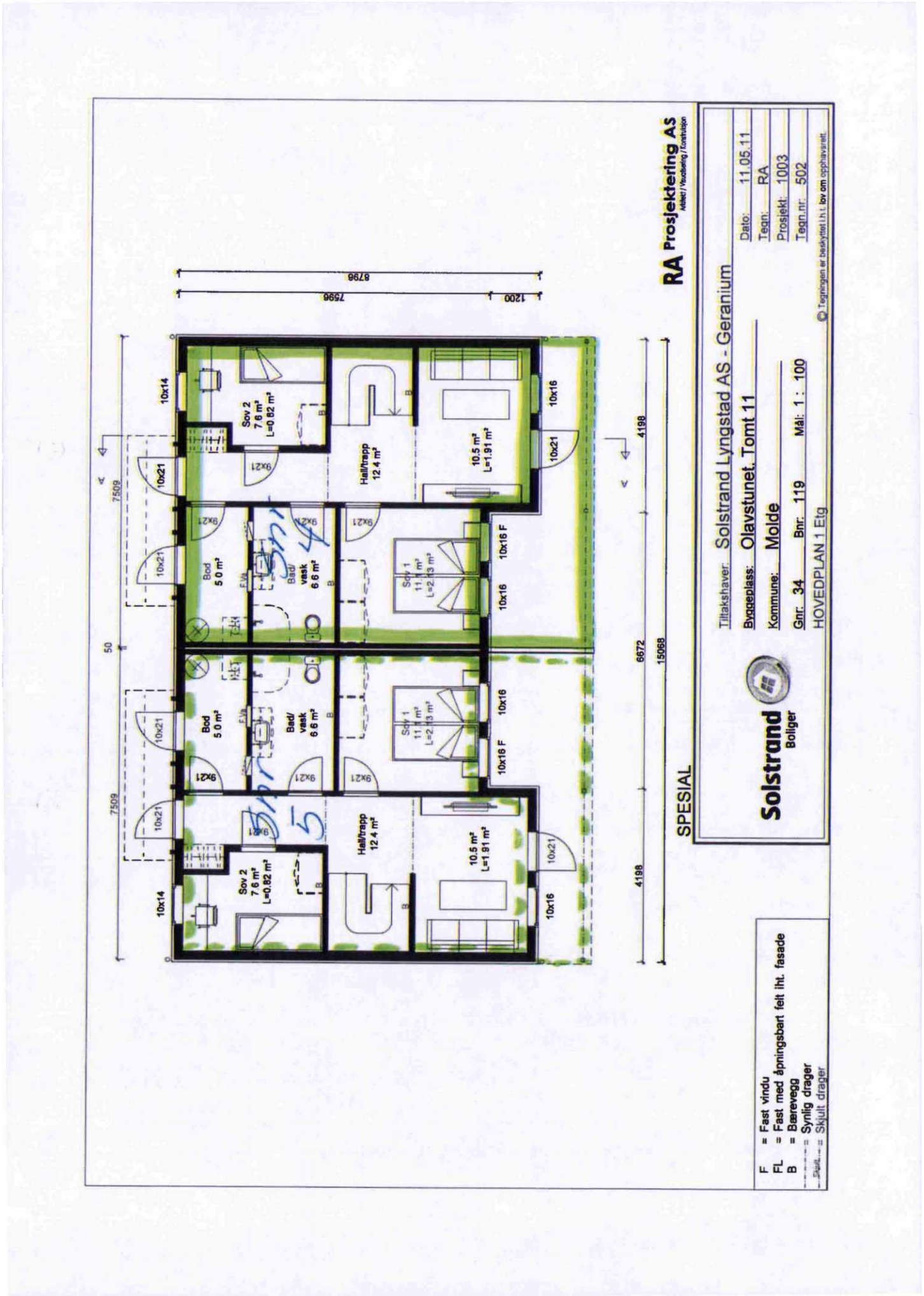
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

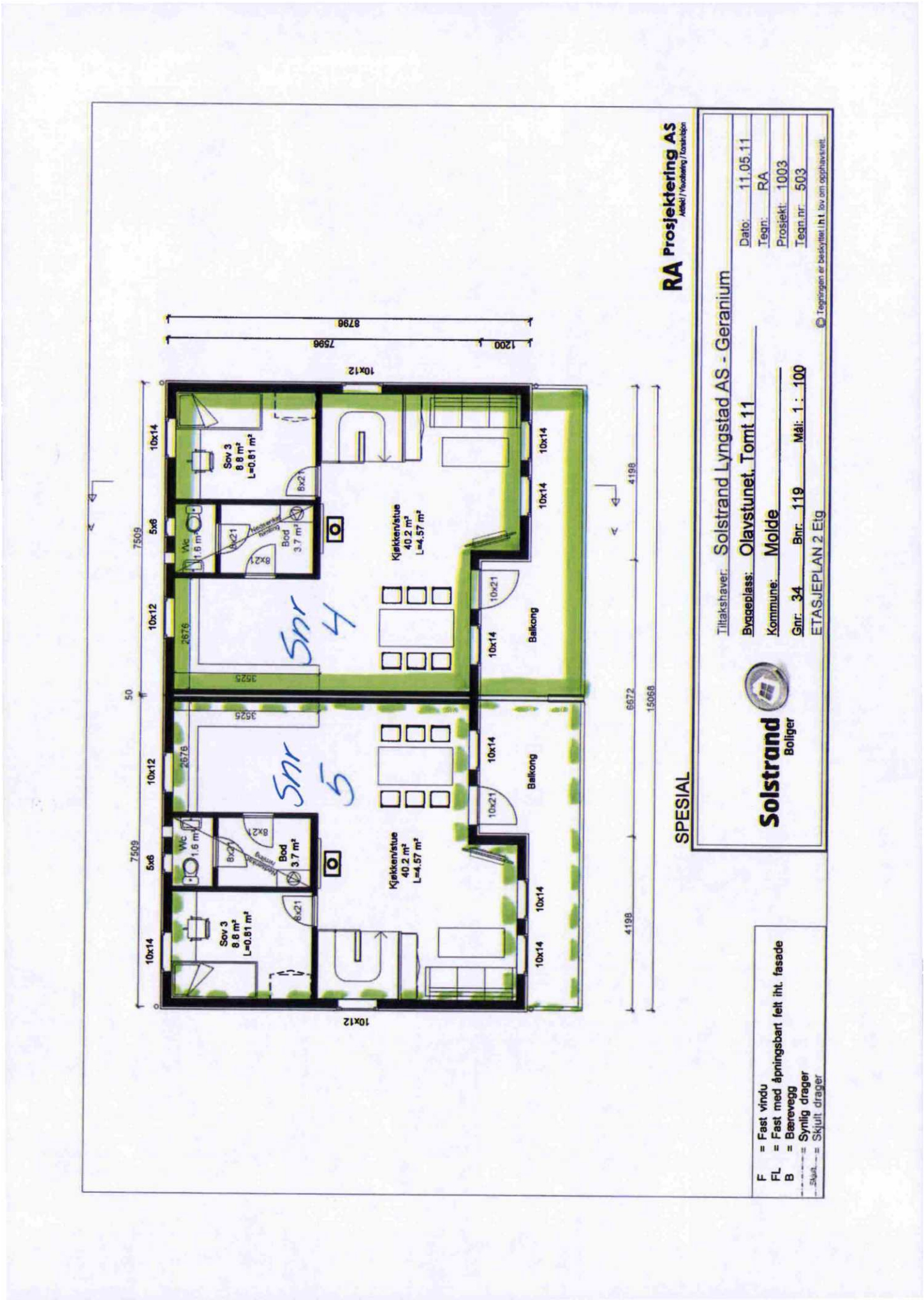

Molde kommune
P1: Y= 411364.22
X= 6959035.14
P2: Y= 411377.24
X= 6959027.55
P3: Y= 411381.67
X= 6959035.15
P4: Y= 411368.65
X= 6959042.74
NB! Koordinatene på hjørnepunktene forutsetter at mottatte sosi-kart er korrekt.
Koordinatsystem UTM 32 Euref89
Kotehøyde topp grunnmur = 41.3 moh.
BYA inkl. parkering = 191 m²
%BYA iht. (NS3940) = 39 %
1 sekvens 1
2 sekvens 2
3 — 3
4 — 4
5 — 5
6 — 6
7 sekvens 7
8 — 8
9 — 9
10 — 10
11 — 11
12 — 12
13 — 13
sekvens 14
15 — 15
16 — 16
17 — 17
18 — 18
19 — 19
20 — 20
21 — 21
22 — 22
23 — 23
24 — 24
25 sekvens 25
FELLESVEI
482.8 m²
LEK
139 m²
Tomt 1
517.3 m²
Tomt 2
488.6 m²
Tomt 3
488.6 m²
Tomt 4
590.8 m²
Tomt 5
448 m²
Tomt 6
499.7 m²
Tomt 7
520.6 m²
Tomt 8
655.6 m²
Tomt 9
620.9 m²
Tomt 10
550.4 m²
Tomt 11
560.9 m²
Tomt 12
803.4 m²
411400
411350
411300
6959050
6959000
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS
Byggeplass: Olavstunet.
Kommune: Molde
Gnr. 34 Bnr. 119 Målt: 1 : 500
SITUASJONSPLAN
Solstrand Boliger
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1006
Tegn.nr: 509
Gnr. 34 Bnr. 119
1502 Molde.

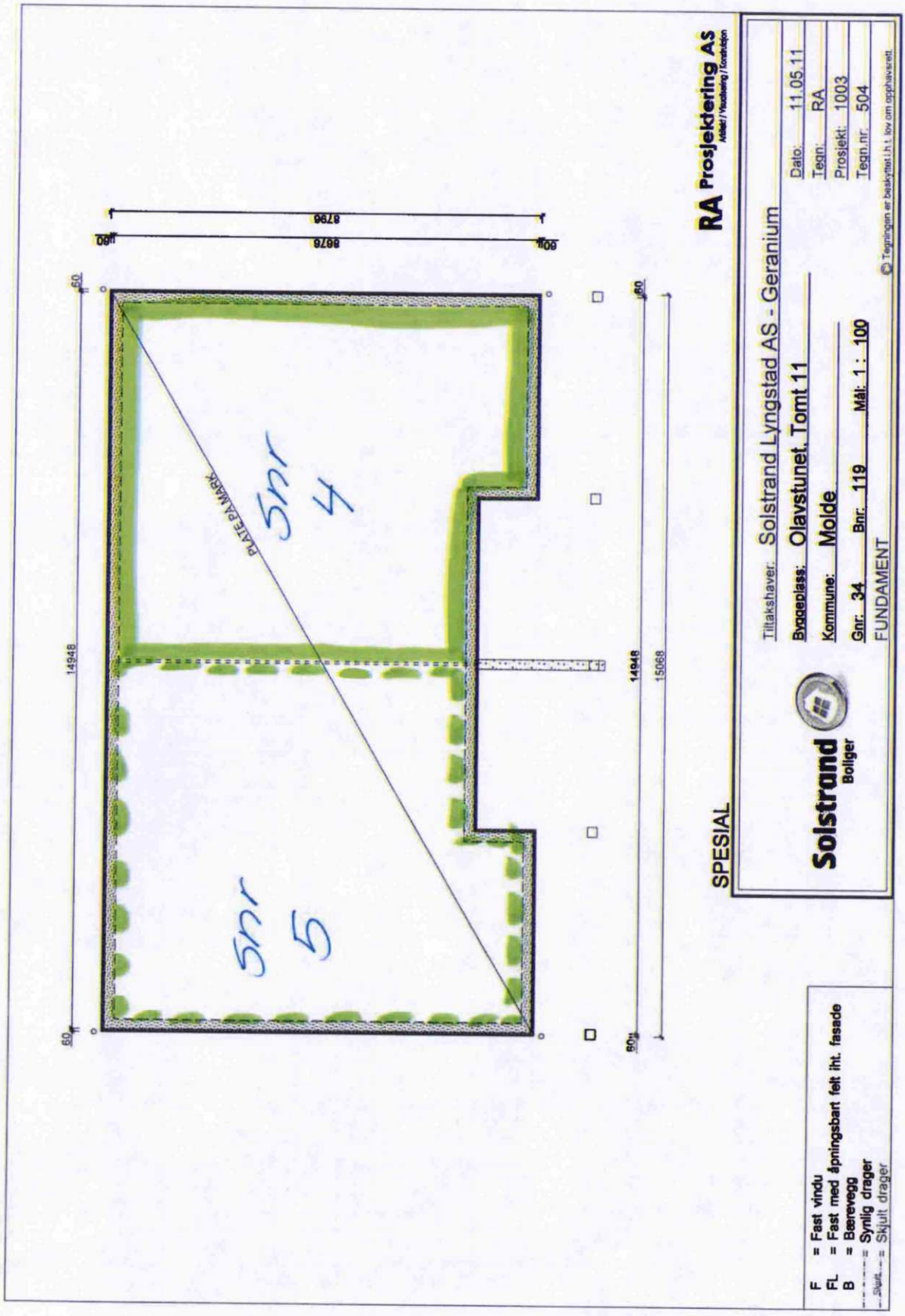

RA Prosjektering AS
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis
Byggested: Olavstunet, Tomt 12
Kommune: Molde
Gnr. 34 Bnr. 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Solstrand Boliger
Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012
Tegn.nr: 502
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Barnevegg
= Synlig drager
= Skjult drager

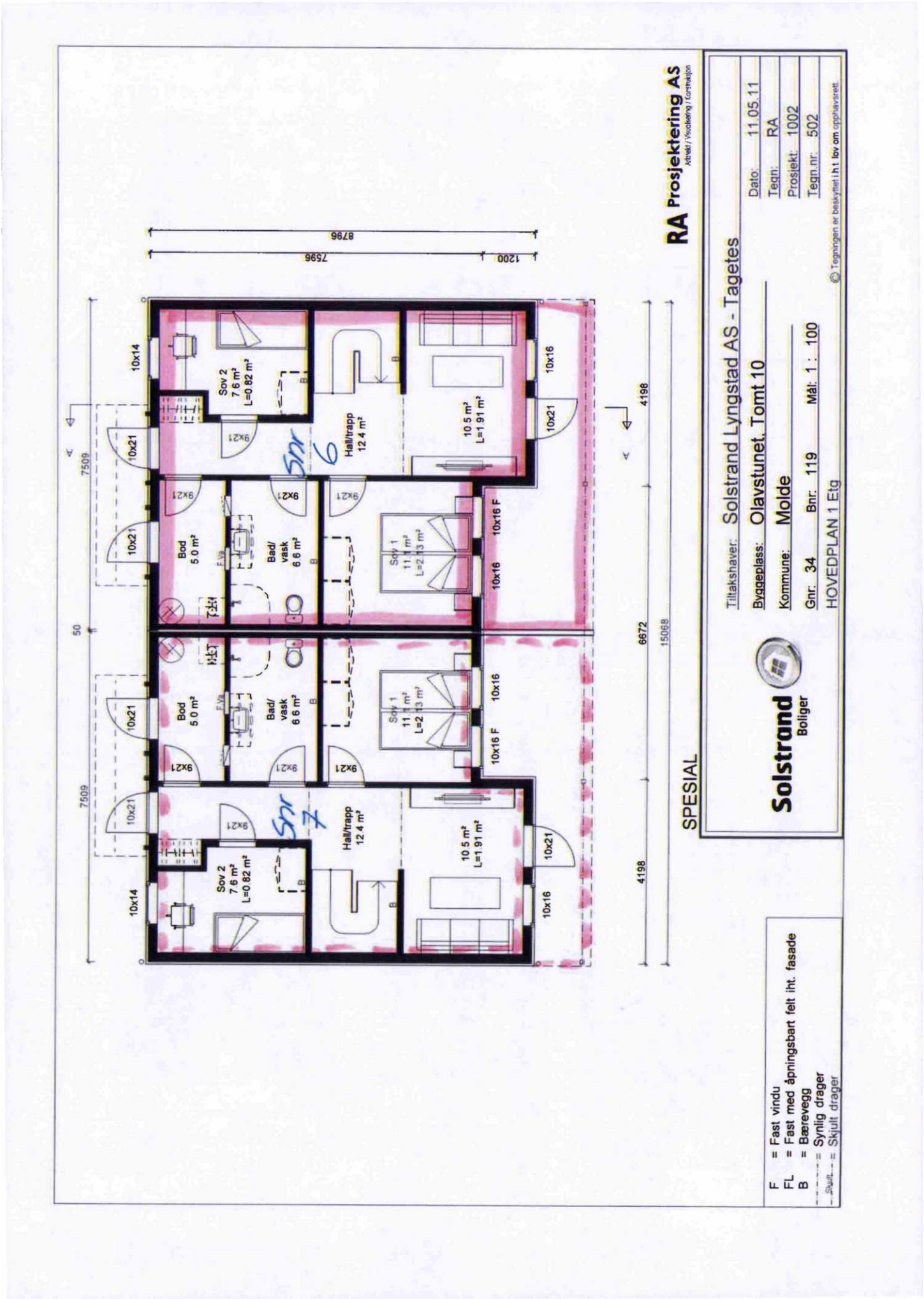

RA Prosjektering AS
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis
Boligplass: Olavstunet, Tomt 12
Kommune: Molde
Gnr.: 34 Bnr.: 119 Målt: 1 : 100
ETAS-JEPLAN 2 Etg
Solstrand Boliger
SPESIAL
Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012
Tegn.nr: 503
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Kjøkkenvikle
Bad
Balkong
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Barrierevegg
Synlig dimger
Skjult dimger

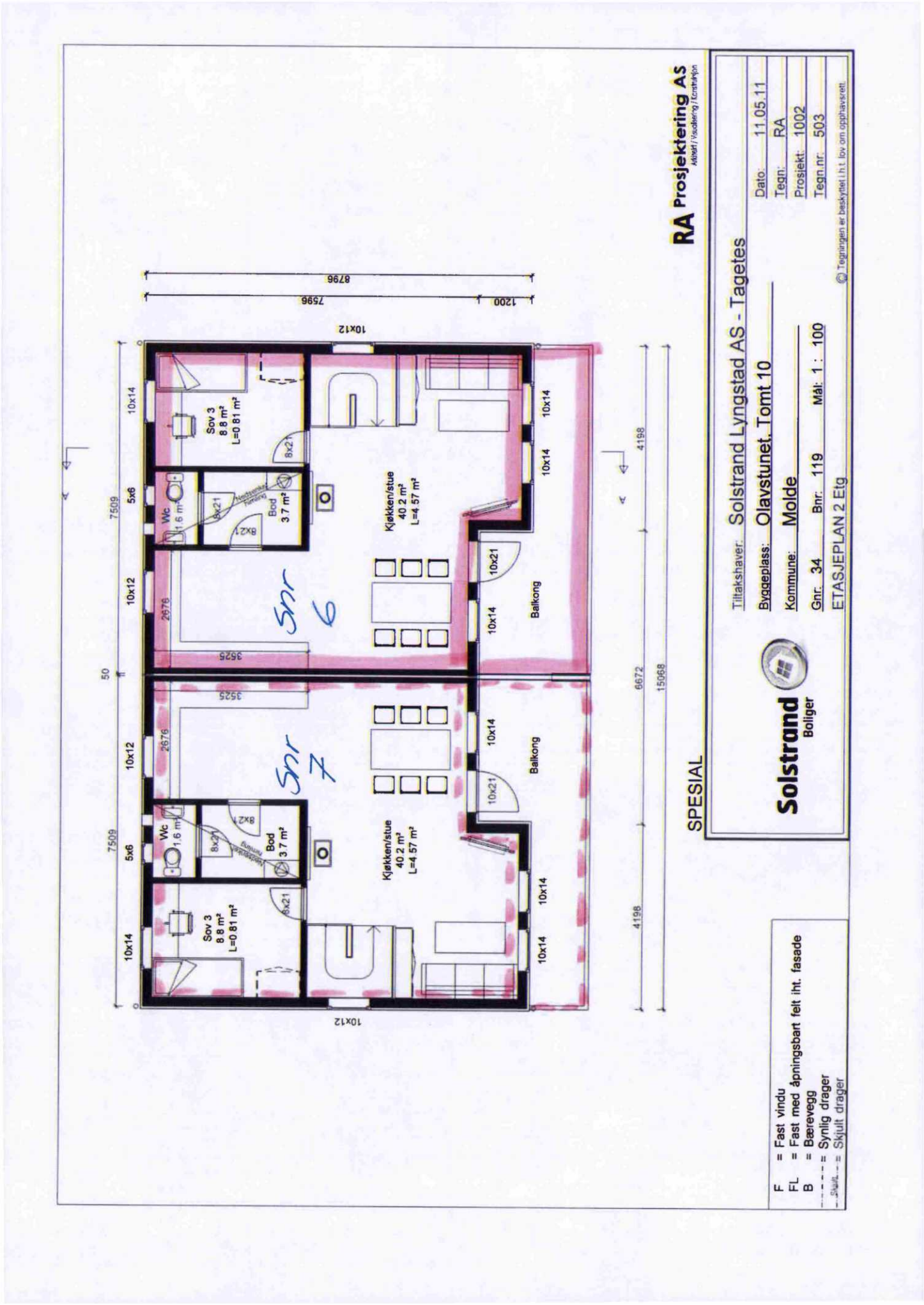

RA Prosjektering AS
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS, Hvitveis
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 12
Kommune: Molde
Gnr. 34 Bnr. 119 Målt: 1 : 100
FUNDAMENT
Solstrand Boliger
Dato: 16.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1012
Tegn.nr: 504
SPESIAL
Snr 1
Snr 2
Snr 3
PLATE PÅ MARK
F. = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
= Synlig drager
= Skjult drager

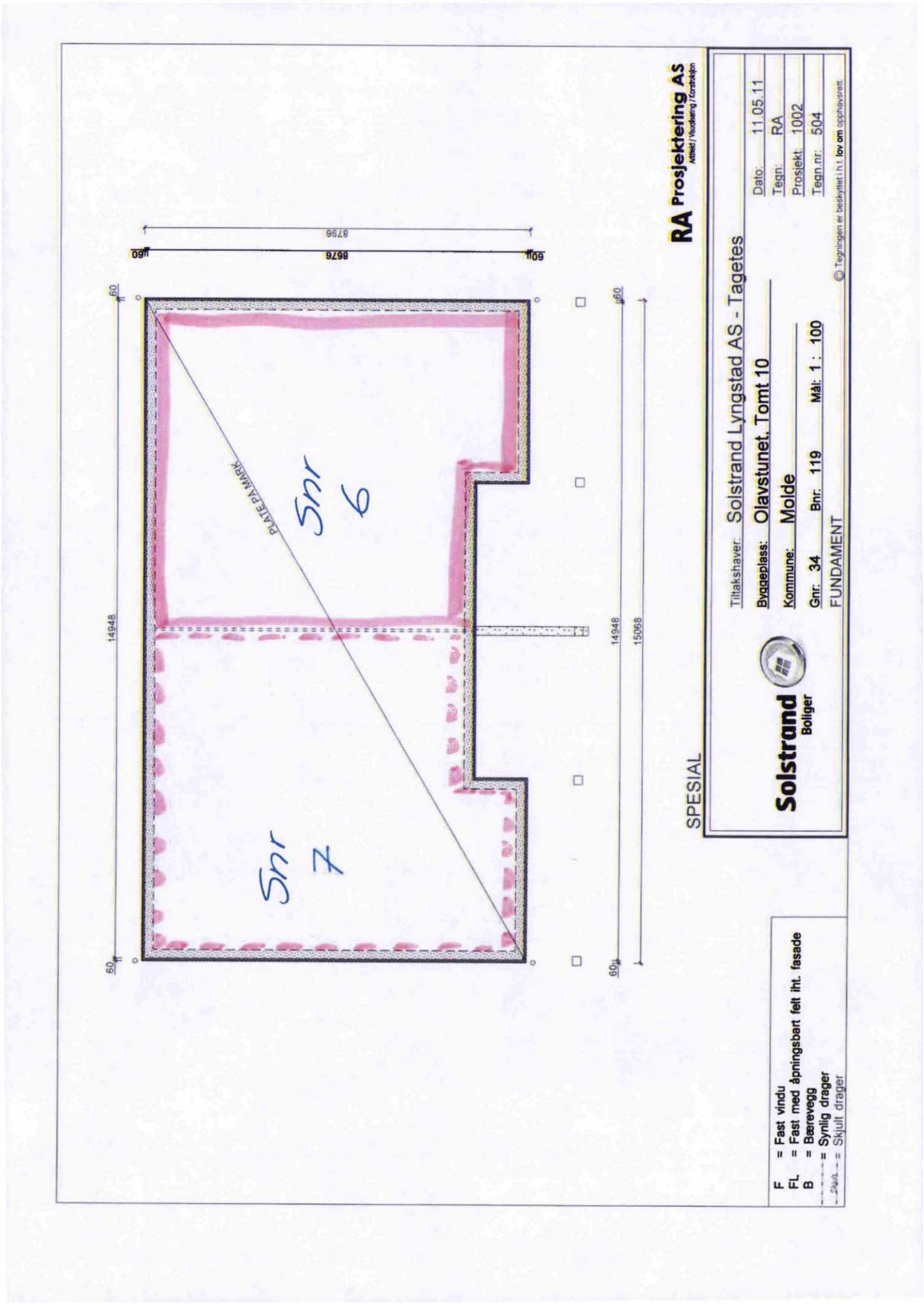

RA Prosjektering AS
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Geranium
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 11
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 11.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1003
Tegn.nr: 502
SPESIAL
Solstrand Boliger
Sov 2 7.6 m² L=0.82 m²
Hall/trapp 12.4 m²
10.5 m² L=1.91 m²
Bod 5.0 m²
Bad/ vask 6.6 m²
Sov 1 11.1 m² L=2.13 m²
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

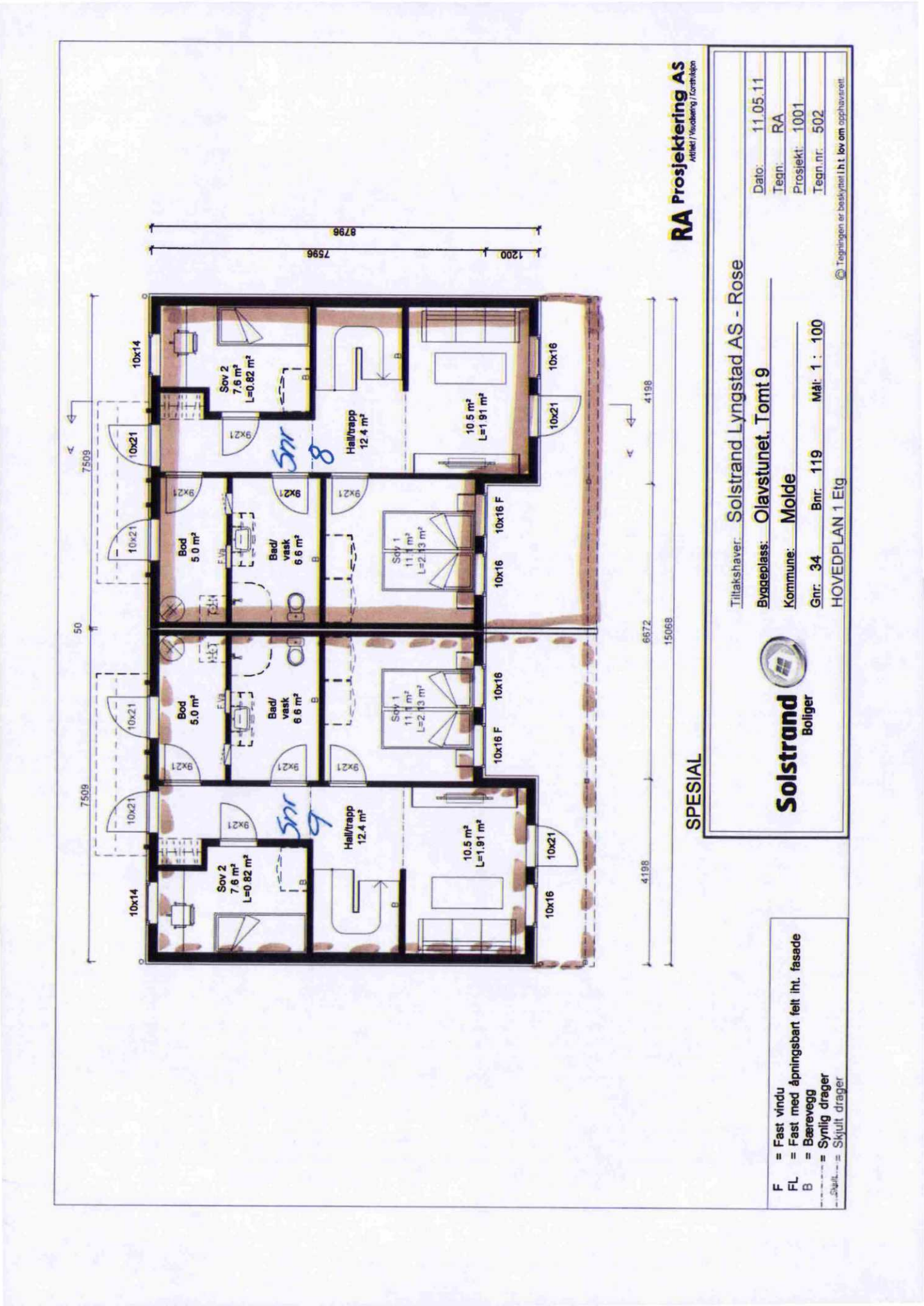

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Geranium
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 11
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 11.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1003
Tegn nr: 503
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett
SPESIAL
Solstrand Boliger
Snr 4
Snr 5
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Wc 1.6 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4.57 m²
Balkong
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

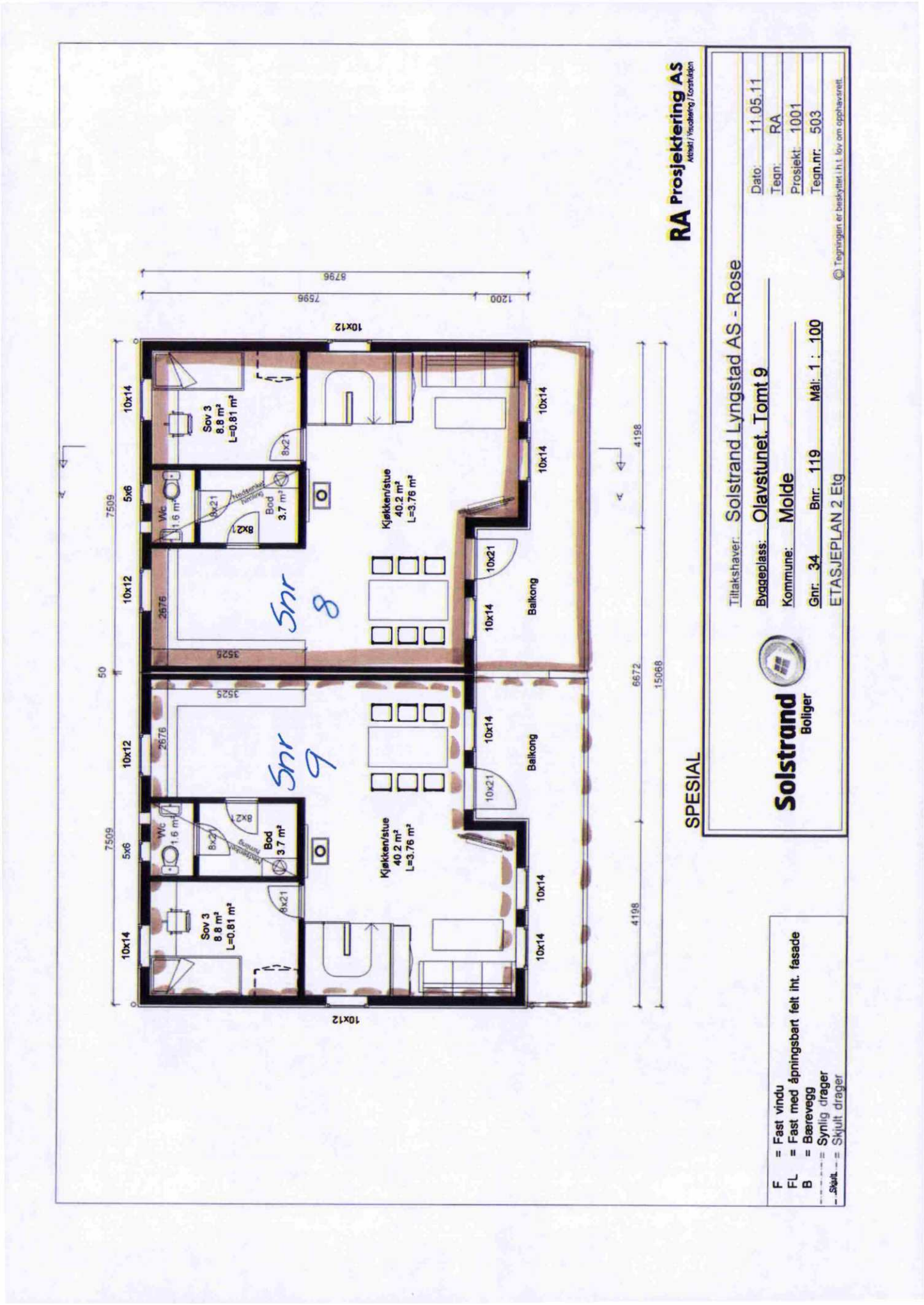

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Rådgivning / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Geranium
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 11
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 11.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1003
Tegn.nr: 504
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 4
Snr 5
PLATEDAMPÆRK
14948
15068
8796
8676
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

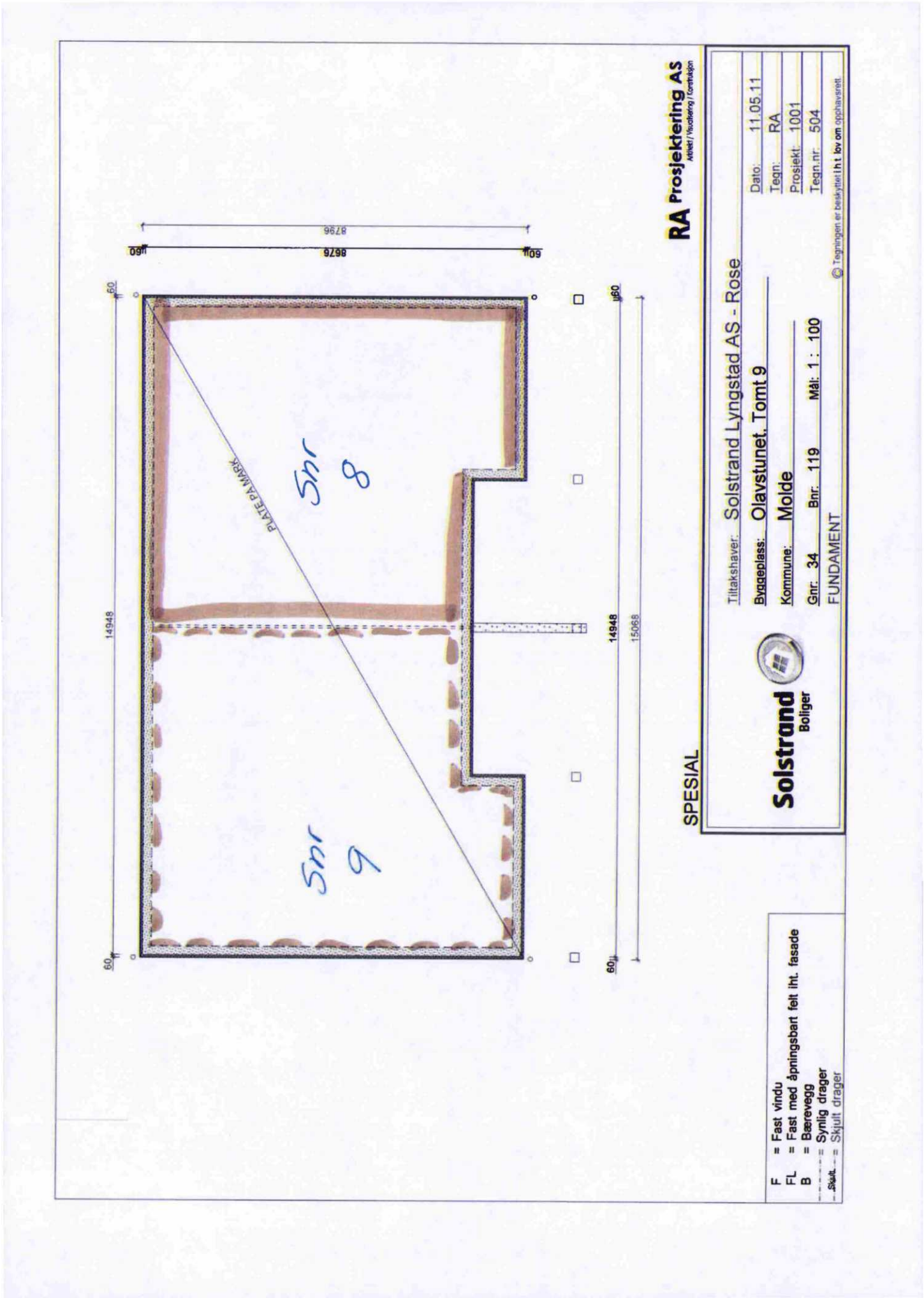

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Tagetes
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 10
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 11.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1002
Tegn.nr: 502
© Tegningen er beskyttet i h t lov om opphavsrett.
SPESIAL
Solstrand Boliger
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager
Sov 2 7.6 m² L=0.82 m²
Hall/trapp 12.4 m²
10.5 m² L=1.91 m²
Sov 1 11.1 m² L=2.13 m²
Bad/ vask 6.6 m²
Bod 5.0 m²
Spr 6
Spr 7
8796
7596
1200
7509
50
4198
6672
15068

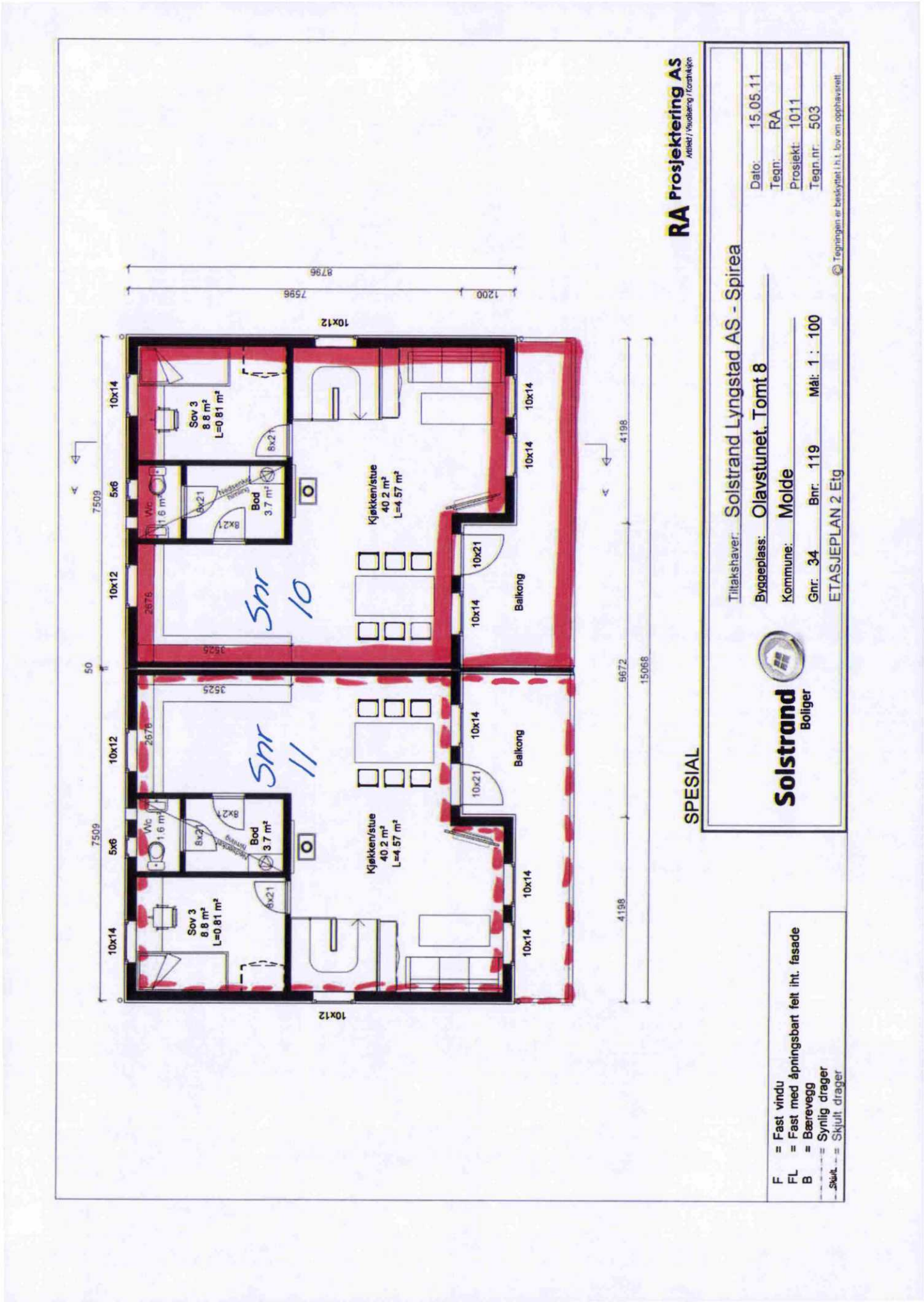

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Tagetes
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 10
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 11.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1002
Tegn.nr: 503
SPESIAL
Solstrand Boliger
Leilighet nr 6
Leilighet nr 7
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Wc 1.6 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4.57 m²
Balkong
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

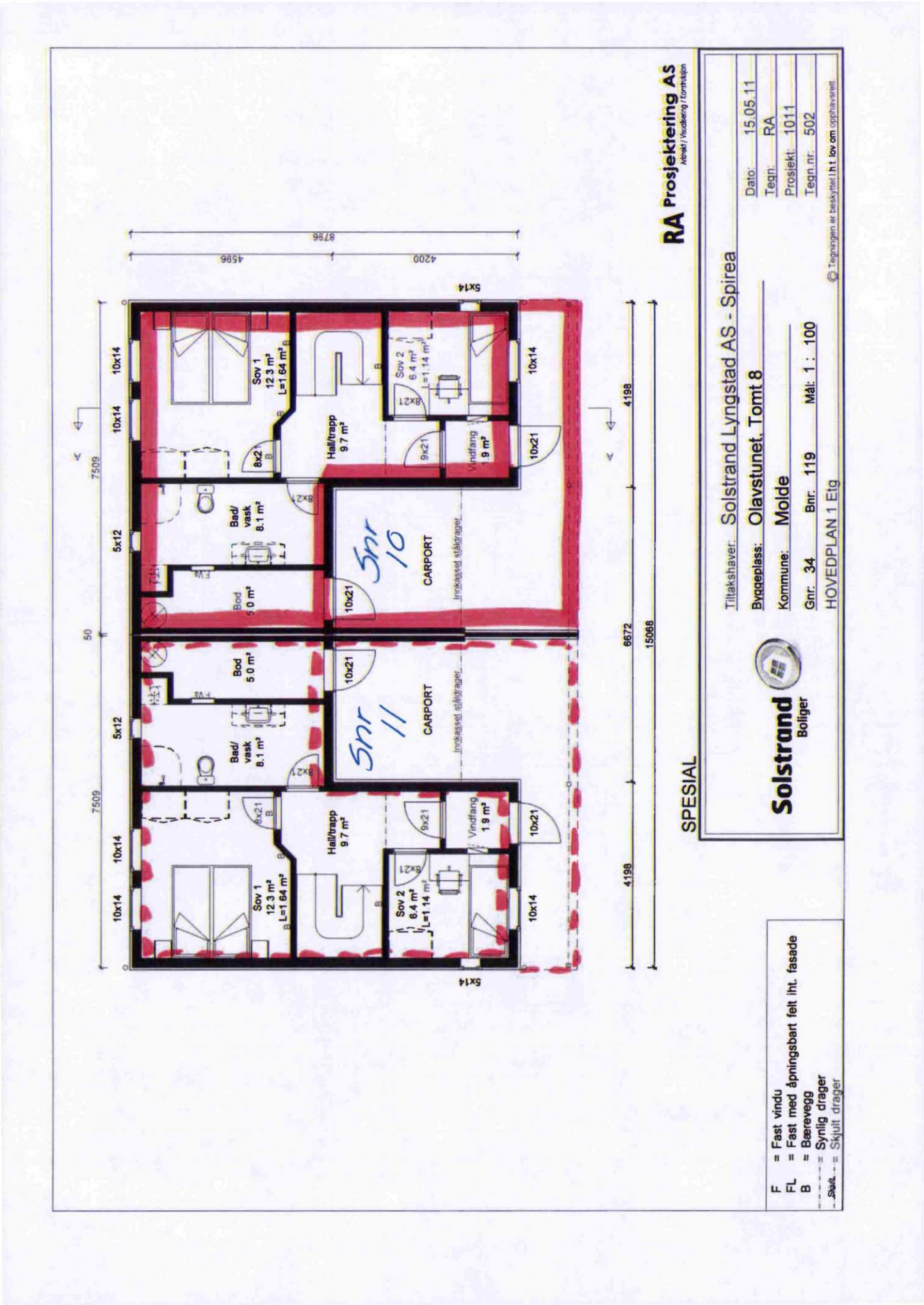

RA Prosjektering AS
Attest / Veiledning / Forsiktsplan
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Tagetes
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 10
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 11.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1002
Tegn.nr: 504
Solstrand Boliger
© Tegningen er beskyttet i h t lov om opphavsrett
PLATE PÅ MARK
Snr 6
Snr 7
8796
8676
60
14948
15068
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
= Synlig drager
= Skjult drager

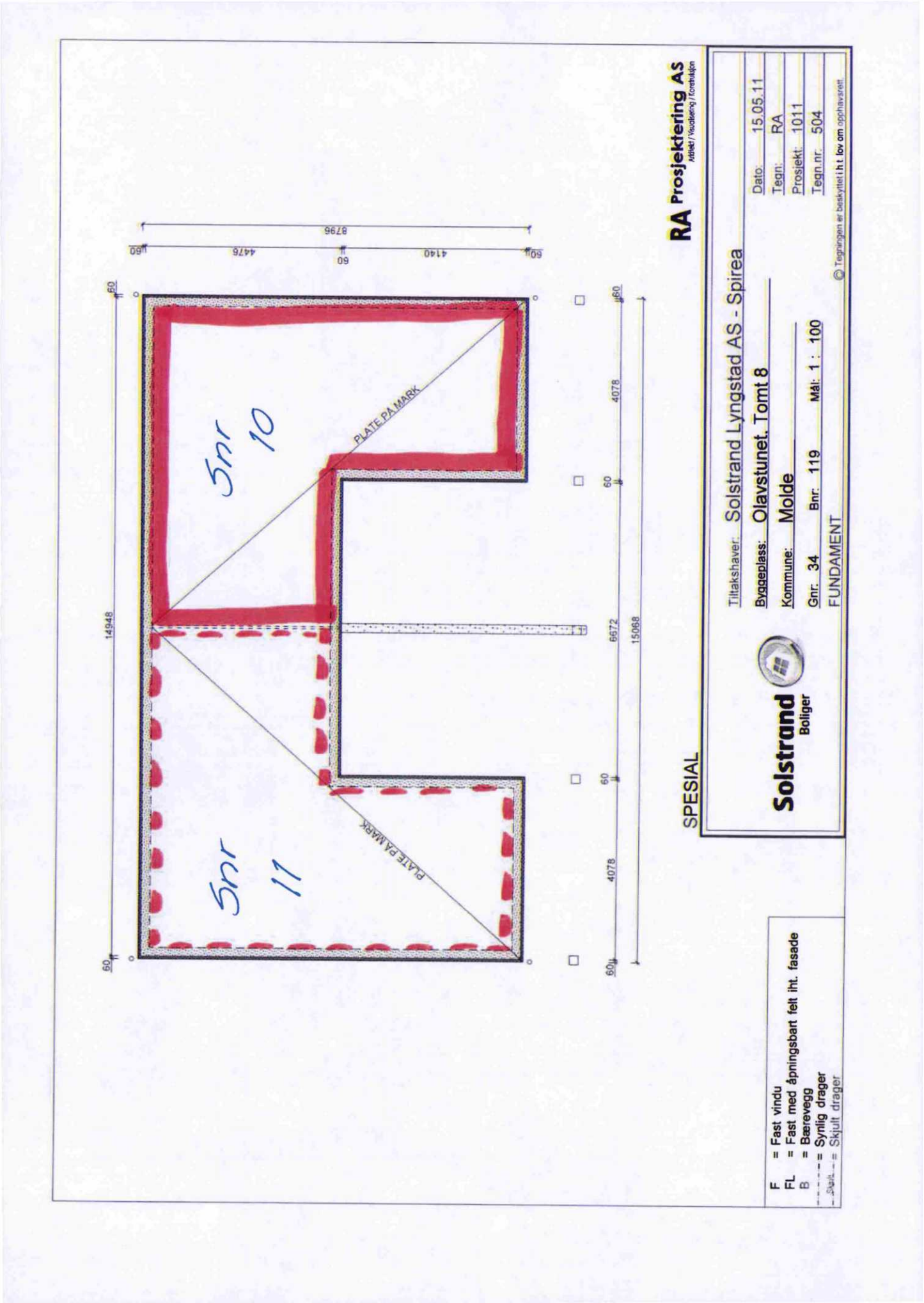

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Rose
Byggeplass: Olavstunet. Tomt 9
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 11.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1001
Tegn.nr: 502
© Tegningen er beskyttet i h.t lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
SPESIAL
8796
7596
1200
7509
50
4198
6672
15068
Sov 2 7.6 m² L=0.82 m²
Hall/trapp 12.4 m²
10.5 m² L=1.91 m²
Bod 5.0 m²
Bad/ vask 6.6 m²
Sov 1 11.1 m² L=2.13 m²
10x14
10x21
10x16
10x16 F
9x21
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
= Synlig drager
= Skjult drager

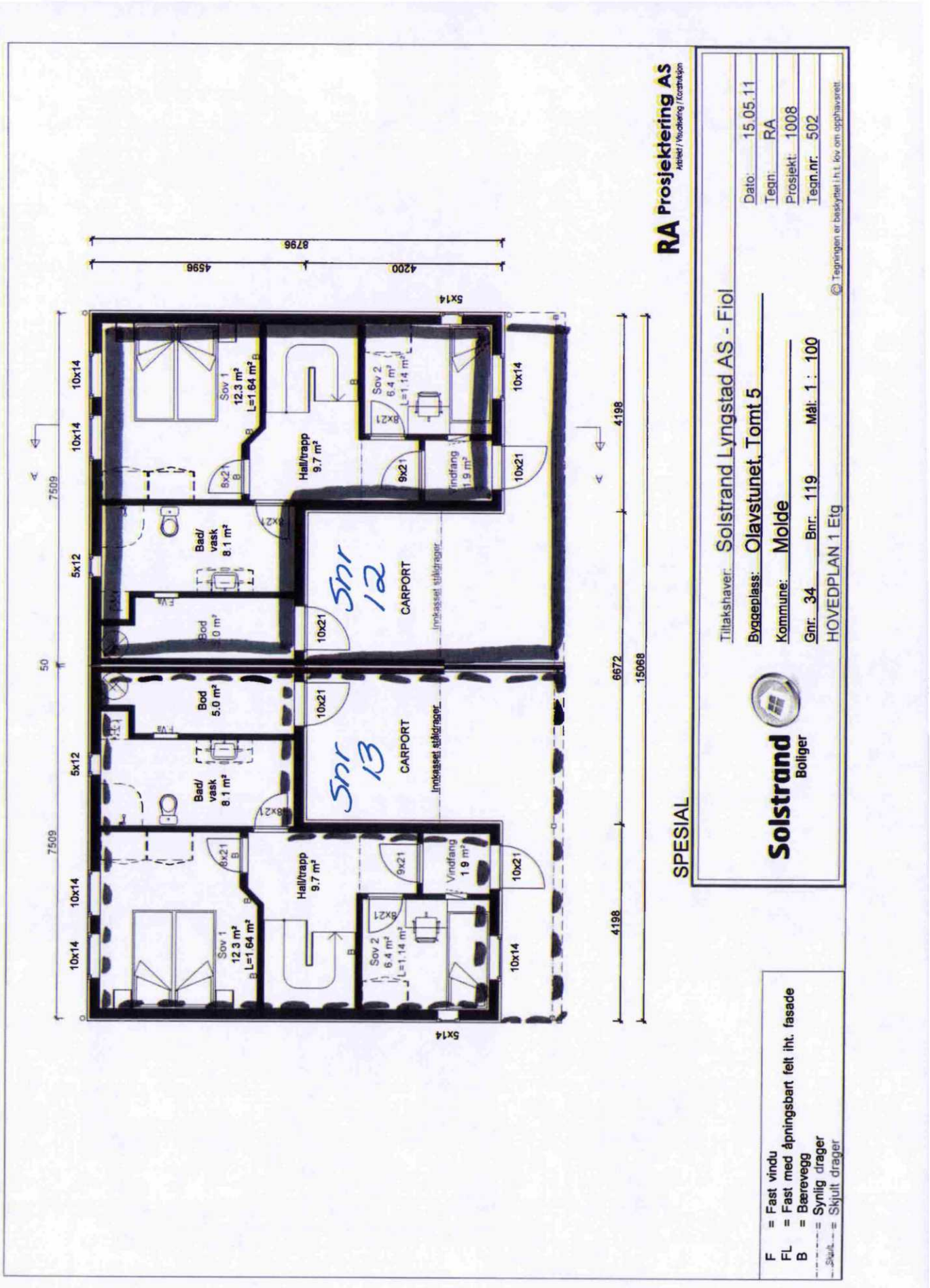

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Rose
Byggeplass: Olavstunet. Tomt 9
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 11.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1001
Tegn.nr: 503
Solstrand Boliger
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.
Snr 8
Snr 9
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=3.76 m²
Balkong
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

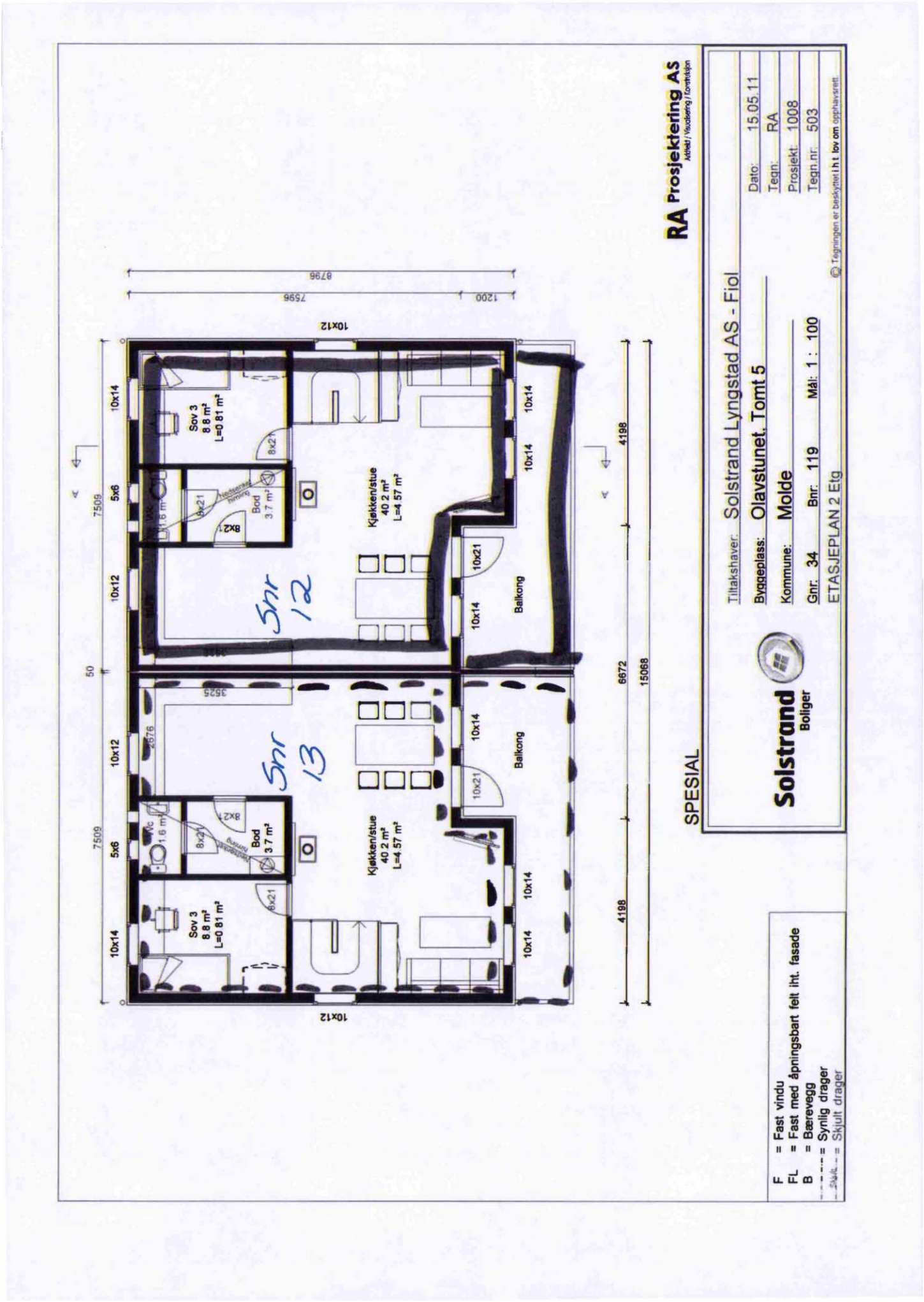

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Byggteknisk / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Rose
Byggeplass: Olavstunet. Tomt 9
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 11.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1001
Tegn.nr: 504
Solstrand Boliger
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett
PLATE PÅ MARK
Snr 8
Snr 9
14948
15068
8796
8676
60
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
= Synlig drager
= Skjult drager

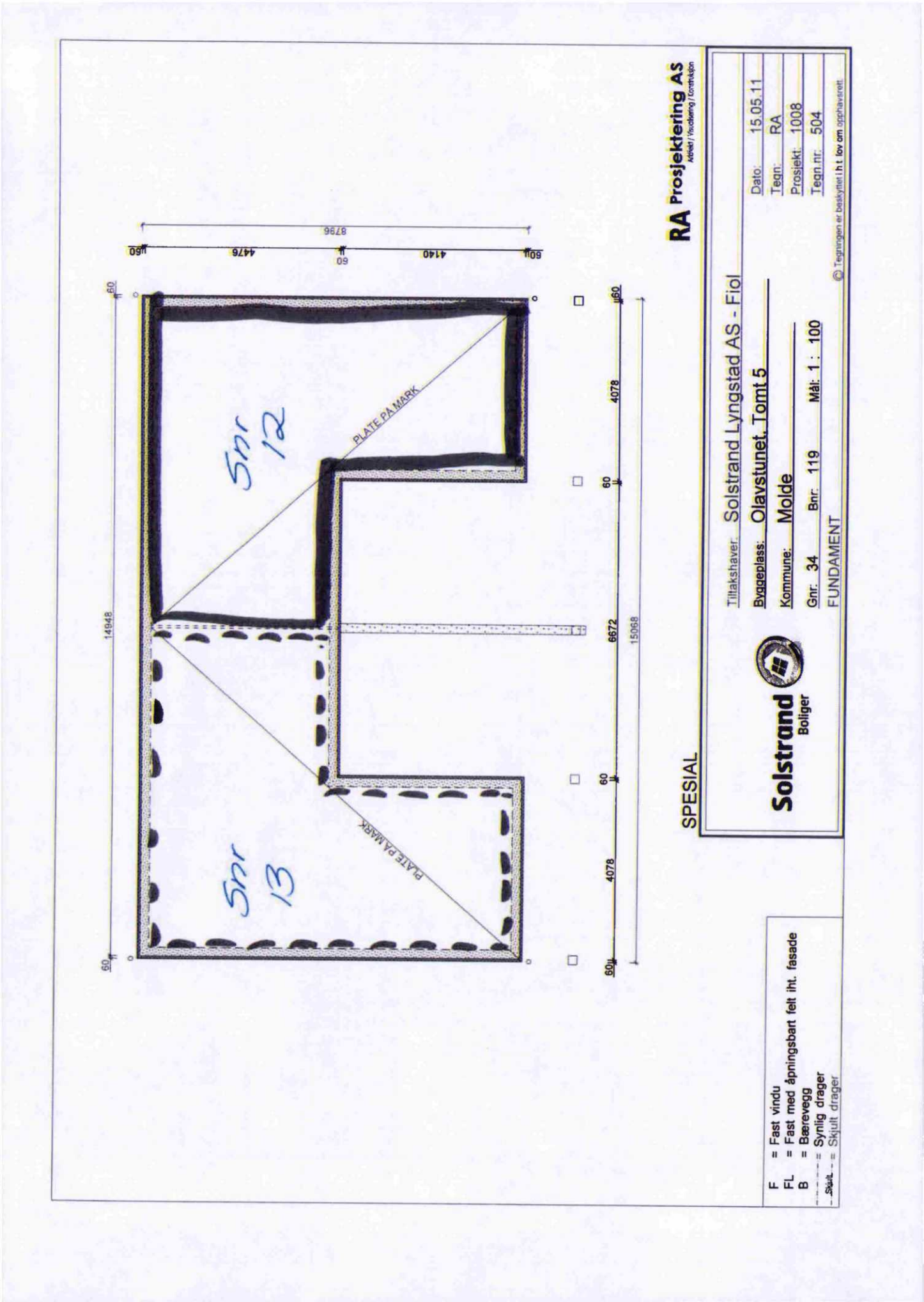

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Rådgiving / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Spirea
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 8
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1011
Tegn nr: 503
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 10
Snr 11
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4.57 m²
Balkong
Wc 1.6 m²
10x12
10x14
10x21
8x21
5x6
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

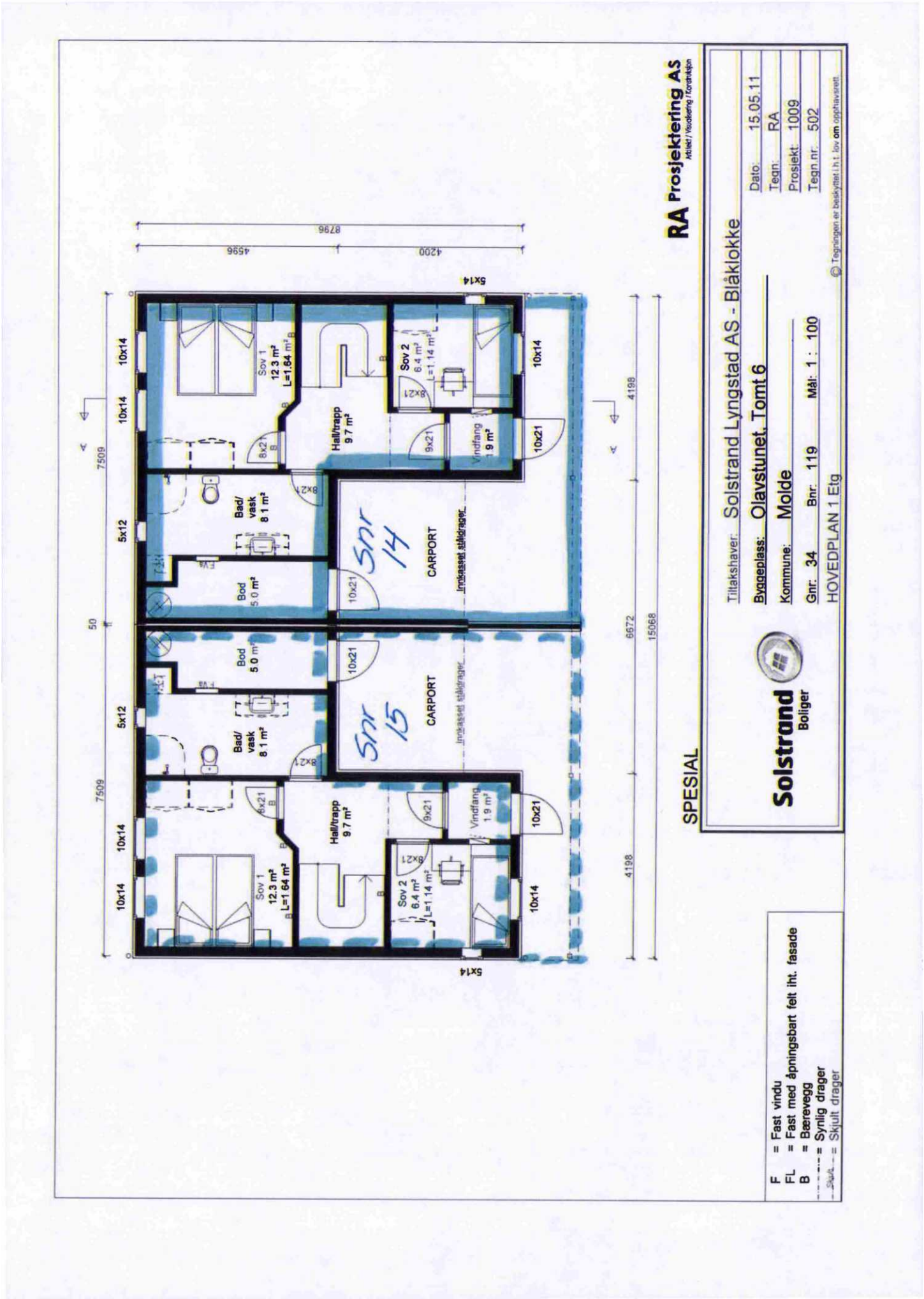

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Yrkesdesign / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Spirea
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 8
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1011
Tegn.nr: 502
Solstrand Boliger
Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett
Snr 10
Snr 11
CARPORT
Innkassert ståldrager
Hall/trapp 9.7 m²
Vindfang 1.9 m²
Sov 1 12.3 m² L=1.64 m²
Sov 2 6.4 m² L=1.14 m²
Bad/ vask 8.1 m²
Bod 5.0 m²
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

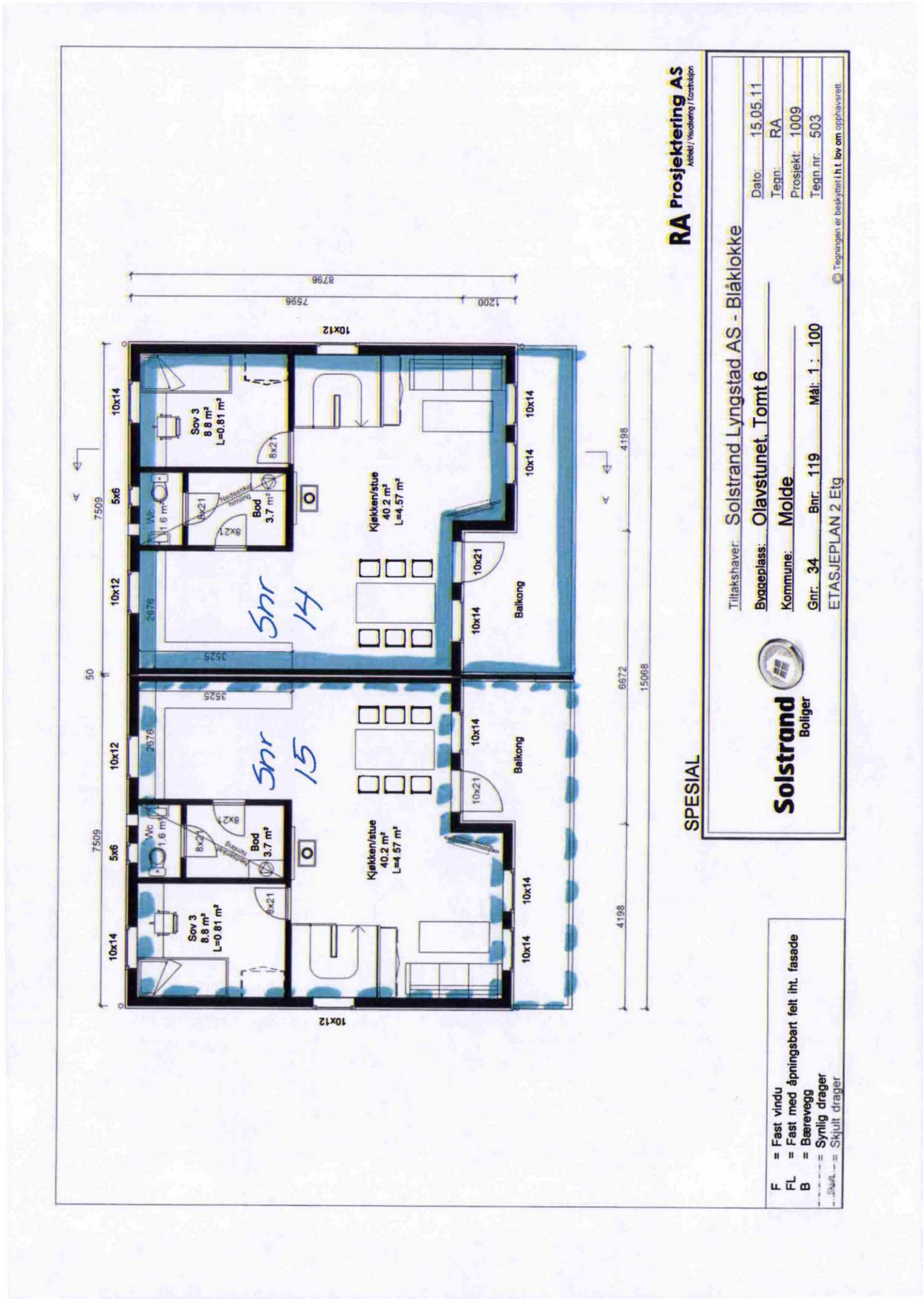

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Spirea
Byggeplass: Olavstunet. Tomt 8
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1011
Tegn.nr: 504
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 10
Snr 11
PLATE PÅ MARK
PLATE PÅ MARK
14948
15068
8796
4476
4140
4078
4078
6672
60
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skult drager

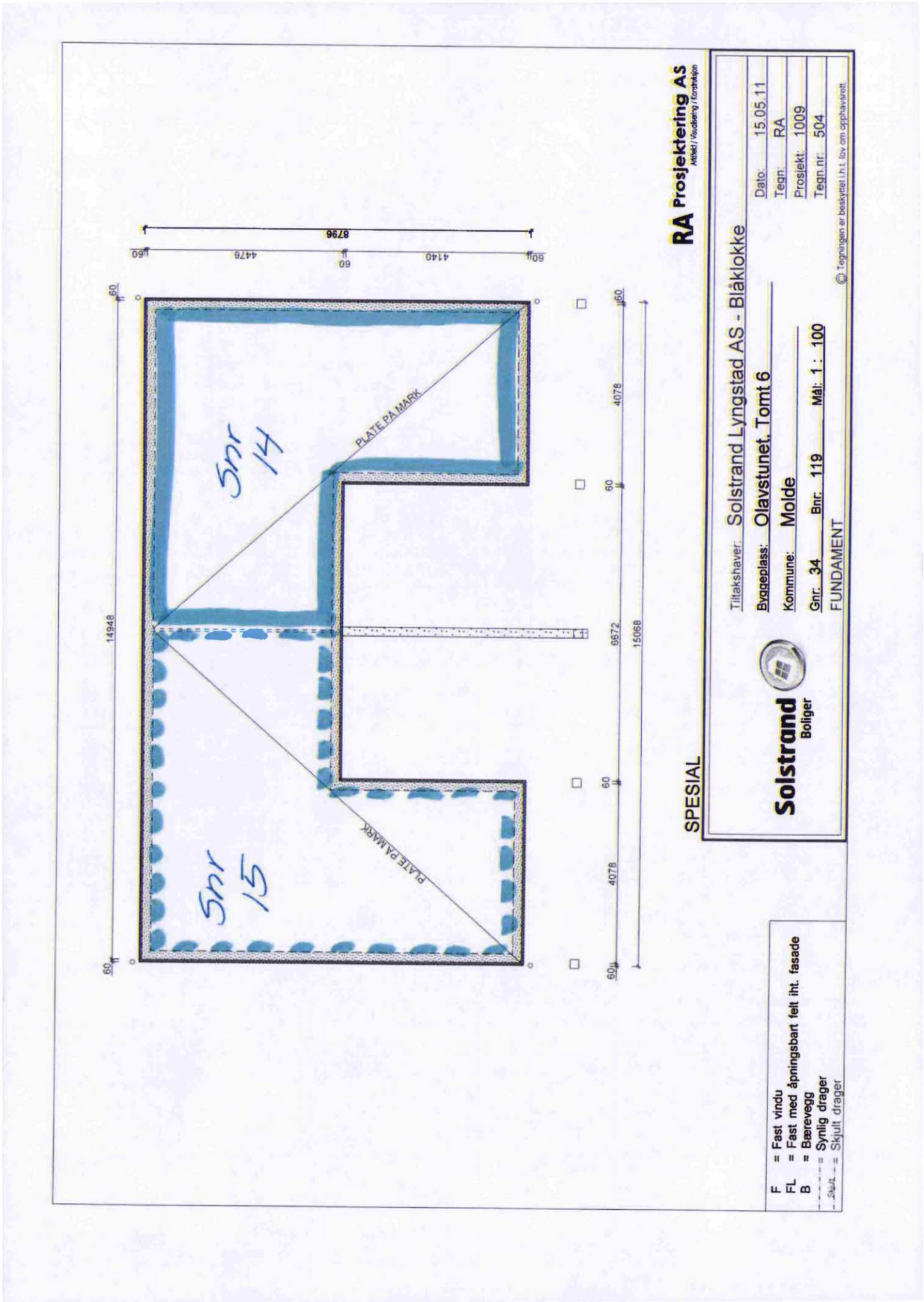

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Fiol
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 5
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1008
Tegn.nr: 502
Solstrand Boliger
Snr 12
Snr 13
CARPORT
Innkassert stålrager
Hall/trapp 9.7 m²
Sov 1 12.3 m² L=1.64 m²
Sov 2 6.4 m² L=1.14 m²
Bad/ vask 8.1 m²
Bod 5.0 m²
Vindfang 1.9 m²
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skult drager
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

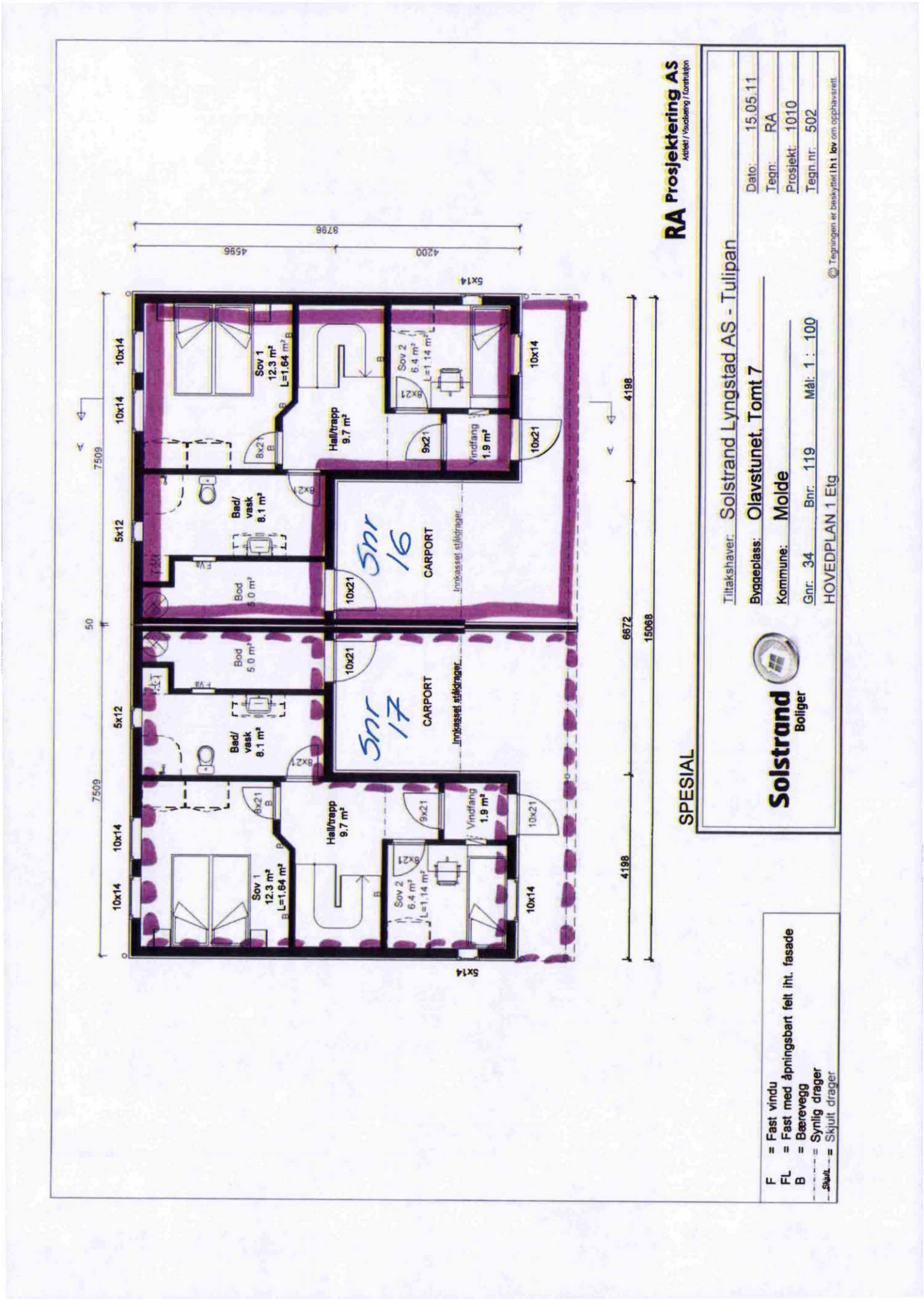

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Fiol
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 5
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1008
Tegn.nr: 503
© Tegningen er beskyttet i h t lov om opphavsrett.
SPESIAL
Solstrand Boliger
Snr 12
Snr 13
Sov 3 8.8 m² L=0 81 m²
Bod 3.7 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4 57 m²
Balkong
10x12
10x14
10x21
8x21
7509
4198
6672
15068
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

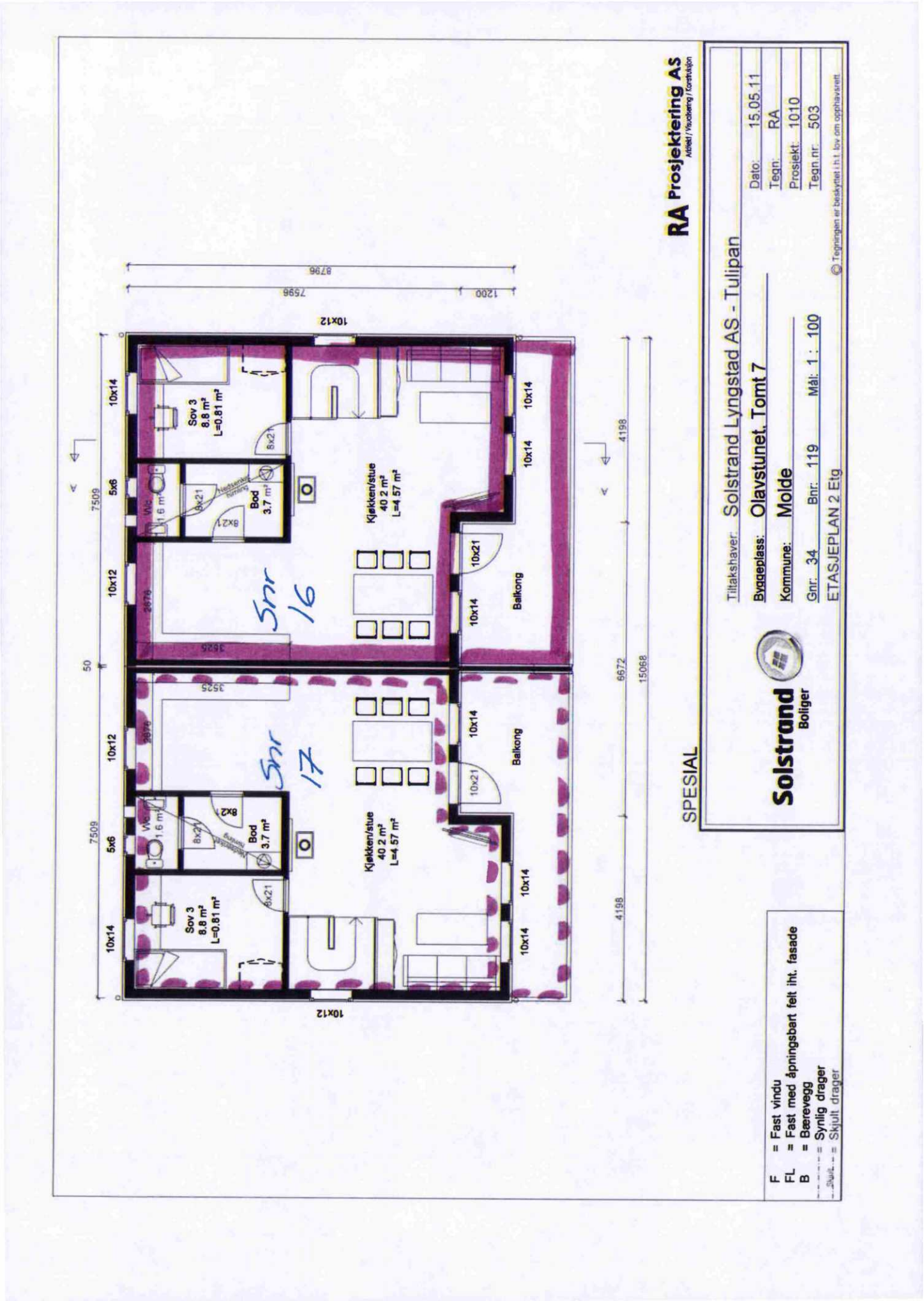

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Rådgivning / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Fiol
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 5
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1008
Tegn.nr: 504
© Tegningen er beskyttet i h t lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 12
Snr 13
PLATE PÅ MARK
PLATE PÅ MARK
8796
4476
4140
14948
15068
4078
4078
6672
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager


RA Prosjektering AS
Arkitekt / Byggeteknisk / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Blåklokke
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 6
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1009
Tegn nr: 502
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 14
Snr 15
CARPORT
Innkasset ståldrager
Hall/trapp 9.7 m²
Vindfang 1.9 m²
Sov 1 12.3 m² L=1.84 m²
Sov 2 6.4 m² L=1.14 m²
Bad/ vask 8.1 m²
Bod 5.0 m²
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

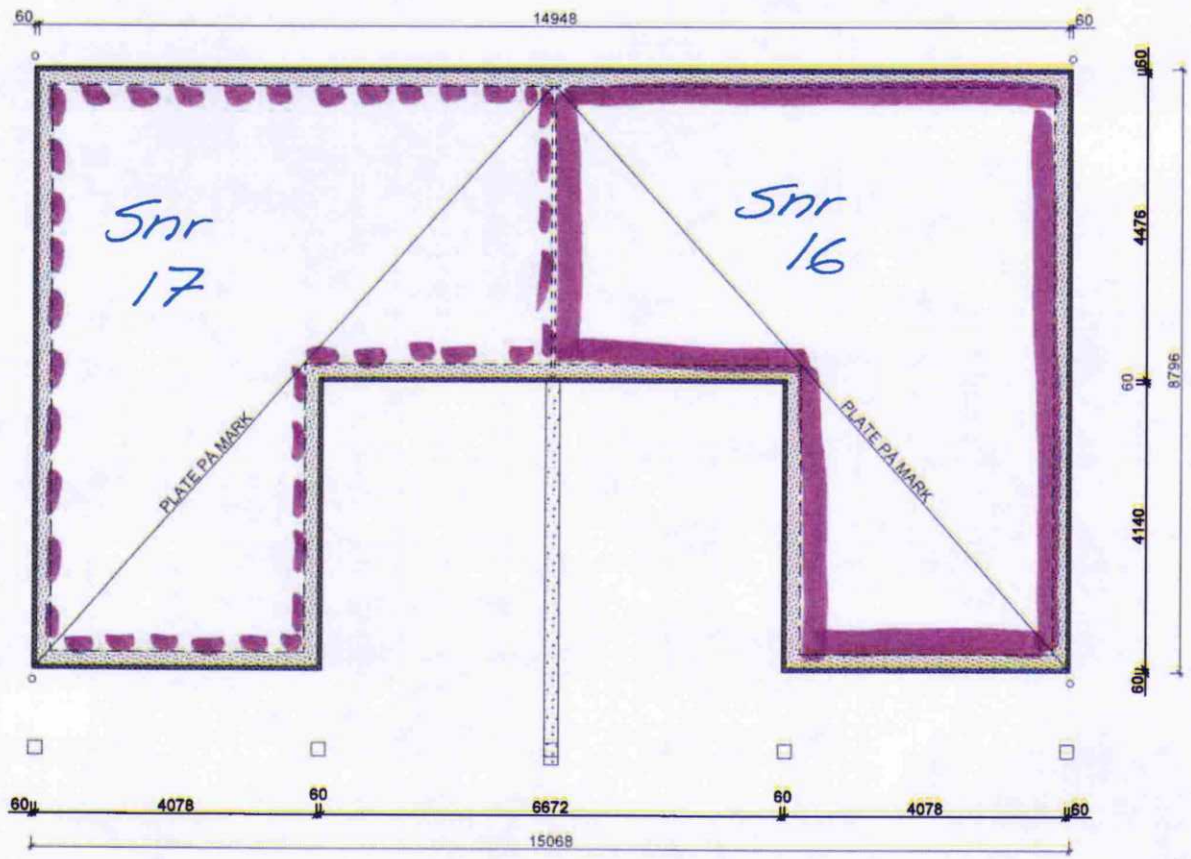

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Rådgivning / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Blåklokke
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 6
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1009
Tegn nr: 503
Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 14
Snr 15
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Wc 1.6 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4.57 m²
Balkong
10x12
10x14
10x21
8x21
5x6
7509
8796
7596
1200
3525
2676
50
4198
6672
15068
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager


RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Blåklokke
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 6
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1009
Tegn.nr: 504
SPESIAL
Solstrand Boliger
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Snr 14
Snr 15
PLATE PÅ MARK
PLATE PÅ MARK
8796
4476
4140
60
14948
6672
15068
4078
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager


RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Tulipan
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 7
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1010
Tegn.nr: 502
Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 16
Snr 17
CARPORT
Innkassert ståldrager
Hall/trapp 9.7 m²
Vindfang 1.9 m²
Sov 1 12.3 m² L=1.64 m²
Sov 2 6.4 m² L=1.14 m²
Bad/ vask 8.1 m²
Bod 5.0 m²
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager


RA Prosjektering AS
Arkitekt / Rådgivning / Konstruksjon
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Tulipan
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 7
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1010
Tegn nr: 503
SPESIAL
Solstrand Boliger
Leilighet nr 16
Leilighet nr 17
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4.57 m²
Balkong
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/1865/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 14:11



F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
= Synlig drager
Skjult = Skjult drager

SPESIAL

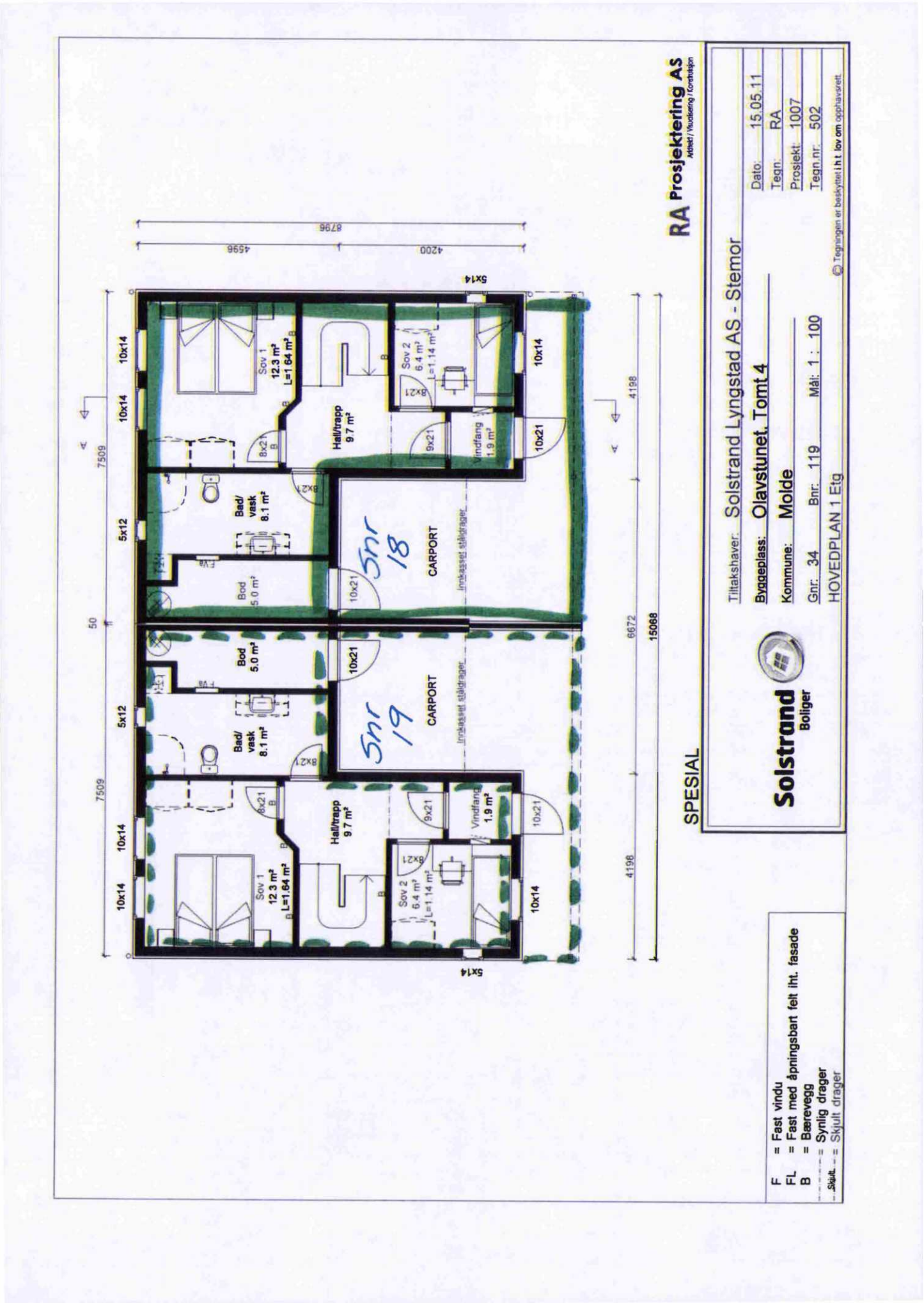
RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon

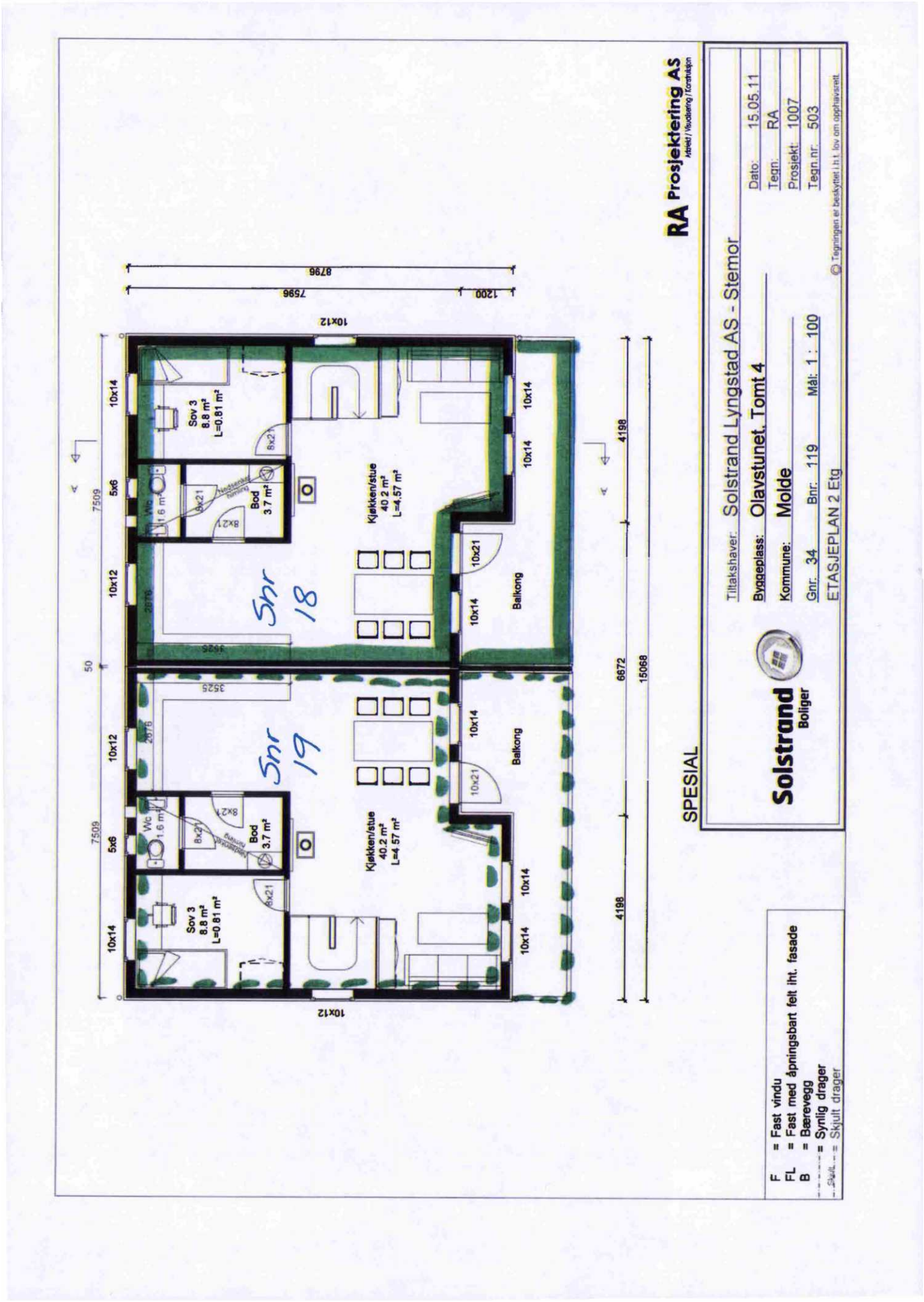
Solstrand Boliger

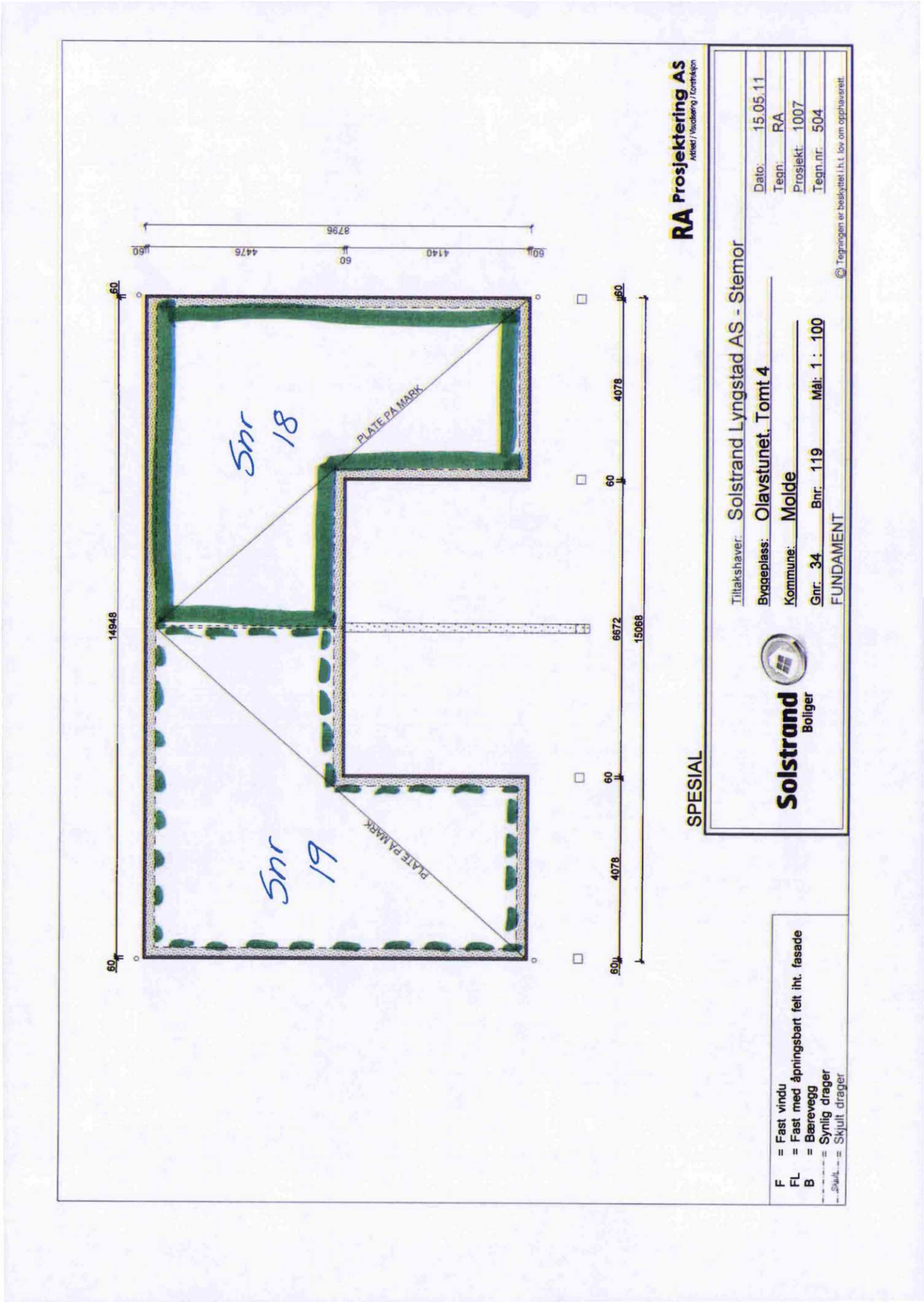
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Tulipan
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 7
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT

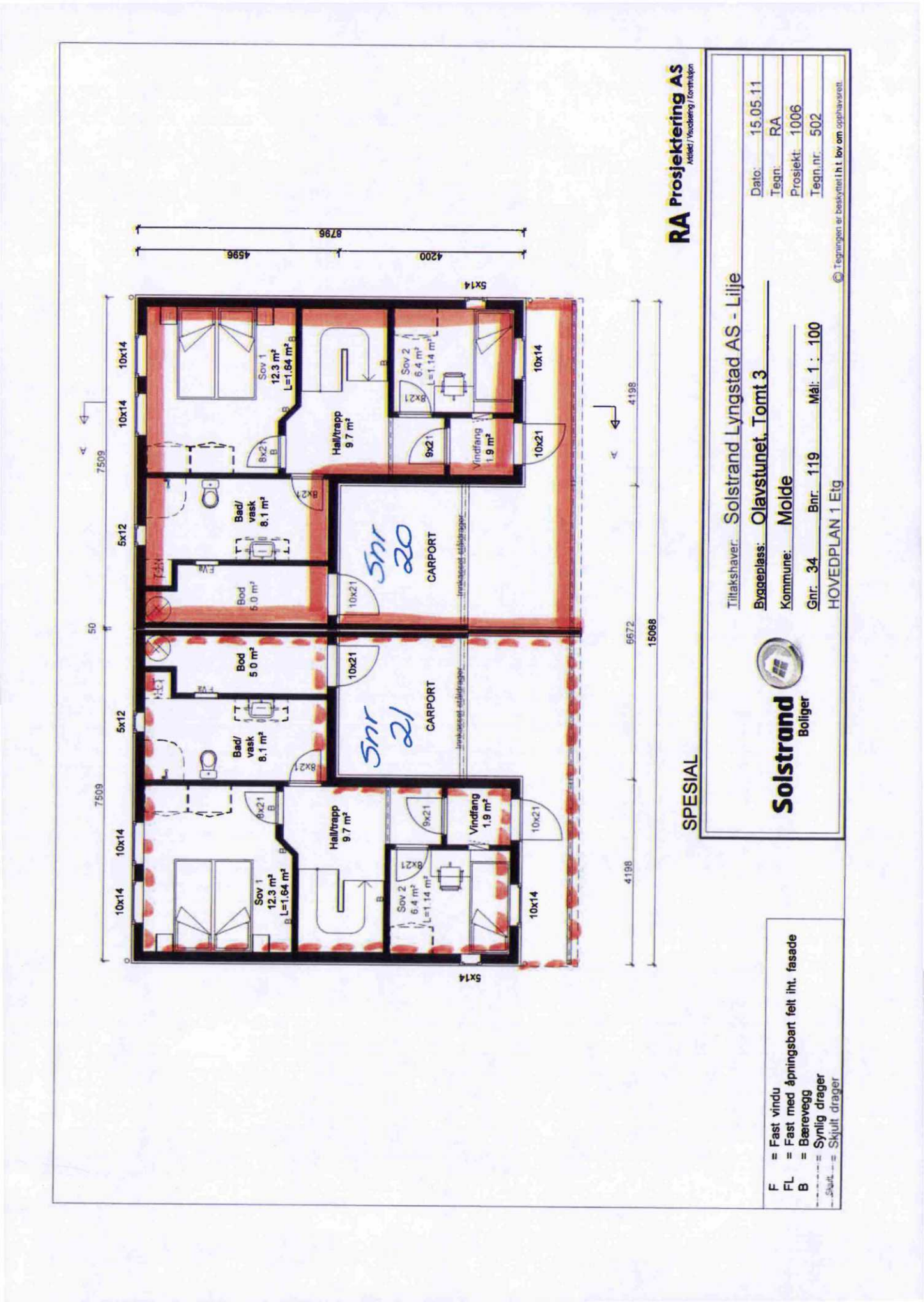
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1010
Tegn.nr: 504

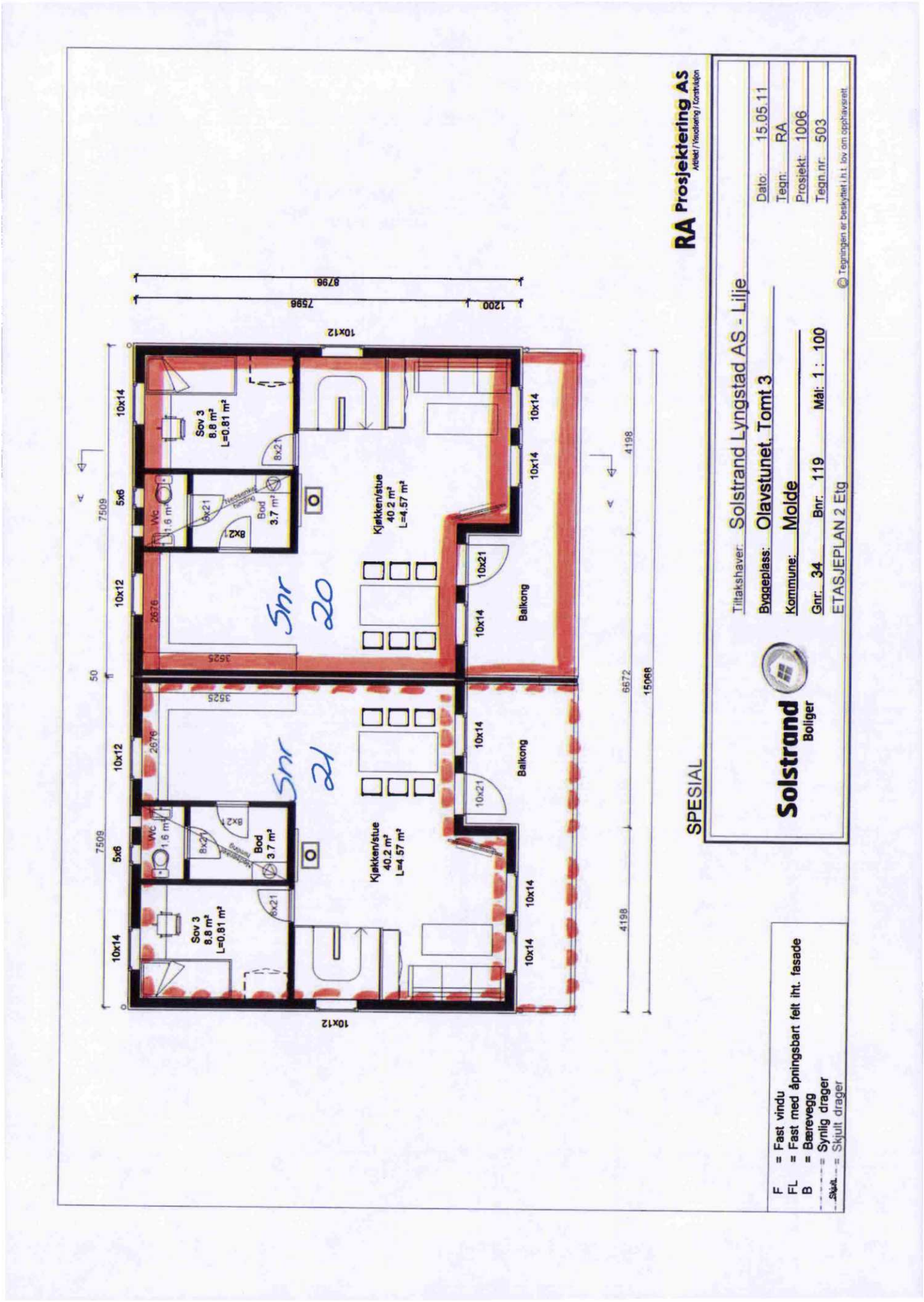
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

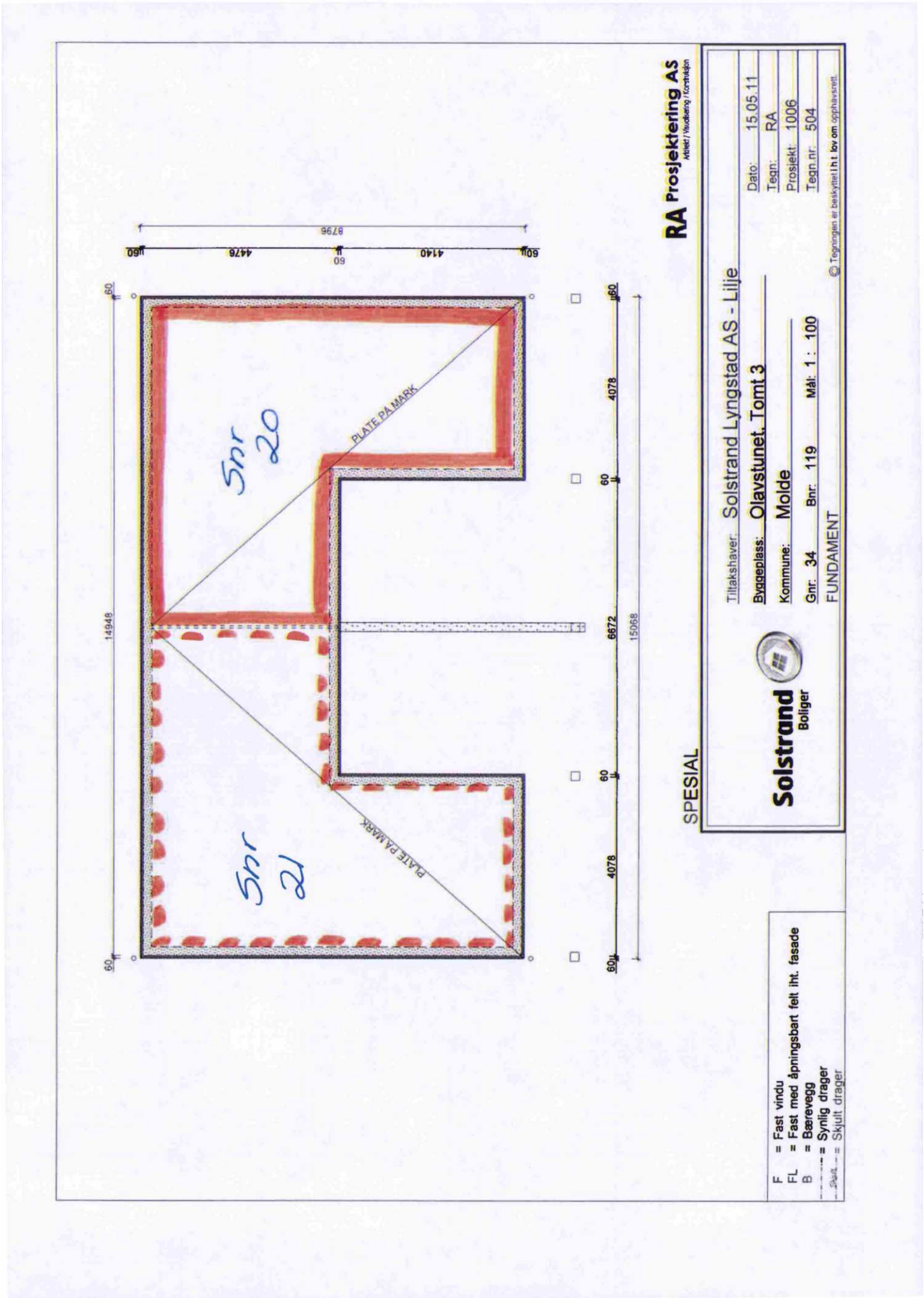

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Rådgivning / Konstruksjon
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Stemor
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 4
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1007
Tegn.nr: 502
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
SPESIAL
Solstrand Boliger
Snr 18
Snr 19
CARPORT
Innkassert ståldrager
Bad/ vask 8.1 m²
Bod 5.0 m²
Hall/trapp 9.7 m²
Sov 1 12.3 m² L=1.64 m²
Sov 2 6.4 m² L=1.14 m²
Vindfang 1.9 m²
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

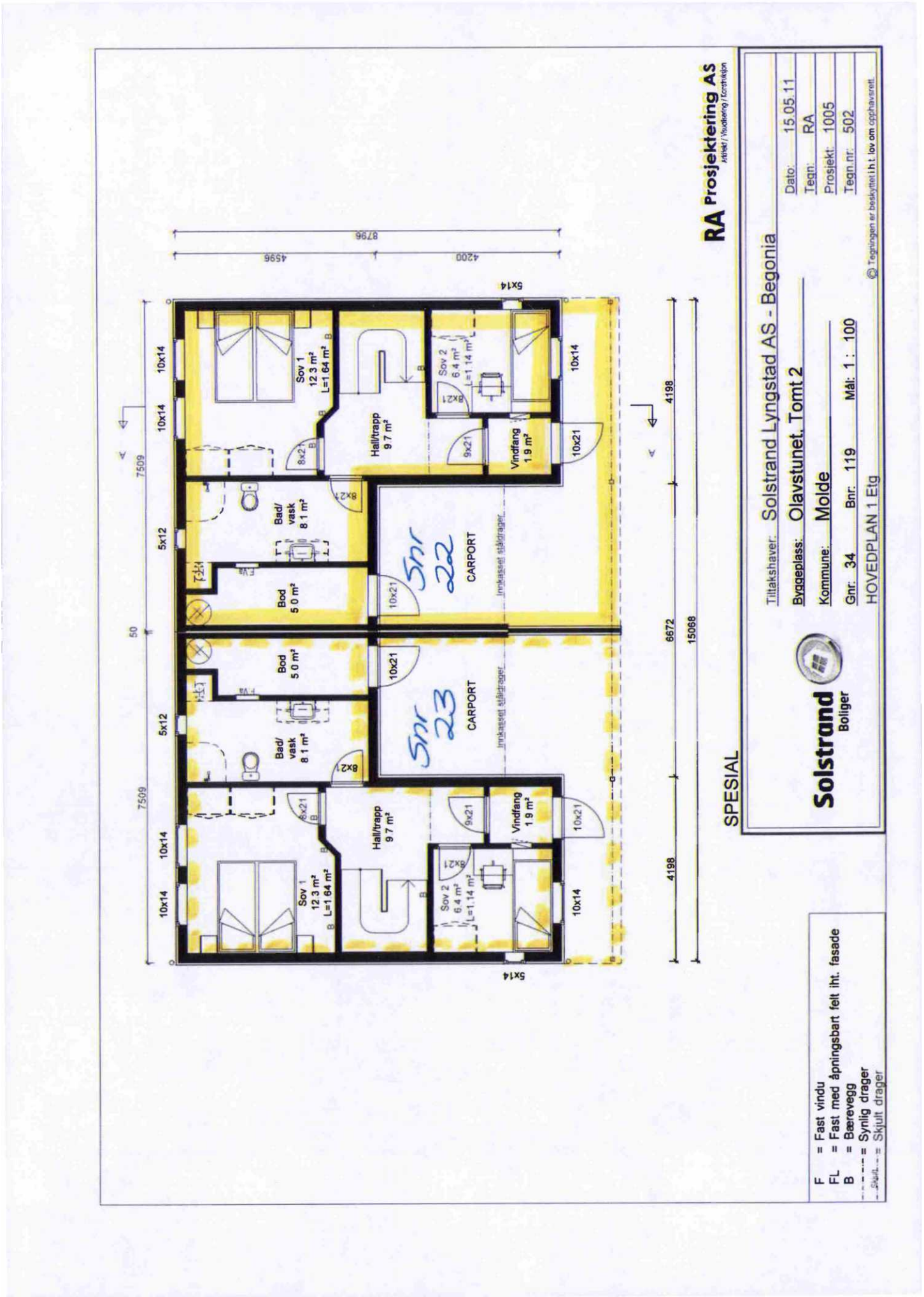

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Rådgivning / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Stemor
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 4
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1007
Tegn.nr: 503
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 18
Snr 19
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4.57 m²
Balkong
Wc 1.6 m²
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

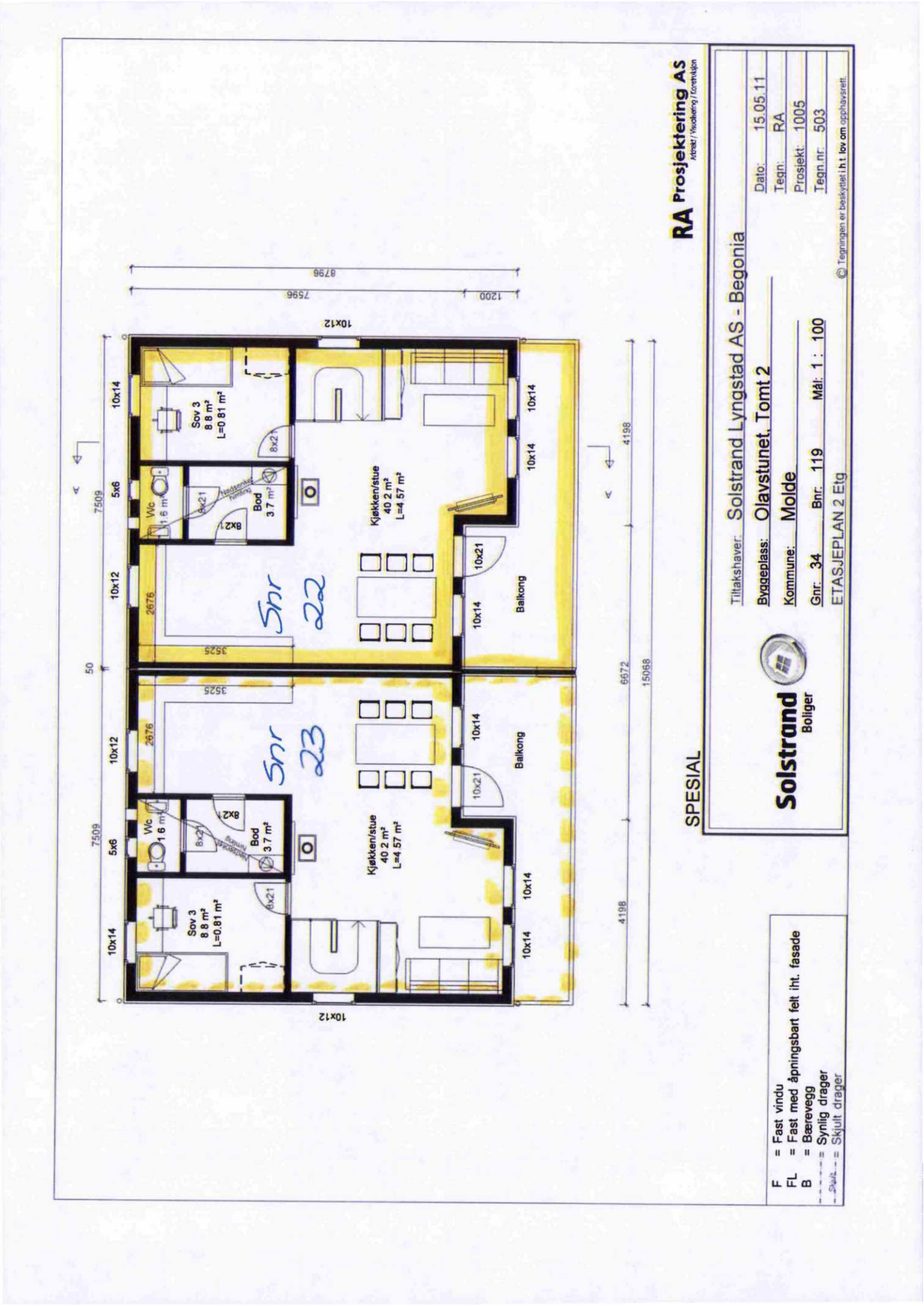

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Stemor
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 4
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1007
Tegn.nr: 504
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 18
Snr 19
PLATE PÅ MARK
PLATE PÅ MARK
8796
4476
4140
60
14948
6672
15068
4078
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

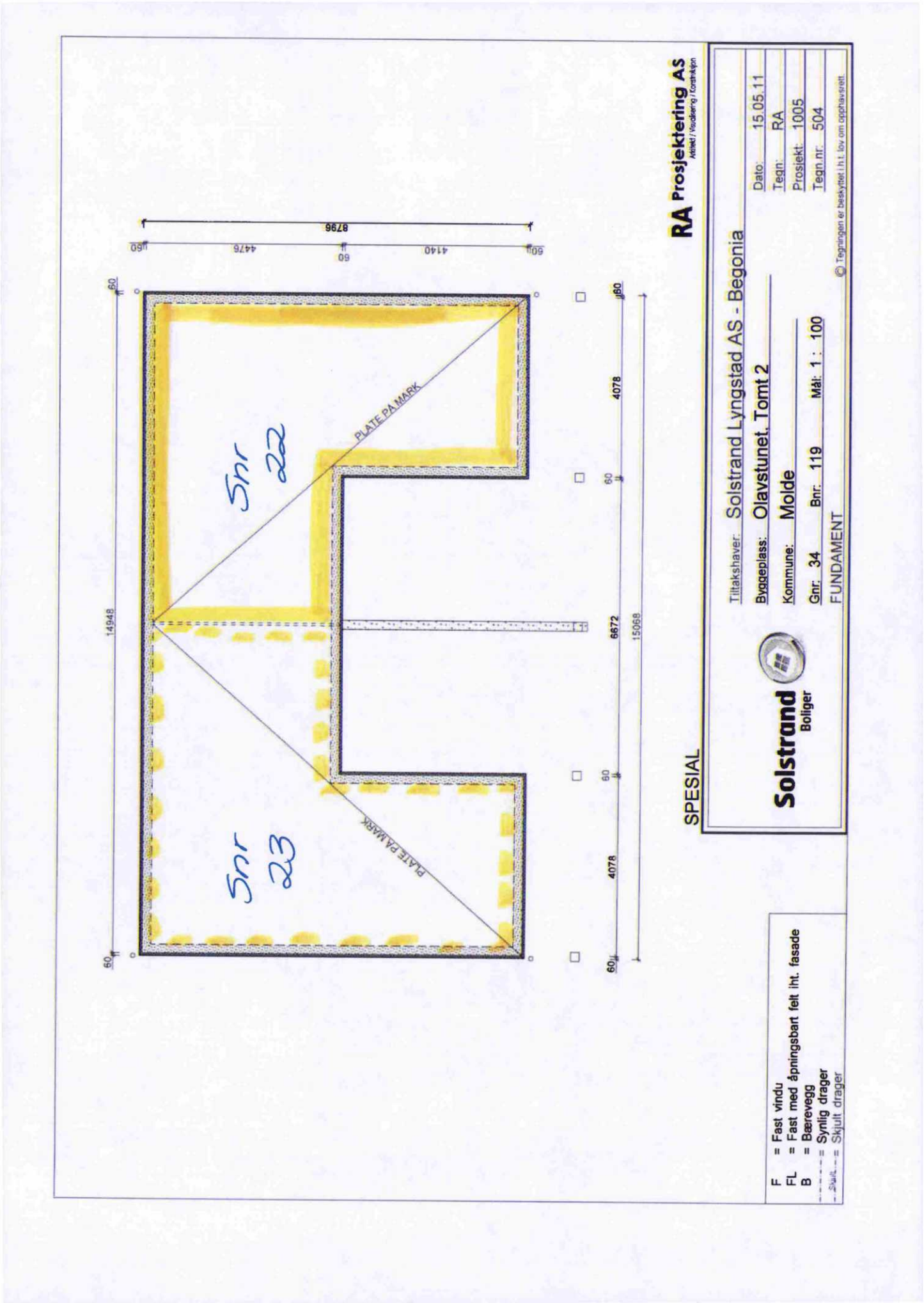

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Byggeteknisk konsulent
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Lilje
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 3
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1006
Tegn.nr: 502
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
SPESIAL
Solstrand Boliger
Snr 21
Snr 20
CARPORT
Innkjørsel stålrager
Hall/trapp 9.7 m²
Vindfang 1.9 m²
Bad/ vask 8.1 m²
Bod 5.0 m²
Sov 1 12.3 m² L=1.64 m²
Sov 2 6.4 m² L=1.14 m²
10x14
10x21
9x21
8x21
5x12
5x14
7509
4198
6672
15068
8796
4596
4200
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

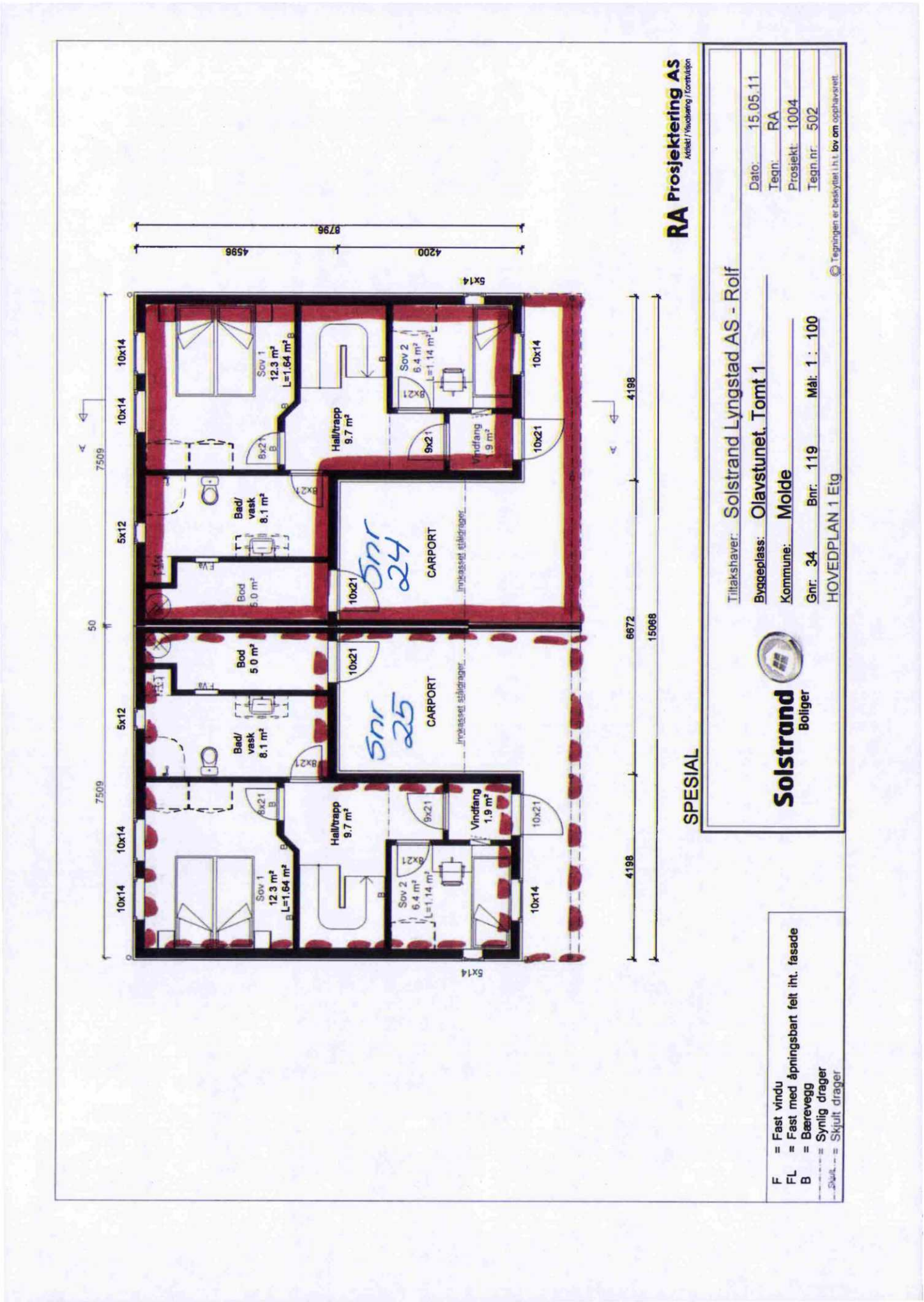

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Ansvarlig / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Lilje
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 3
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1006
Tegn.nr: 503
Solstrand Boliger
Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Snr 20
Snr 21
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Wc 1.6 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4.57 m²
Balkong
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bæreevegg
Synlig drager
Skjult drager

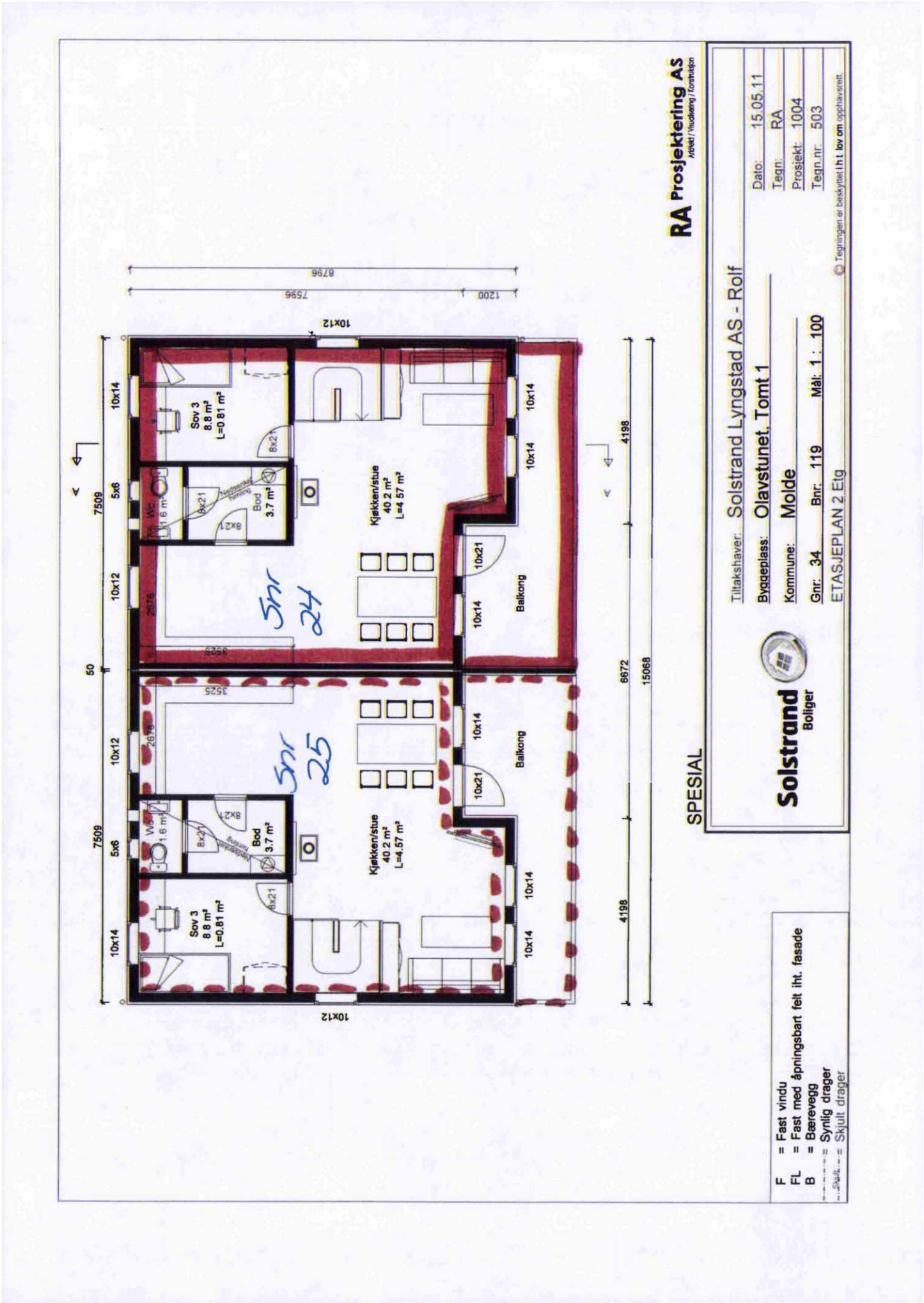

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Veiledning / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Lilje
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 3
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1006
Tegn.nr: 504
Solstrand Boliger
Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett.
Snr 20
Snr 21
PLATE PÅ MARK
PLATE PÅ MARK
8796
4476
4140
14948
15068
4078
6672
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
= Synlig drager
Skjult drager

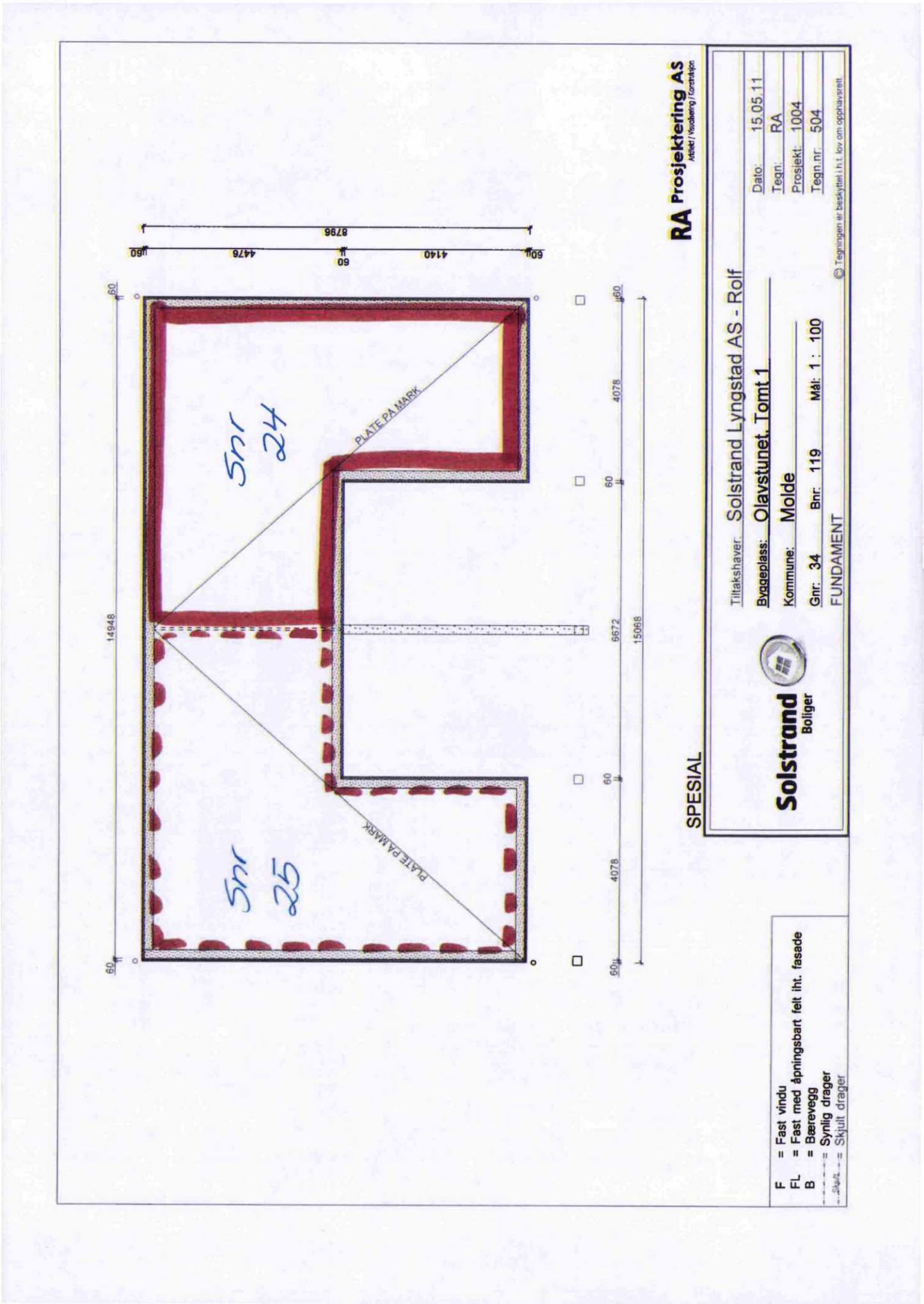

RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Begonia
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 2
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1005
Tegn.nr: 502
Solstrand Boliger
Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.
Snr 22
Snr 23
CARPORT
Hall/trapp 9.7 m²
Sov 1 12.3 m² L=1.64 m²
Sov 2 6.4 m² L=1.14 m²
Bad/ vask 8.1 m²
Bod 5.0 m²
Vindfang 1.9 m²
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager


RA Prosjektering AS
Arkitekt / Ytvalkering / Konstruksjon
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Begonia
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 2
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1005
Tegn.nr: 503
© Tegningen er beskyttet i h.t lov om opphavsrett.
SPESIAL
Solstrand Boliger
Snr 22
Snr 23
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Vc 1.6 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4.57 m²
Balkong
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager


RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Begonia
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 2
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1005
Tegn.nr: 504
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Solstrand
Boliger
Snr 22
Snr 23
PLATE PÅ MARK
PLATE PÅ MARK
8796
4476
4140
14948
15068
6672
4078
4078
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager


RA Prosjektering AS
Arkitekt / Rådgivning / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Rolf
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 1
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
HOVEDPLAN 1 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1004
Tegn.nr: 502
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett
Solstrand Boliger
Snr 24
Snr 25
CARPORT
Innkasset stålrager
Bad/ vask 8.1 m²
Bod 5.0 m²
Hall/trapp 9.7 m²
Vindfang 1.9 m²
Sov 1 12.3 m² L=1.64 m²
Sov 2 6.4 m² L=1.14 m²
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager


RA Prosjektering AS
Arkitekt / Prosjektering / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Rolf
Byggeplass: Olavstunet, Tomt 1
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
ETASJEPLAN 2 Etg
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1004
Tegn.nr: 503
Solstrand Boliger
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett
Sov 3 8.8 m² L=0.81 m²
Bod 3.7 m²
Kjøkken/stue 40.2 m² L=4.57 m²
Balkong
Snr 24
Snr 25
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager


RA Prosjektering AS
Arkitekt / Visualisering / Konstruksjon
SPESIAL
Tiltakshaver: Solstrand Lyngstad AS - Rolf
Byggeplass: Olavstunet. Tomt 1
Kommune: Molde
Gnr: 34 Bnr: 119 Mål: 1 : 100
FUNDAMENT
Dato: 15.05.11
Tegn: RA
Prosjekt: 1004
Tegn.nr: 504
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.
Solstrand Boliger
Snr 24
Snr 25
PLATE PÅ MARK
PLATE PÅ MARK
14948
15068
8796
4476
4140
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
B = Bærevegg
Synlig drager
Skjult drager

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Planor Bolig AS	
Adresse:	
Sofus Jørgensens veg 5	
Postnummer:	Poststed:
6415	Molde
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
942 510 969	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 109711 Tinglyst: 06.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Planor Bolig AS	942 510 969

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	34	8		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	33	39		1-16
1502	Molde	34	119		1-25
1502	Molde	34	122		1-9
1502	Molde	34	123		1-12

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
01.02.17	Harald Tynes

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det gis veirett i forbindelse med tilkomst til eiendommene mot at rettighetshaverne drifter og vedlikeholder veien og gatelys.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

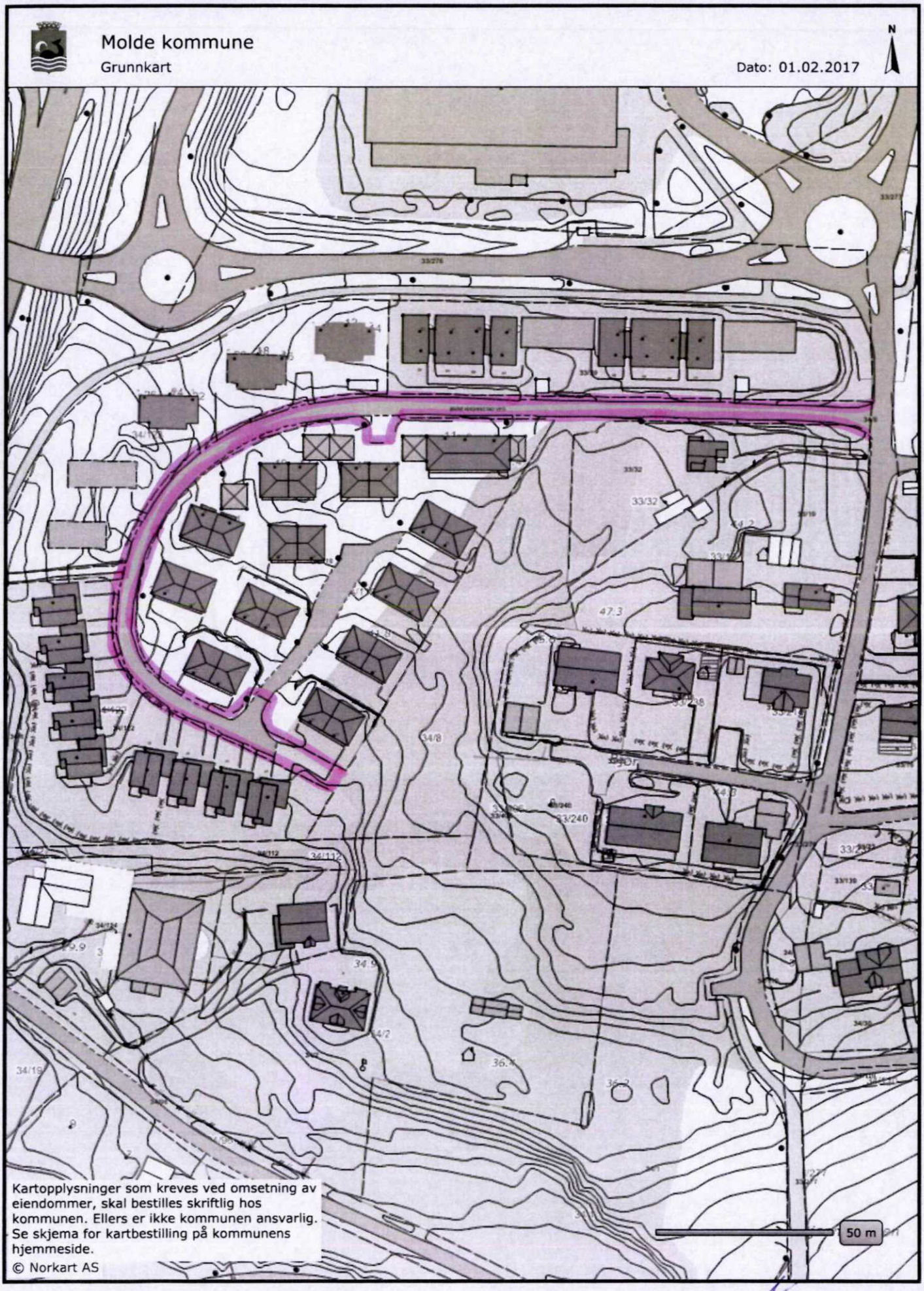
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Molde 01.02.17	Berit O. Vigtel Harald Tynes

Noter:

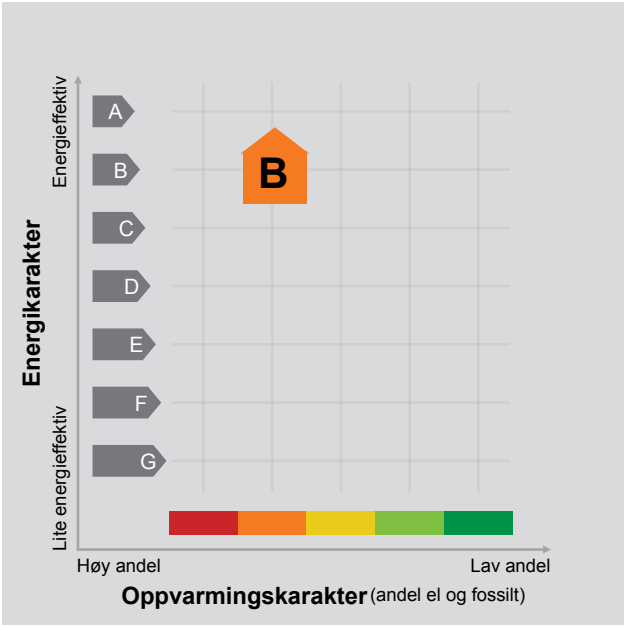
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Molde kommune
Grunnkart
Dato: 01.02.2017
N
33/32
47.3
33/240
34/8
34/112
34/18
36.4
50 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig. Se skjema for kartbestilling på kommunens hjemmeside.
© Norkart AS

01.02.17

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Krohnstad veg 9
Postnummer	6421
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300247240
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-76834
Dato	07.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

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:
Øvre Krohnstad veg 9, 6421 Molde
Gnr. 34, Bnr. 119, Snr. 2, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

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

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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