PRIVATMEGLEREN

MARGARETA DAHLS GATE 38

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

Tomannsbolig

Margareta Dahls gate 38 , 6413 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 24, bnr. 766, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2443 **Eiendomsverdi ref nr:** UA1595

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Byggemåte
Tomannsboligen er oppført i 1978 med grunnmur av betong og støpt gulv mot grunnen. Over grunnmuren er ytterveggene oppført som isolerte bindingsverksvegger i tre med utvendig stående trekledning og liggende bordkledning i gavlfeltene. Taket har saltak tekket med pappshingel. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Vinduene er hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vegg- og vindusventiler. Vannledningene består av rør-i-rør-system i hovedetasjen fra 2020 og eldre kobberrør i kjeller. Avløpsledningene er av plast fra byggeår. Oppvarming skjer med elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring i peis med innsats.

Garasje:
Det står oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen ble ikke besiktiget i forbindelse med befaringen, da det ikke ble fremlagt nøkkel eller portåpner som ga tilgang til bygningen. Garasjens størrelse og innvendige utførelse er derfor ukjent, og bygningen er ikke tilstandsvurdert. Det tas forbehold om at eventuelle feil, skader eller avvik ikke har vært mulig å avdekke uten innvendig inspeksjon.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført som en tomannsbolig med saltak tekket med pappshingel. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon med trekledning. Vinduer og ytterdører består hovedsakelig av originale trevinduer og tredører. Boligen har sydvendt veranda med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen gulv med parkett, laminat, fliser, teppebelegg og betong. Veggene består av malte plater, tapet, malte flater og pussede murvegger. Himlinger har hovedsakelig malte plater. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag over kjeller og støpt gulv mot grunn.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to våtrom. Badet i hovedetasjen ble totalrenovert i 2020 og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte og malte vegger, vegghengt toalett, badekar og mekanisk avtrekk. Bad/vaskerom i kjeller er fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger, dusj, servant og toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble fornyet i 2020 med HTH-innredning, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk, komfyrvakt og lekkasjestopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system til kjøkken og bad i hovedetasjen, eldre kobberrør i kjeller, plastavløp, naturlig ventilasjon, luft-til-luft varmepumpe fra 2020, peis med innsats, to varmtvannsberedere og elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2020.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er bebygd med tomannsbolig og frittstående garasje. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, plen og beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

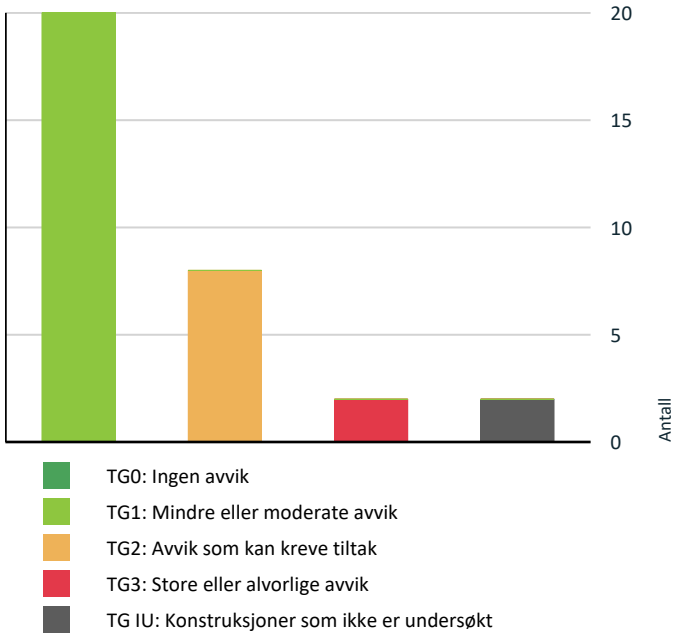
Tomannsbolig

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

Hovedetasjen stemmer med dagens bruk, det er registrert enkelte endringer i rominndeling sammenlignet med opprinnelig godkjente tegninger. Endringene vurderes å omfatte ikke-bærende vegger og vil ikke være søknadspliktige, forutsatt at bærende konstruksjoner ikke er berørt. Opprinnelig godkjent plantegning for kjeller stemmer ikke med dagens romløsning. Det foreligger imidlertid ferdigattest for innredning av hybel fra 1979, og Molde kommune har i brev datert 04.06.2020 bekreftet at rommene i kjelleren er godkjent til soverom og bad, samt at hybelen fortsatt er lovlig etter plan- og bygningsloven, forutsatt at den er tilknyttet tilhørende boenhet og ikke utgjør en egen fysisk adskilt boenhet.

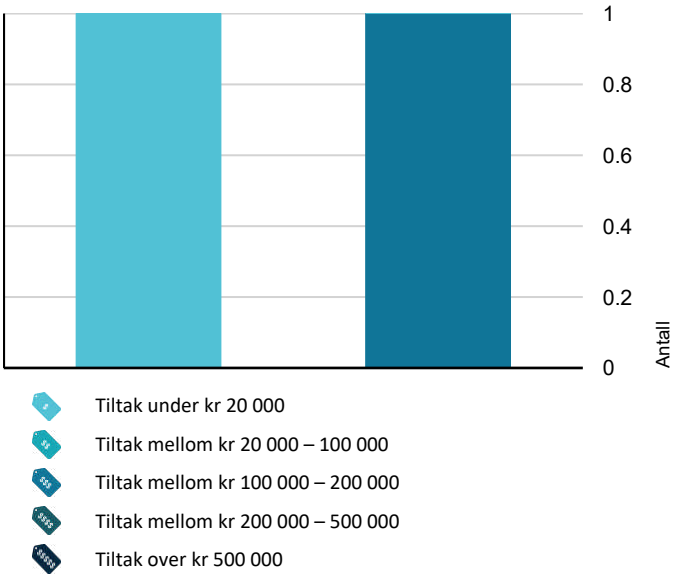
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger av kobber i fra byggeår** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.
- Det er registrert synlige forhold som indikerer at brannskillende konstruksjon mellom boenhetene ikke tilfredsstiller dagens byggtekniske krav. Boligen er oppført i 1978, og brannskillet er utført etter datidens regelverk. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingen er begrenset til synlige forhold ved befaringen.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen holder en normal standard sett i forhold til byggeår, med flere vesentlige moderniseringer de senere årene. Kjøkken og bad i hovedetasjen er modernisert i 2020, og det er installert rør-i-rør-system, nytt sikringsskap med automatsikringer, varmepumpe og nyere varmtvannsberedere. Kjellerbadet er i hovedsak fra byggeår og holder en eldre standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og modernisert. Flere tekniske installasjoner og innvendige overflater er oppgradert de senere årene. Videre vedlikehold må påregnes på eldre bygningsdeler som taktekking, vinduer, ytterkledning og eldre vann - og avløpsinstallasjoner. Normalt periodisk vedlikehold må forventes for å opprettholde bygningens tekniske standard.

Tilbygg / modernisering

1979	Modernisering	1979 – Kjeller innredet med hybel (soverom og bad), ferdigattest foreligger. Kilde: Ferdigattest / Molde kommune.
2019	Modernisering	2019 – Varmtvannsbereder ca. 120 liter montert i kjellerbad. Kilde: Befaring.
2020	Modernisering	2020 – Bad i hovedetasjen totalrenovert med nytt sanitærutstyr, flislagte gulv med gulvvarme, vegghengt toalett og badekar. Arbeid utført av fagfolk, herunder Hustad Rør. Dokumentasjon opplyses å ligge i Boligmappa. Kilde: Selger / Egenerklæring / Befaring.
2020	Modernisering	2020 – Nytt HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjestopper. Kilde: Selger / Befaring.
2020	Modernisering	2020 – Rør-i-rør-system etablert til kjøkken og bad i hovedetasjen med fordelerskap og stoppekraner. Kilde: Selger / Befaring.
2020	Modernisering	2020 – Sikringsskap fornyet med automatsikringer. Samsvarserklæring opplyses å være tilgjengelig i Boligmappa. Kilde: Selger / Egenerklæring / Befaring.
2020	Modernisering	2020 – Luft-til-luft varmepumpe installert. Kilde: Selger / Befaring.
2020	Modernisering	2020 – Peis med innsats montert i stue. Kilde: Befaring.
2020	Modernisering	2020 – Varmtvannsbereder ca. 200 liter montert i entré. Kilde: Befaring.
2020	Modernisering	2020 – Nytt vindu på bad i hovedetasjen i forbindelse med oppussing. Dokumentasjon opplyses å være tilgjengelig i Boligmappa. Kilde: Egenerklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med pappshingel av ukjent alder. Ut fra utførelse og visuell vurdering antas tekkingen å være eldre enn 18 år.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er ikke kontrollert på nært hold da det ikke var etablert forsvarlig adkomst. Vurderingen er derfor begrenset til observasjoner fra bakkenivå. Taktekking er en værutsatt bygningsdel, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes ved denne inspeksjonsformen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mosevekst på takets østside. Mose holder på fuktighet og kan over tid bidra til økt slitasje på pappshingelen, redusert levetid og økt risiko for frostskader. Videre tilsier taktekkingens antatte alder at den er i en alder hvor slitasje, svekket tetthet og økt vedlikeholdsbehov må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne mose og annen vegetasjon for å redusere fuktbelastningen og forlenge tekkingens levetid. Taket bør deretter følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte skader, og utskifting av tekkingen bør forventes innen overskuelig tid. Dersom det ønskes en mer fullstendig tilstandsvurdering, anbefales kontroll utført av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.



Oversiktsbilde av taktekking mot vest.



Oversiktsbilde av taktekking mot øst, veldig mosegrodd.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent. Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner.

Det er registrert avskalling av maling/overflatebehandling på pipebeslaget mot vest. Skaden er av kosmetisk karakter. Skorsteinen og pipebeslaget er kun vurdert fra bakkenivå, og skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Dersom det ønskes en mer fullstendig vurdering av skorsteinens tilstand over tak, anbefales nærmere kontroll utført av fagkyndig under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av ukjent utførelse. Loftet og takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da adkomst krever tilgang fra annen boenhet. Bygningsdelen er derfor ikke besiktiget, og vurderingen er begrenset til utvendige observasjoner.

Takkonstruksjonen og loftet er ikke inspisert. Det foreligger derfor ingen opplysninger om konstruksjonens utførelse, ventilering, isolasjon eller eventuell fukt- eller skadetilstand.

Dersom det ønskes en nærmere vurdering av takkonstruksjonens tilstand, må det etableres tilgang via den tilstøtende boenheten slik at konstruksjonen kan inspiseres. Skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes når bygningsdelen ikke er tilgjengelig for kontroll.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmuren er oppført som lette bindingsverksvegger i tre. Fasadene er kledd med stående trekledning, mens gavlveggene fra takfot til møne har liggende bordkledning. Konstruksjon og kledning er fra byggeår. Det er ikke registrert montert musesperre i luftespalten bak kledningen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert musesperre ved overgang mellom kledning og grunnmur. Dette øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen. Kledningen og overflatebehandlingen er av eldre dato og viser normal alders- og værslitasje, slik at vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere musesperre for å redusere risikoen for inntrenging av skadedyr i veggkonstruksjonen. Kledningen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig med rengjøring og overflatebehandling ved behov for å begrense fuktopptak og opprettholde forventet levetid. Ved fremtidig utskifting av kledning bør musesperre etableres dersom dette ikke utføres tidligere.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med to-lags glass i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert punktert isolerglass i soveromsvinduet i hovedetasjen mot sør. For øvrig har vinduene normal alders- og bruksslitasje. Isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker gjenværende levetid, og det må påregnes økt risiko for punktering, svekket isolasjonsevne og funksjonssvikt i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

• Det punkterte vinduet bør skiftes eller få byttet isolerglassrute. På grunn av vinduenes høye alder må det påregnes løpende vedlikehold, og utskifting av flere vinduer bør forventes etter hvert som de når slutten av sin tekniske levetid.



Punktert glassrute.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre med to-lags glass. Dørene er i fra byggeår. Dørene har normal slitasje sett i forhold til alder.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 13 kvm med utgang fra stue og soverom. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 89 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, laminat, flis, teppebelegg og betong. Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert at en endeskjøt i laminatgulvet på kjøkkenet har åpnet seg noe. Det er ikke registrert oppsvelling eller andre tegn som indikerer fuktpåvirkning i tilknytning til forholdet. For øvrig er det registrert normal alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene.

Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og har ingen vesentlig innvirkning på gulvets funksjon. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold.

Gulvoverflatene er ikke tilstandsvurdert som eget kontrollpunkt, da dette ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for en nærmere vurdering av gulvoverflatene.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har veggene tapet, malte plater, pusset og malt mur/betong og malte glatte flater. Himlingen har malte plater.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverom lengst sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 7 mm høydeforskjell. 9 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe fra byggeår og peis med innsats i fra 2020 i stuen i hovedetasje, eldre vedovn i kjellergangen. Sotluke i kjelleren. Siste dato for tilsyn utført den 09.01.2025, siste dato for feiing utført den 07.07.2021. Ingen avvik/anmerkninger registrert på fyringsanlegget.

Kommentar:
Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

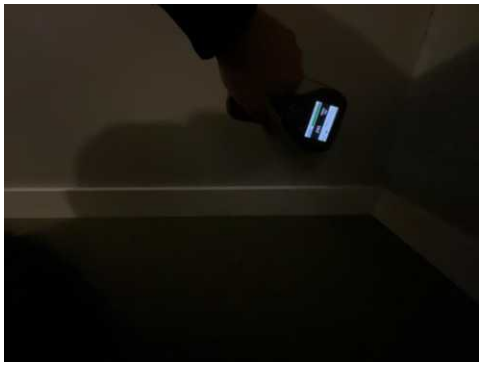
Beskrivelse

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng i gjeldene seksjon, hulltaking er ikke nødvendig. Det er utført fuktsøk på åpne mur/betongvegger i trappegangen i kjelleren og det gir ikke utslag på fukt.

Selger opplyser i egenerklæringsskjemaet at det har vært to naturskader med vanninntrengning i underetasjen, og at det i den forbindelse er utarbeidet befaringsrapport av Recover. Selger opplyser videre at forholdene er utbedret. Rapporten fra Recover er imidlertid ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere omfanget av de tidligere skadene eller de utførte utbedringstiltakene.



Fuktsøk på murvegger ved trappen. Ikke utslag på fukt.



Fuktsøk på murvegger ved trappen. Ikke utslag på fukt.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler i gulv i stue/kjøkken, begge soverom og gang mellom soverommene.

Varmekilder er ikke tilstandsvurdert, kun til opplysing.

Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Ifølge selger er det noe lydgjennomgang mellom seksjonene, spesielt i trappeoppgangen mot naboseksjonen. Det opplyses også at det tidvis kan høres lyder fra rørinstallasjonene mellom seksjonene ved kjøkkenet. Dette er ikke uvanlig i flermannsboliger av denne typen og er ikke vurdert nærmere av takstmannen. Ref brannskille konstruksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2020 av fagfolk på alle felt, det er innlagt dokumentasjon fra elektriker, snekker og rørlegger på Boligmappa.no. Opplysningene om utførelsen av membran/tettesjikt ble gitt til selger per e-post den 20.08.2026 av Jostein Krakeli. Det er opplyst at det er etablert membran på gulv og vegger, samt benyttet hjørnemansjetter, rørmansjetter, slukmansjetter og tettebånd i hjørner, plateskjøter og overganger mellom gulv og vegger. Videre er det opplyst at alle benyttede produkter er fra SCHÖNOX, og at arbeidene er utført i henhold til byggeforskriftene.
Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon i form av bilder, produktdokumentasjon, sjekklister eller annen utførelsesdokumentasjon som bekrefter opplysningene.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis og malte slette vegger og malt glatt innvendig tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

To av veggene er flislagte, mens øvrige vegger har malte slette overflater. Veggen ved servant er utført med malt overflate.

De malte veggflatene ved servant er ikke dokumentert, ukjent for takstmannen om det er benyttet komplett våtromsmalingssystem. Veggen inngår i våtsone og skal ha fuktsikker oppbygning. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller følgeskader ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsone. Tetteløsningen rundt vinduet er ukjent. I våtsoner skal det normalt benyttes vindu egnet for våtrom, eksempelvis PVC-vindu, med membran ført og tett tilsluttet vinduskarm, samt flislagte kanter rundt vinduet. Løsningen med vindu og eventuelle utforinger eller lister i tre i våtsone vurderes som et avvik fra gjeldende teknisk forskrift.

De malte veggflatene ved servant er ikke utført med et dokumentert, komplett malingssystem for våtrom. Et godkjent våtromsmalingssystem består normalt av egnet underlag (for eksempel gips, mur eller betong), våtromssparkel, våtromsstrie og våtromsmaling. Underlaget er ikke verifisert ved befaring, men vurderes å være gips. Det er påvist at våtromsstrie ikke er benyttet. Det kan ikke utelukkes at veggen er påført en form for membran før sparkling og maling, men dette er ikke dokumentert og fremstår ikke som en dokumentert SINTEF-godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere dokumentert og forskriftsmessig tetteløsning egnet for våtrom. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt trenge inn i konstruksjonen og medføre fuktskader på vindu og tilstøtende bygningsdeler over tid.





Oversiktsbilde av våtsone ved vask.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er flislagt oppkant på 45 mm ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:00 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk under badekar. Ukjent type membran i gulv og vegger. Ingen opplysninger er forelagt. Det er påvist klemt membran under klemring i sluken.



Sluk under badekar. Synlig membran klemt korrekt under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



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

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er originalt i fra byggeår. Badet har flislagt gulv med gulvarme, malt strietapet på vegger, tak-ess plater i himling. Det er servant, toalett og dusjvegger. Avtrekksvifte i yttervegg og tilluft i vindu. Det er også montert en stråleovn på veggen i fra byggeår.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strietapet på vegger, tak-ess plater i himling.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterskel.

Det er registrert avvik på lokalfallet rundt sluket ved dusjen, og målt lokalfall tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser i TEK17. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.2 f kan imidlertid fallforhold vurderes som tilfredsstillende dersom funksjonsprøving viser at bruksvann ledes til sluk. Ved befaring er bruksvannet vurdert å ledes til sluket, og gulvet har fall mot sluken. Dusjløsningen består av tett dusj med dusjvegger av glass. Forholdet vurderes derfor ikke å medføre den funksjonssvikten som kreves for TG2 etter standardens kriterier. Annen dusjløsning kan imidlertid medføre behov for utbedring av lokalfallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilfredsstillende fall på hele gulvflaten kan føre til at vann blir stående på deler av gulvet og dermed øke risikoen for skader over tid. Tiltak bør sees i sammenheng med eventuell renovering.



Oversiktsbilde av dusjløsning.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. Det kan ikke utelukkes at badet ikke har noe form for membran.

Badet har våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. I henhold til NS 3600:2025 skal slike våtrom gis TG3 uavhengig av om det er registrert skader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at badet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat er ikke satt for totalrenovering, kun for nye vanntettesjikt på gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde.



Sluk.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servant, toalett og dusjvegger.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i yttervegg og tilluft i vindu.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, tilstøtende vegger er mur/betongvegger, yttervegg og til annen seksjon.

Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Fuktsøk, ikke utslag på fukt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt slett innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra HTH, nytt i 2020. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Plate av børstet stål over kjøkkenbenk ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

Det er en mindre glipe nederst i venstre hjørne av kjøkkeninnredningen. Ifølge selger har leverandøren HTH forsøkt å utbedre forholdet ved to anledninger uten å oppnå ønsket resultat. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og har ingen kjent betydning for kjøkkeninnredningens funksjon.

Vurdering av avvik:

• Ifølge selger er det registrert noe knirk i gulvet i stue/kjøkken. Knirken opplyses å ha oppstått etter montering av ny peis, hvor gulvet ble åpnet og laminatet tilpasset varmekablene i gulvet.

• Det er registrert noe lokal slitasje på 1–2 gulvbord under kjøkkenbordet. Ifølge selger skyldes dette bruk av barnestol med uegnede møbelknotter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ingen kjent konstruksjonsmessig betydning, men knirk kan merkes ved normal ferdsel over gulvet. På befaringen var det minimalt med knirk i gulvet.

• Forholdet vurderes som kosmetisk slitasje og har ingen vesentlig betydning for gulvets funksjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken og bad i hovedetasje har plastrør (rør i rør) i fra 2020 med fordelerskap i bad og på veggen i entré mot kjøkkenet. Avrenning fra begge fordelerskapene til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskapet.

TG 3 Innvendige vannledninger av kobber i fra byggeår

Beskrivelse

Vannrørene i kjelleren er utført i kobber og vurderes å være fra byggeår. Røranlegget består av kobberrør med loddede, klemte eller tilsvarende skjøter. Hovedstoppekranen for seksjonen var ikke tilgjengelig ved befaring og kunne derfor ikke lokaliseres eller funksjonstestes. Ifølge selger er hovedstoppekran plassert i tilstøtende seksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke egen tilgjengelig hovedstoppekran for seksjonen. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026, punkt A.2.13.1 Vannledninger, skal forholdet vurderes til TG3 når hovedstoppekran ikke er tilgjengelig eller montert. Manglende tilgjengelig hovedstoppekran medfører at vannforsyningen til seksjonen ikke kan stenges raskt ved en eventuell lekkasje eller ved vedlikeholdsarbeider.

Kobberrørene er samtidig fra byggeår. Rør med loddede, klemte eller andre typer skjøter eldre enn 33 år har usikker gjenværende levetid og må påregnes å ha økt risiko for lekkasjer som følge av aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at autorisert rørlegger undersøker vanninstallasjonen og etablerer en egen tilgjengelig hovedstoppekran for seksjonen. Samtidig anbefales en tilstandsvurdering av det eldre kobberrøranlegget med tanke på fremtidig utskifting.

Kostnadsestimat gjelder etablering av stoppekran, eller gjøre denne tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast og vurderes å være fra byggeår. Lufting av avløpssystemet kunne ikke kontrolleres, da det ikke var tilgang til kaldloftet. Det er registrert en luftehatt på taket, og det antas at lufting av avløpsanlegget er ført gjennom denne, men dette er ikke verifisert. Avløpssystemet kan stakes via sluk, vannlåser og toalett ved behov.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert på vegg i trappen mellom kjeller og 1. etasje, fabrikkert i 2020. Ukjent service historikk.

Det anbefales service på varmepumpene minimum annethvert år. Uten jevnlig vedlikehold kan dette føre til redusert levetid etc.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2020, plassert i entré. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2019, plassert i badet i kjelleren. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

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

Renovert sikringsskap med nye automatsikringer i 2020, det meste av ledningsnettet er originalt i fra byggeår. Samsvarserklæring er innlagt på Boligmappa.no. Sikringsskap plassert i entré, fordelerskap i gangen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert synlige forhold som indikerer at brannskillende konstruksjon mellom boenhetene ikke tilfredsstiller dagens byggtekniske krav. Boligen er oppført i 1978, og brannskillet er utført etter datidens regelverk. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingen er begrenset til synlige forhold ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om å oppgradere eksisterende brannskiller til dagens forskriftsnivå med mindre det utføres søknadspliktige tiltak som utløser slike krav. Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering anbefales det å oppgradere brannskillet mellom boenhetene til dagens standard. Manglende branncellebegrensning etter dagens krav kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom boenhetene enn det som kreves i nye bygg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drensrør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold utvendig og i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Ifølge selger har det vært 2–3 forsikringssaker i løpet av de siste seks årene som følge av vanninntrengning i kjeller i forbindelse med naturskader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Skadene skal ha vært dekket av forsikringsselskapet, og kjelleren er ved to anledninger blitt fullstendig tørket, veggene malt og nye teppefliser lagt av fagfolk. Siste utbedring ble utført i 2024.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt. Det er registrert mindre riss, sprekker og lokale avskallinger i grunnmuren. Forholdene vurderes som normale alders- og bruksrelaterte og er ikke vurdert å ha betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av registrerte riss og sprekker. Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår bevegelser i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

• Det er registrert synlige forhold som indikerer at brannskillende konstruksjon mellom boenhetene ikke tilfredsstiller dagens byggtekniske krav. Boligen er oppført i 1978, og brannskillet er utført etter datidens regelverk. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingen er begrenset til synlige forhold ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det er ikke krav om å oppgradere eksisterende brannskiller til dagens forskriftsnivå med mindre det utføres søknadspliktige tiltak som utløser slike krav. Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering anbefales det å oppgradere brannskillet mellom boenhetene til dagens standard. Manglende branncellebegrensning etter dagens krav kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom boenhetene enn det som kreves i nye bygg.

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

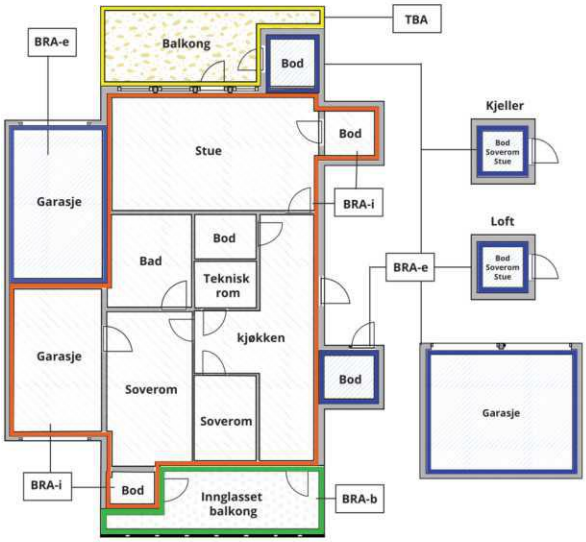
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	108			108	13
Kjeller/underetasje	70			70	
SUM	**178**				**13**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom		
Kjeller/underetasje	Gang m/trapp, gang, 2 boder, bad/vaskerom, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen stemmer med dagens bruk, det er registrert enkelte endringer i rominndeling sammenlignet med opprinnelig godkjente tegninger. Endringene vurderes å omfatte ikke-bærende vegger og vil ikke være søknadspliktige, forutsatt at bærende konstruksjoner ikke er berørt. Opprinnelig godkjent plantegning for kjeller stemmer ikke med dagens romløsning. Det foreligger imidlertid ferdigattest for innredning av hybel fra 1979, og Molde kommune har i brev datert 04.06.2020 bekreftet at rommene i kjelleren er godkjent til soverom og bad, samt at hybelen fortsatt er lovlig etter plan- og bygningsloven, forutsatt at den er tilknyttet tilhørende boenhet og ikke utgjør en egen fysisk adskilt boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering. Ikke forelagt takstmannen noe dokumentasjon foruten tilgang til Boligmappa.no.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	766		1	590 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Margareta Dahls gate 38

Hjemmelshaver
Mørck Johanna Marie Bækkevold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i en rolig sentrumsgate med lite gjennomgangstrafikk og gangavstand til et bredt utvalg av offentlige og private servicetilbud. Det er kort vei til barnehager, skoler på alle trinn, idrettsanlegg, Romsdalsmuseet og Træffhuset. Moldemarka med flotte turmuligheter ligger også i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt som er fint opparbeidet med plen, frukttrær og prydbusker. Hagen er inndelt bruksmessig etter praksis mellom dagens seksjonseiere. Det er gjerde mot naboeiendommene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	
2	10.08.2026	Etter ferdigstillelse av rapporten er det mottatt supplerende opplysninger fra selger. Rapporten er oppdatert med opplysninger om knirk i gulv i stue/kjøkken, mindre slitasje på gulv under kjøkkenbord, mindre glipe i kjøkkeninnredningen, elektriske varmekabler i begge soverom og gang, samt at hovedstoppekranen er plassert i kjelleren hos naboseksjonen. Videre er rapporten supplert med opplysninger om tidligere forsikringsskader etter vanninntrengning i kjeller, manglende dokumentasjon på oppussing av bad fra 2020, samt informasjon om noe lydgjennomgang mellom seksjonene og tidvise lyder fra rørinstallasjonene ved kjøkkenet. Revisjonen bygger på opplysninger mottatt fra selger etter befaring. Det er ikke foretatt ny befaring, og opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmannen.
3	20.08.2026	Rapporten er revidert 20.08.2026 etter at selger har fremlagt supplerende opplysninger om utførelsen av badet. Opplysningene er gitt per e-post av Jostein Krakeli og omhandler blant annet membran, mansjetter, tettebånd og benyttede produkter fra SCHÖNOX. Det er ikke fremlagt bilder, sjekklister eller annen utførelsesdokumentasjon som bekrefter opplysningene. Beskrivelsen og vurderingen av badet er justert på bakgrunn av de nye opplysningene.

For gyldighet på rapporten se forside

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260087
Addresse	Margareta Dahls gate 38		
Postnr.	6413	Sted	MOLDE
Selgers navn	Johanna Marie B Mørck		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

storebrand

Våtrom

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:

Oppusset baderom hovedetasje, utført av Hustad rør

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:

Beskrivelse av alt som er utført. tilgang til boligmappe hvor alle dokumenter ligger er gitt til eiendomsmegler og takstmann

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Beskrivelser gitt av fagfolk i boligmappa

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

beskrivelser gitt av fagfolk i boligmappa

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

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

beskrivelser gitt av fagfolk i boligmappa

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:

tilgang til boligmappe er gitt til takstmann og eiendomsmegler

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:

Ved oppussing av kjøkken, bad og våtområde ved vaskemaskin i hovedetasje

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:

ligger i boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

viser til oppussing

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

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

Beskrivelse:

Et punktert vindu på hovedsoverommet i hovedetasjen

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 faglært, og av hvem:

Nytt vindu baderom i hovedetasje i forbindelse med oppussingen

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:

boligmappa

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Saltutslag i kjellerrom

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Alt elektrisk byttet samt kjøkken og bad i hovedetasje. Nytt sikringsskap i hoved,- og underetasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se boligmappa

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:

Ny ventilator kjøkken, automatisk avsug bad og varmepumpe installert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Naturskade(vann) i underetasje ved to anledninger. Befaringsrapport utført av Recover

Er forholdet utbedret?

ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

alt av dokumentasjon er gitt eiendomsmegler

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 07.07.2026

Signert av *Johanna Marie B Mørck*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.06.2026 10:16

Eiendom 1506-24/766/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	21.02.1985	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	24	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	766	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Margareta Dahls gate 38	6413 Molde	Stadionområdet	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	1506-24/766	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	13434158			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	349/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	02.05.1978	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	349/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	118/0	0/0	118/0
H02	Hovedetasje	1	119/0	0/0	119/0
U01	Underetasje	0	112/0	0/0	112/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13434166			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	10.01.1951	Areal, annet (bruk/brutto)	21/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	21/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	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	21/0	21/0

Oversiktskart

Adresse: **Margareta Dahls gate 38, 6413 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/766/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 578 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.06.2026



Matrikkelkart

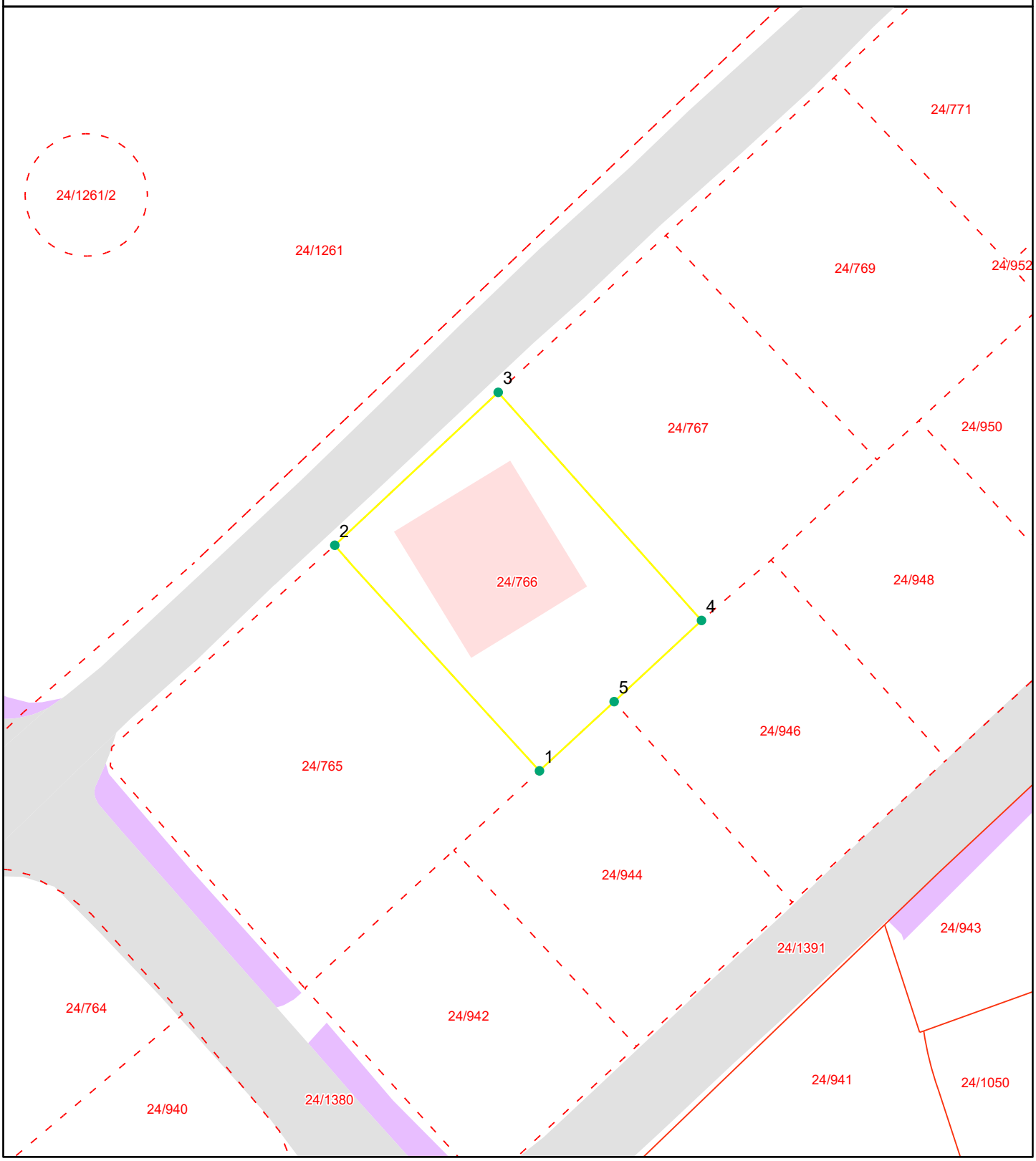
Adresse: **Margareta Dahls gate 38, 6413 Molde**
Gnr/bnr: **1506/24/766/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 578 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957917.93	405819.83	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	28.14	0
2	6957938.72	405800.94	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	20.68	0
3	6957952.81	405816.02	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	28.23	0
4	6957931.79	405834.78	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	11.02	0
5	6957924.31	405826.72	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	9.41	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/766/0/1
Adresse: Margareta Dahls gate 38
Dato: 29.06.2026
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: 29.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	766	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Margareta Dahls gate 38, 6413 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** 578 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 578 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0162
Navn	Reguleringsendring ved Molde stadion
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.07.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/829/0162_bestemmelser.pdf

Id	0248
Navn	Regulerings og bebyggelsesplan for Margaretha Dahlsgt. M.v. Molde.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.1949

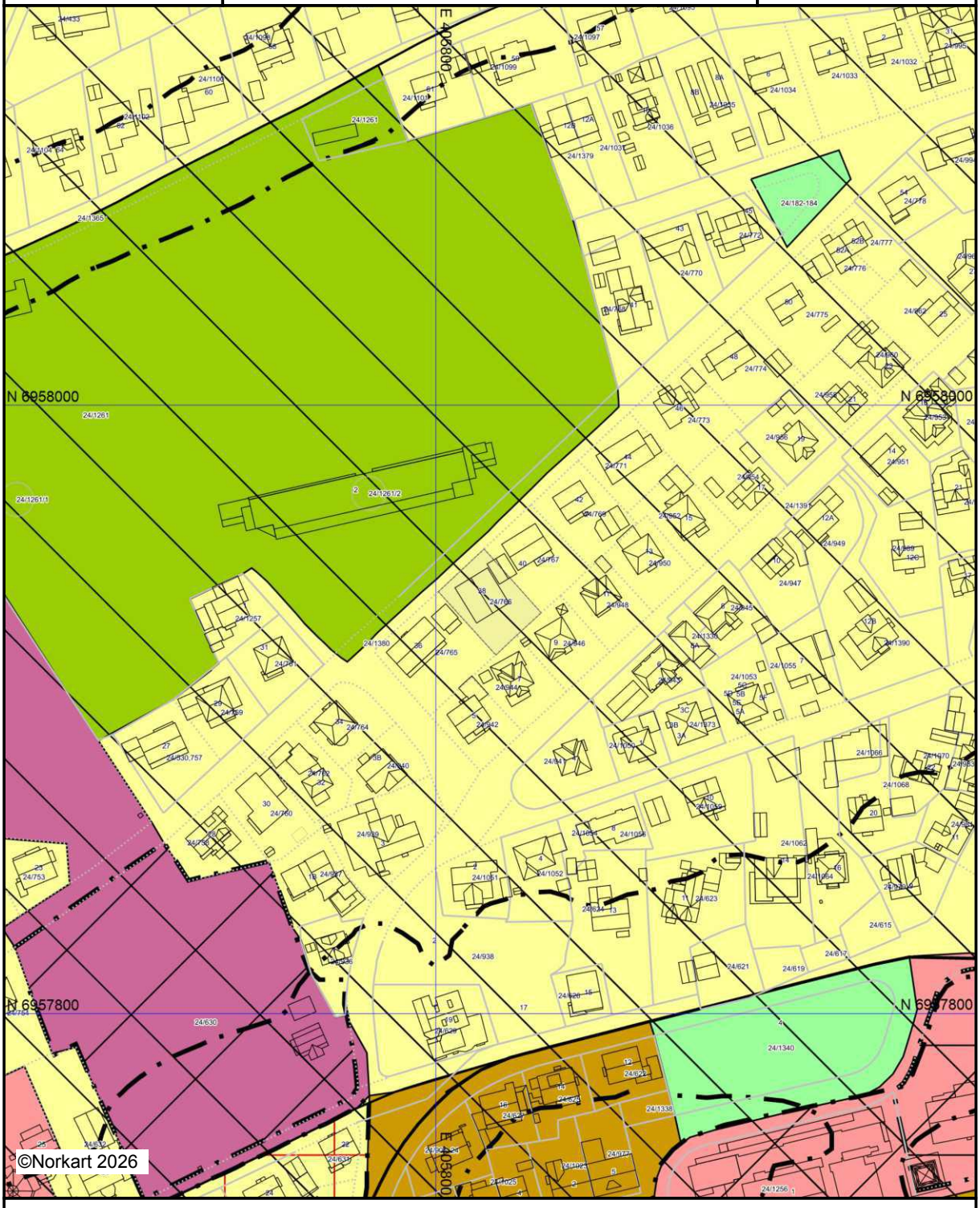
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/766/0/1
Adresse: Margareta Dahls gate 38
Utskriftsdato: 29.06.2026
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.

Kommuneplanens arealdel for	Plannummer
MOLDE, DEL 1, 2015-2025	**K201401**

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

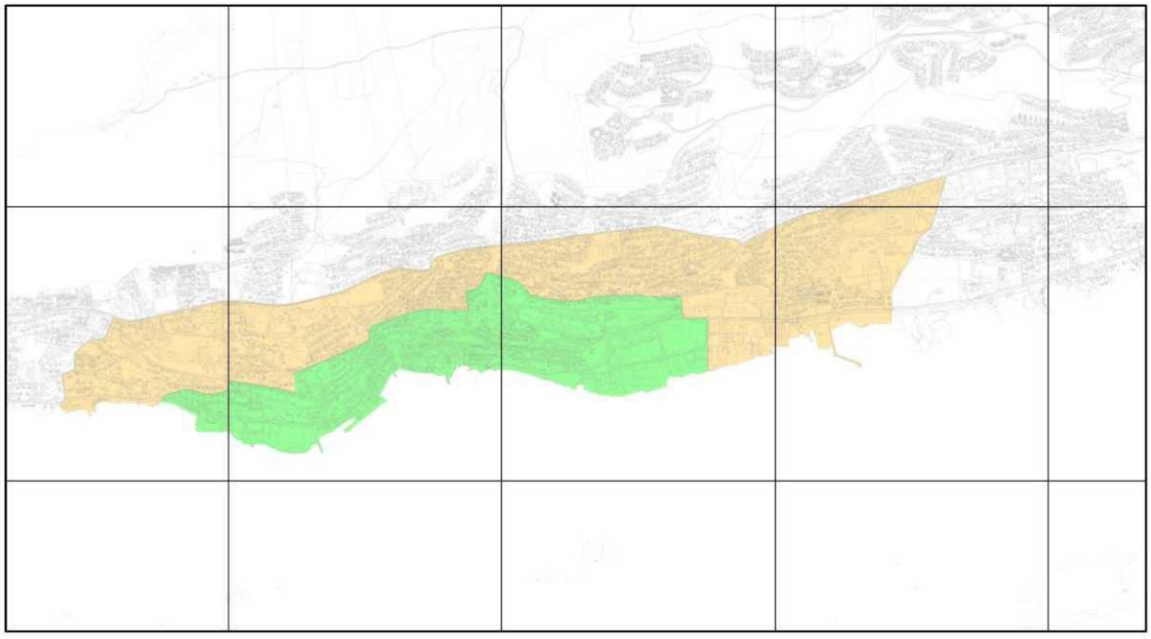
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

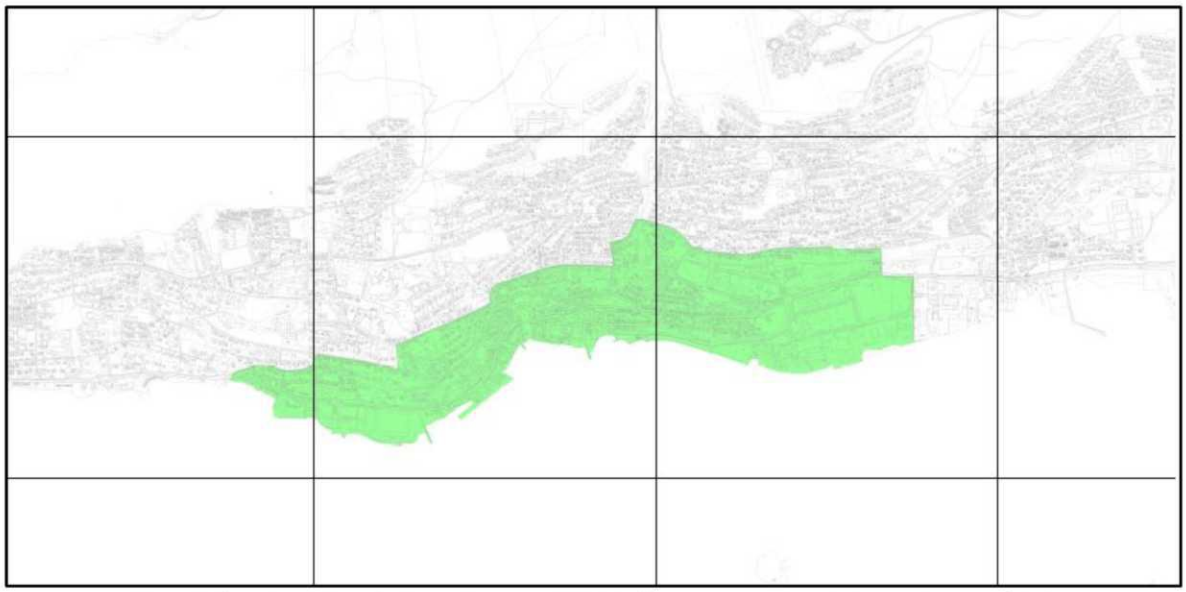
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

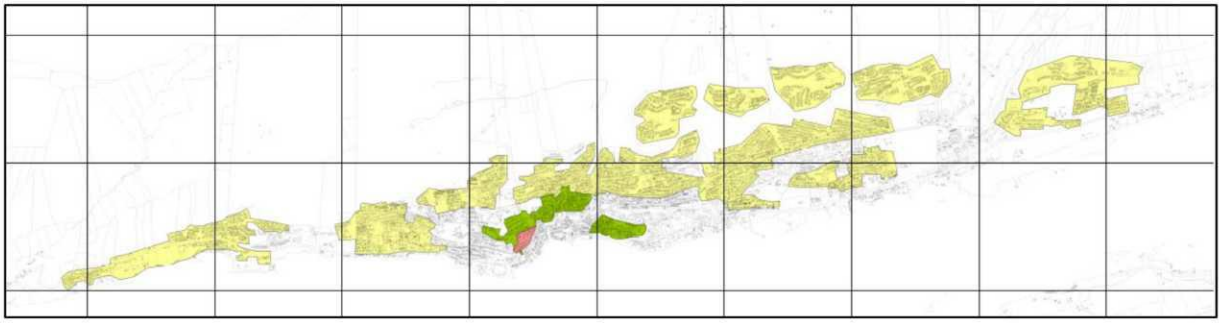
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

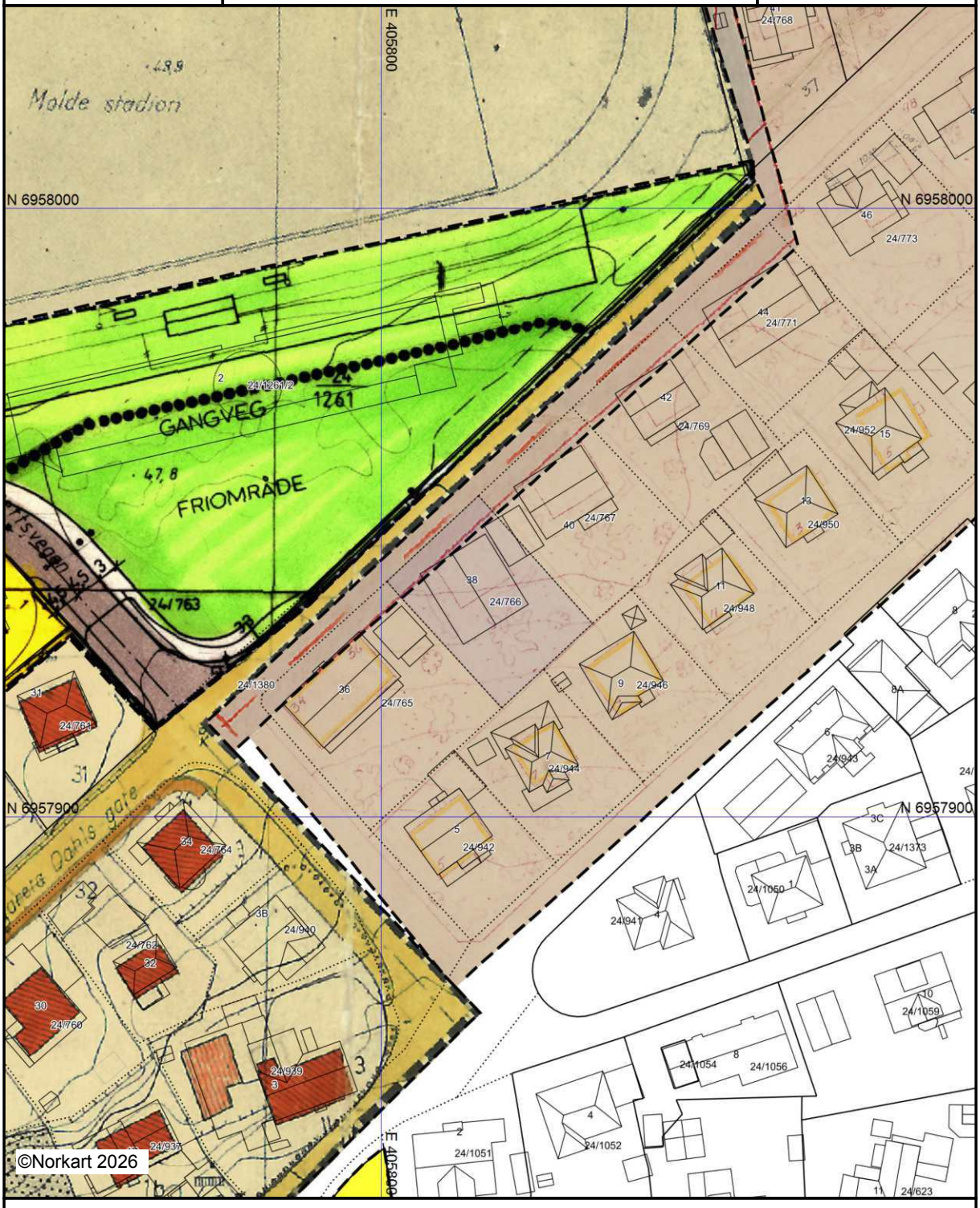
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/766/0/1
Adresse: Margareta Dahls gate 38
Utskriftsdato: 29.06.2026
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.



EKSIST. BEBYGGELSE.



NYREG. — " — .

0248

MOLDE BYINGENIØR KONTOR 7/7-1947 Finn Finnanes	MÅL 1:500	Tegn. godkj. Trac. Kfr.
II. ALTERNATIV PLAN FOR MARGARETHA DAHLS GT IDRETTSVEIEN — LIAVEIEN	M. B. K 3507/48. K. 798/49. 1452/49	

Plan nr 0455, Plan nr 0162, Plan nr 0362, Plan nr 0562, Plan nr 0865
Plan nr 1179

27 febr. sene i kapitel 1 og varer som er tilvirket i strid med bestemmelsene i kapitel 2 eller bestemmelser gitt i medhold herav.

§ 15. Direktoratet for industriforsyning kan gjøre alminnelige og spesielle unntak fra disse bestemmelser og gi nærmere bestemmelser til gjennomføring av dem.

§ 16. Overtredelse eller medvirkning til overtredelse av disse bestemmelser eller bestemmelser gitt i medhold av dem er straffbar og kan medføre inndraging, jfr. lov av 14 mai 1917 om foranstaltninger til å sikre og ordne landets forsyning med livsfornødenheter og andre varer §§ 8 og 8 a slik disse paragrafer lyder etter provisorisk anordning av 26 januar 1945.

§ 17. Bestemmelsene trer i kraft 15 mars 1945.

Samtidig oppheves:

1. Forordning av 13 mars 1941 om salg av lær og skinn og de forskrifter og bestemmelser som er gitt i medhold av denne forordning.
2. Direktoratet for industriforsynings forskrifter av 25 mars 1942 om gjennomføring av forordning av 23 desember 1940 om rasjonering av tekstil- og lærvarer m. v. for så vidt angår lær, skinn og lærvarer av alle slag unntatt bekledningsgjenstander.
3. Bestemmelser av 4 juni 1942 om maksimalforbruk av overlær og forskinn til skotøy.
4. Forskrifter av 23 juli 1942 om omsetning og bruk av lær og skinn til teknisk bruk og til tilvirkning og reparasjon av lærvarer av alle slag, unntatt skotøy.
5. Forskrifter av 7 oktober 1942 om tilvirkning av skotøy og tilleggsbestemmelse av 17 oktober 1942 om tilvirkning av skotøy med trehalvsåle.
6. Bestemmelser av 17 oktober 1942 om forbruk m. v. av materialer i skotøy med overdel av papirstoff, tekstiler og andre lignende stoffer samt garvet skinn av sjøpattedyr og fisk.
7. Bestemmelse av 28 april 1943 om forbud mot framstilling av sandaler, sandaletter m. v. av lær og skinn.
8. Bestemmelse av 23 september 1943 om veltsydd barneskotøy.
9. Forskrifter av 22 februar 1944 om omsetning av seletøy.

27 febr. **Skrivelse** fra Arbeidsdepartementet.

Med hjemmel i provisorisk anordning om okkupasjonslovgivningen vedrørende forsyning og rasjonering av livsfornødenheter og andre varer av 26 januar 1945 første ledd, og kongelig resolusjon av 22 februar 1946 om bemyndigelse for Arbeidsdepartementet i henhold til nevnte anordning, bestemmes at §§ 5 og 6 i forordning av 15 mai 1942 om kjøretillatelse m. v. for motorkjøretøyer oppheves fra 1 mars 1946.

5 mars. **Skrivelse** fra Forsyningsdepartementet.

I medhold av provisorisk anordning om okkupasjonslovgivningen vedrørende forsyning og rasjonering av livsfornødenheter og andre varer av 26 januar 1945 § 1, første ledd, og kongelig resolusjon av 12 juni 1945 om bemyndigelse for Forsynings- og gjenreisningsdepartementet i henhold til nevnte anordning, fastsettes at følgende bestemmelse skal opphøre å gjelde fra og med i dag:

Forordning om brukte filter og filtavfall av 31 mars 1941.

7 mars. **Skrivelse** fra Sosialdepartementet.

Med dette blir det gitt stadfesting på vedtak av herredsstyret i Botne herred, Vestfold fylke, 13 februar 1946 til vedtekt om gjennomføring av husleieloven.

Vedtekta lyder så:

§§ 36—39 i husleieloven skal gjelde i Botne kommune.

9 mars. **Skrivelse** fra Forsyningsdepartementet.

I henhold til § 28, jfr. § 27, i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924 stadfestes Molde bystyres vedtak av 8 februar 1946 om revidert byplan for en del av Molde.

I henhold til samme lovs § 3 godkjenner en med en del endringer bystyrets vedtak av samme dag om reviderte vedtekter i tilknytning til reguleringsplanen.

Vedtektene lyder så:

§ 1. Det regulerte område er på planen angitt ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plaseres i forhold til gater og plasser som angitt på planen.

§ 2. Det regulerte område er delt i 4 soner som angitt på planen:

A. Tettbebyggelse og blokkbebyggelse i mur.
B. Åpen bebyggelse i mur.
C. Åpen bebyggelse i tre.
D. Rekkebebyggelse i tre.

§ 3.

A. Tettbebyggelse og blokkbebyggelse i mur.

1. Bebyggelsen skal oppføres av mur eller betong. Foruten til beboelse kan bygningene innredes til forretninger, kontorer, lagerlokaler, håndverksbedrifter og annen virksomhet som ikke vil medføre ulemper for naboene. Alle etasjeskillere utføres ildfaste.
2. Bygningene skal oppføres med det antall etasjer som er anført på planen. Bygningenes høyde til gesimsens overkant fastsettes av bygningsrådet, og avgjøres i hvert enkelt tilfelle under hensyntagen til den arkitektoniske virkning.

9 mars. 3. Kvartaler og frittstående blokker oppføres med de dybder som er angitt på planen. Hvor det er angitt på planen kan kvartalenes indre utbygges med 1-etasjes forretnings- eller lagerbebyggelse.

4. Fra bestemmelsene i punkt 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal, hvor det gjør unntak fra byggedybder og etasjeantall, sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.

5. Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasjeantall enn forutsatt i planen, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til full regulert høyde. Det må dog også i dette tilfelle sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

§ 4.

B. Åpen villamessig bebyggelse i mur.
C. Åpen villamessig bebyggelse i tre.
D. Rekkebebyggelse i tre.

1. For disse soner gjelder følgende regler, dog således at bygningslovens § 114 og 115, 2, gjelder som særbestemmelse for trebygninger i sone C og D.
2. Ingen tomt må bebygges med mer enn ⅓ av arealet innenfor den regulerte gatelinje. Ved bebyggelse av tomt som ikke støter til regulert gate avgjør bygningsrådet hva som skal regnes for regulert gatelinje.
3. Enhver bygning skal ha en avstand fra nabogrense svarende til bygningens halve høyde regnet til høyeste punkt av den mot nabo vendende vegg, dog minst 4 meter, jfr. dog punkt 8.
4. Bygningene skal oppføres i 2 fulle etasjer. Høyden til gesimsens overkant regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser må ikke være over 7,5 meter for murbygning, hvor reguleringsplanen ikke forutsetter 3 etasjer, og 7 meter for trebygning. Alle etasjeskillere i sone B utføres ildfaste.
5. Bebyggelsen må ikke ha større grunnflate enn 250 m² for murbygning.
6. I sone C kan bare oppføres våningshus. Uthus til sånt bruk som godkjennes av bygningsrådet kan tillates oppført når grunnflaten ikke overstiger ⅓ av hovedbygningens, og gesimshøyden fra planert terreng ikke overskrider 3 meter. Uthus bør helst knyttes til hovedbygningen som fløy- eller sidebygning. Uthus

må gis en fasadebehandling som harmonerer med hovedbyg- 9 mars.
ningen.

7. Butikker (eventuelt med bensinstasjon), lager, mindre verksteder m. v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. Det samme gjelder garasjer for høyst 2 biler på samme tomt, samt anordning for tørking av klær og for søppelkasser og lignende.
8. I sone D oppføres bygningene med felles brannvegg, uansett om den eller de tilstøtende bygninger oppføres samtidig eller ikke. Brannveggen plaseres med en halvpart på hver eiendom og omkostningene med oppførelsen deles på de tilstøtende eiere. Så lenge brannvegg står udekket må den rappes.

§ 5. Bygningsrådet kan tillate at bygning plaseres tilbaketrukket fra den i byplanen fastsatte byggelinje mot gata når gjenstående bygning gjør det ønskelig, eller når en by-planmessig tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet eller gateflukten kan sikres ved tinglysing.

E. Fellesbestemmelser.

§ 6.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser og lignende.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sånt samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i én etasje felles for hele kvartalet i kvartalets indre, såframt det på en tilfredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

§ 7.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såframt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn 1 år.

§ 8.

9 mars.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak.
2. Fra bestemmelsene i punkt 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

Nedskjæringer eller vinduer i takflaten — unntatt takluker — tillates ikke.

§ 9. For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjetall og bygningsdybde.

§ 10. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming. Murbygg bør ha naturstein sokkel.

§ 11. Mot regulert gate oppsettes 1,20 m høye gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gata gjøres lavere eller sløyfes når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerde mellom nabotomter, skal det ikke være høyere enn gjerde mot gate.

§ 12. Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 14. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

12 mars. **Skrivelse** fra Sosialdepartementet.

Med dette blir det gitt stadfesting på vedtak av herredsstyret i Askøy herred, Hordaland fylke, 25 februar 1946 til vedtekt om gjennomføring av husleieloven.

Vedtekta lyder so:

§§ 37 og 38 og 39 1 leden, 2 leden fyrste punktum og 3 og siste leden i husleielova skal gjelde i Askøy kommune.

Utgiver: Statsråd-sekretær Leif Østern.

Grondahl & Sons Boktrykkeri. Oslo.

NORSK LOVTIDEND

Utgitt etter offentlig tiltak ifølge lov av 1 april 1876.

Nr. 12	Utgitt 29 mars	1946

Innhold.

	Side
Lov om kontroll med og avgift av olivinstein	103
Res. om ikrafttreden av forannevnte lov, og fastsettelse av forskrifter m. v.	104
Skr. om tillegg til bestemmelse om bevillingsplikt for ervervsmessig motorvognkjøring uten rute	106
Bestemmelse om plikt for forhandlere til å motta utslitte sykkelslanger ved salg av nye	106
Skr. om opphevelse av forordn. om rasjonering og omsetn. av sykler m. v.	107
» om ny vedtekt til § 93 i bygningsloven for Hamar	107
» om at bygningsloven og brannloven skal gjøres gjeldende for et » område av Skånevik	107
om vedtekter til bygningsloven for Sortland bygningskommune	108
om utvidelse av Gjøvik byggebelte	110
om avvikling av okkupasjonslovgivningen	110
» om forbud mot dyrking av erter i Eide	112
» om endr. av feleregulativet for Halden	112
» om do. for Sandar	112
Midlert. lov om pålegg til trykkerier om å overta offentlige trykningsarbeider	113
Lov om midlertidig stønad til arbeidsuføre sjømenn m. v. som under krigen har vært i norsk eller alliert tjeneste	113
Mellembels lov um høve til å drive visse handverk utan å fylle vilkåri etter handverkslovi	115
Lov om fiendegods o. a.	116
Res. om forbud mot fangst m. v. av sel eller klappmyss	121

Lov om kontroll med og avgift av olivinstein.

1 mars. Nr. 4.

VI HAAKON, Norges Konge, gjør vitterlig:

at Oss er blitt forelagt Stortingets vedtak av 15 februar 1946 sålydende:

§ 1. Som olivinstein anses i nærværende lov — foruten olivinstein og olivinsand — også dermed beslektete magnesiumsilikat-bergarter. Kongen kan fastsette hvilke bergarter skal anses beslektet med olivinstein.

§ 2. Kongen kan utferdige forskrifter siktende til å innskrenke eller hindre salg eller forsendelse eller nyttiggjørelse på stedet av olivinstein som ikke er av nærmere bestemt kvalitet.

Kongen kan herunder forby salg eller forsendelse av olivinstein,

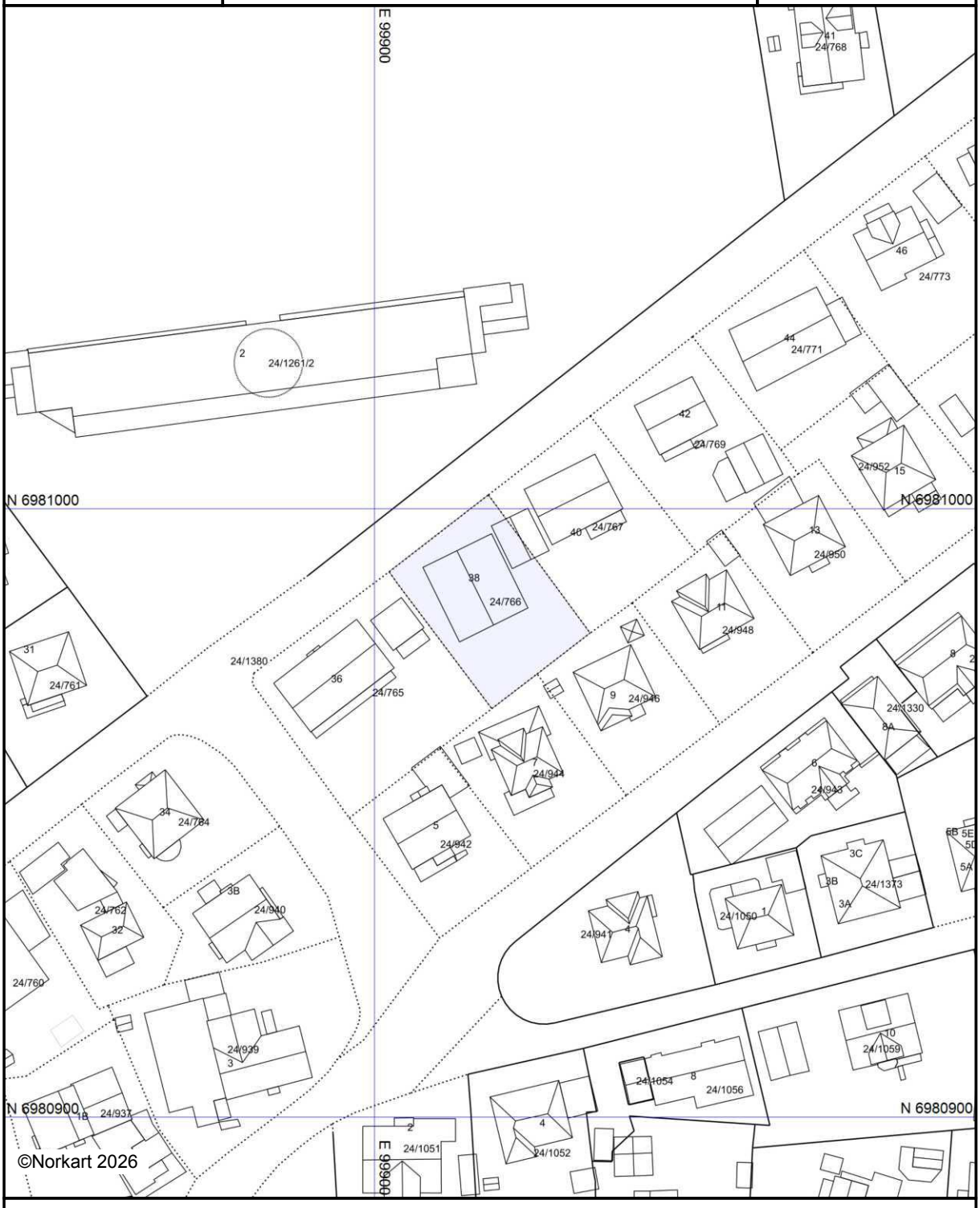
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 24/766/0/1
Adresse: Margareta Dahls gate 38
Dato: 29.06.2026
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.

277/77

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/BF

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 1. ets. leilighet

Byggherre: Rakel Haug

Eiendom: Margareta Dahls gt. 38 *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Margareta Dahls gt. 38

Ansvarshavende: Ingvar Sæther, Brødr. Moen A/S, 6652 Surna.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1979.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før 1/10-78

innflytting kan skje den: Er foretatt

Molde, den 13/6-78

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

Kfr. brukstillatelse for 2. ets.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

SB/TF

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Margareta Dahls gt. 38				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Tomannsbolig	22/4 - 77	dato 10/5 - 77 sak 277/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rakel Haug	Margareta Dahls gt. 38	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Brødr. Moen A/S v/I.Sæther	6652 Surna	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ingvar Sæther	Brødr. Moen A/S, 6652 Surna	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Midlertidig brukstillatelse er gitt 2/5 - 78 og 13/6 - 78

Molde den 23/10 - 78

Otto Vost

bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 10. mai 1977.

Sak 277/77. Horisontaldelt 2-mannsbolig på eiendommen Margareta Dahls gate 38.

Anmelder: Brødrene Moen A/S v/Ingvar Sæther.
Byggherre: Rakel Haug.

I byggemelding, datert 22. april 1977, søkes det om bygningsrådets godkjenning for oppføring av horisontaldelt 2-mannsbolig med grunnflate 123,5 m^2 m/kjeller på eiendommen Margareta Dahls gate 38.

Vedlagte byggemeldingen følger gjenpart av nabovarsel, sendt 28. april 1977.

Søknad om ansvarsrett er ikke vedlagt byggemeldingen.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Etasjeskille mellom 2 leiligheter skal ha en lydisolasjon på 52 dB. Kfr. byggeforskriftenes kap. 53:312.
2. Berørte punkter på vedlagte sjekkingsliste må iakttas og etterkommes.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

3. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet.
   Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.
4. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.
5. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

   Utgraving av tomta kan først skje etter at planene for vann og kloakk er godkjent av byingeniøren og traséen for grøfta er påvist av ham eller den han bemyndiger.
6. Byggherren må få skriftlig bekreftelse fra E-verket om at bygningen kan tilknyttes E-verkets anlegg. Bekreftelsen må forelegges bygningsvesenet før utstikking av bygning kan finne sted.
7. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
8. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.

./.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

R. Holmen I. Ulleland J. P. Hammero

A. Ohnstad R. Gjertz

O. Høst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes Rakel Haug, Solbakken 45, Oppg. II, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 16. mai 1977

Otto Høst

Gjenpart sendt:
Brødrene Moen A/S v/Ingvar Sæther, 6652 Surna.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 10. mai 1977.

Sak 277/77. Horisontaldelt 2-mannsbolig på eiendommen Margareta Dahls gate 38.

Anmelder: Brødrene Moen A/S v/Ingvar Sæther.
Byggherre: Rakel Haug.

I byggemelding, datert 22. april 1977, søkes det om bygningsrådets godkjenning for oppføring av horisontaldelt 2-mannsbolig med grunnflate 123,5 m^2 m/kjeller på eiendommen Margareta Dahls gate 38.

Vedlagte byggemeldingen følger gjenpart av nabovarsel, sendt 28. april 1977.

Søknad om ansvarsrett er ikke vedlagt byggemeldingen.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Etasjeskille mellom 2 leiligheter skal ha en lydisolasjon på 52 dB. Kfr. byggeforskriftenes kap. 53:312.
2. Berørte punkter på vedlagte sjekkingsliste må iakttas og etterkommes.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

3. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet.
   Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.
4. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.
5. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

   Utgraving av tomta kan først skje etter at planene for vann og kloakk er godkjent av byingeniøren og traséen for grøfta er påvist av ham eller den han bemyndiger.
6. Byggherren må få skriftlig bekreftelse fra E-verket om at bygningen kan tilknyttes E-verkets anlegg. Bekreftelsen må forelegges bygningsvesenet før utstikking av bygning kan finne sted.
7. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
8. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.

./.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

R. Holmen I. Ulleland J. P. Hammerø

A. Ohnstad R. Gjertz

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes Rakel Haug, Solbakken 43, Oppg. II, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 16. mai 1977

Otto Nøst

Gjenpart sendt:
Brødrene Moen A/S v/Ingvar Sæther, 6652 Surna.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

SB/FL

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Margaretha Dahls gate 38				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Innredning av hybel	Bolighus	26/6-79	3/7-79	576/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Rakel Haug		Margaretha Dahls gate 38, 6400 Molde		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Rakel Haug / Alf Naas		Margaretha Dahls gate 38, 6400 Molde		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Molde	16/11-79	BYGNINGSSJEFEN I MOLDE	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Fra MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

SE/EA

Refereres i bygningsrådets møte 3. juli 1979.

Sak 576/79. Innredning av hybel - Margaretha Dahls gt. 38.

Rakel Haug søker om godkjenning på innredning av hybel med grunnflate 36.9 m2 i kjelleren. Arbeidet er alt utført.

Rommet hvor hybelen er innredet er tidligere byggeanmeldt, i bygningsrådets sak 277/77, som disponibelt rom.

Vedtak:

Etter delegert myndighet gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne den allerede utførte bruksendringen når bygget er forsvarlig etter byggeforskriftene.

Bygningssjefen påtaler at arbeidet er utført uten forutgående godkjennelse av bygningssjefen

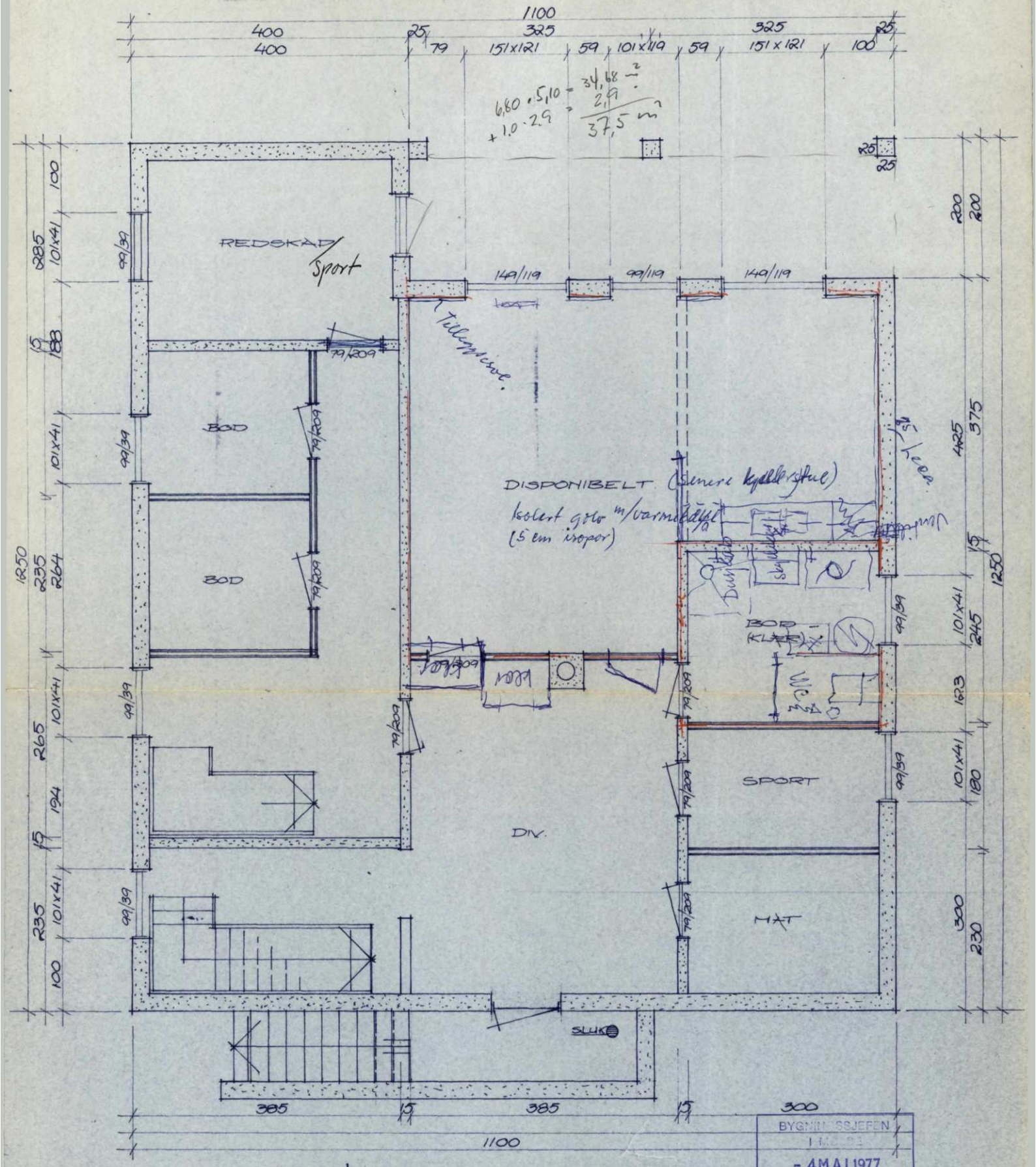
Sendes Rakel Haug, Margaretha Dahls gt. 38, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 3. juli 1979

Otto Nøst

Otto Nøst

Sindre Eltvik



BYGNINGSSJEFEN
- 4 MAI 1977
ARK.NR.

PLAN KJELLER M 1:50

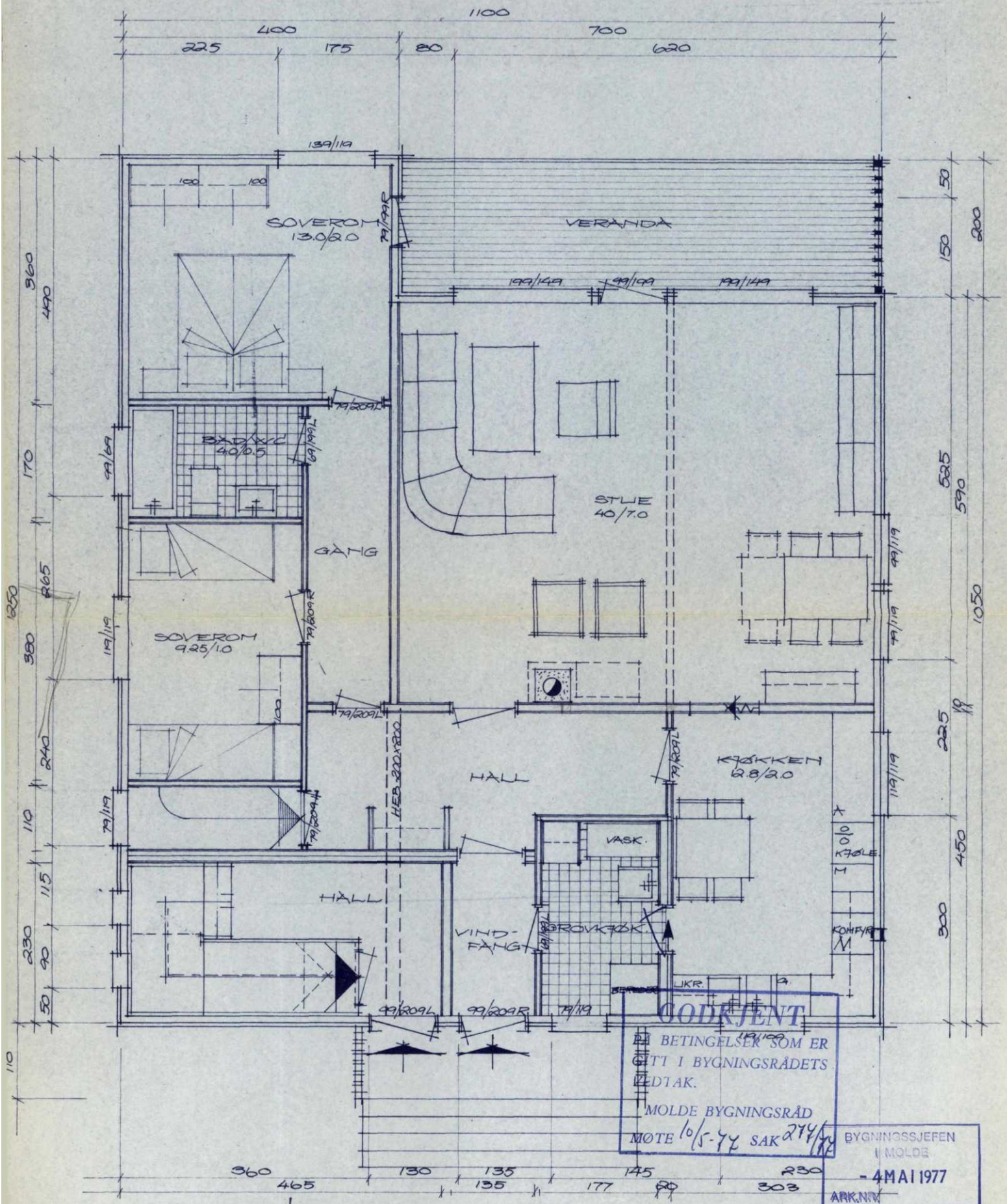
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 10/5-77 SAK 277/77

HØYDENIVÅ
KJELLERGULV KT. 43.10
~~MURKRONE~~ KT. 45.160.

BOLIGHUS 2ETASJER
RÅKEL HAUG
MARGARETHA DAHLS G 7 32
6400 MOLDE

BRØDR. MOEN A/S
SIGRUNA I. SÆTHER
30.1.77 REV. 8

11,0 · 12,50 = 137,5 m²
− 2,0 · 7,0 = 14,0
123,5 m²



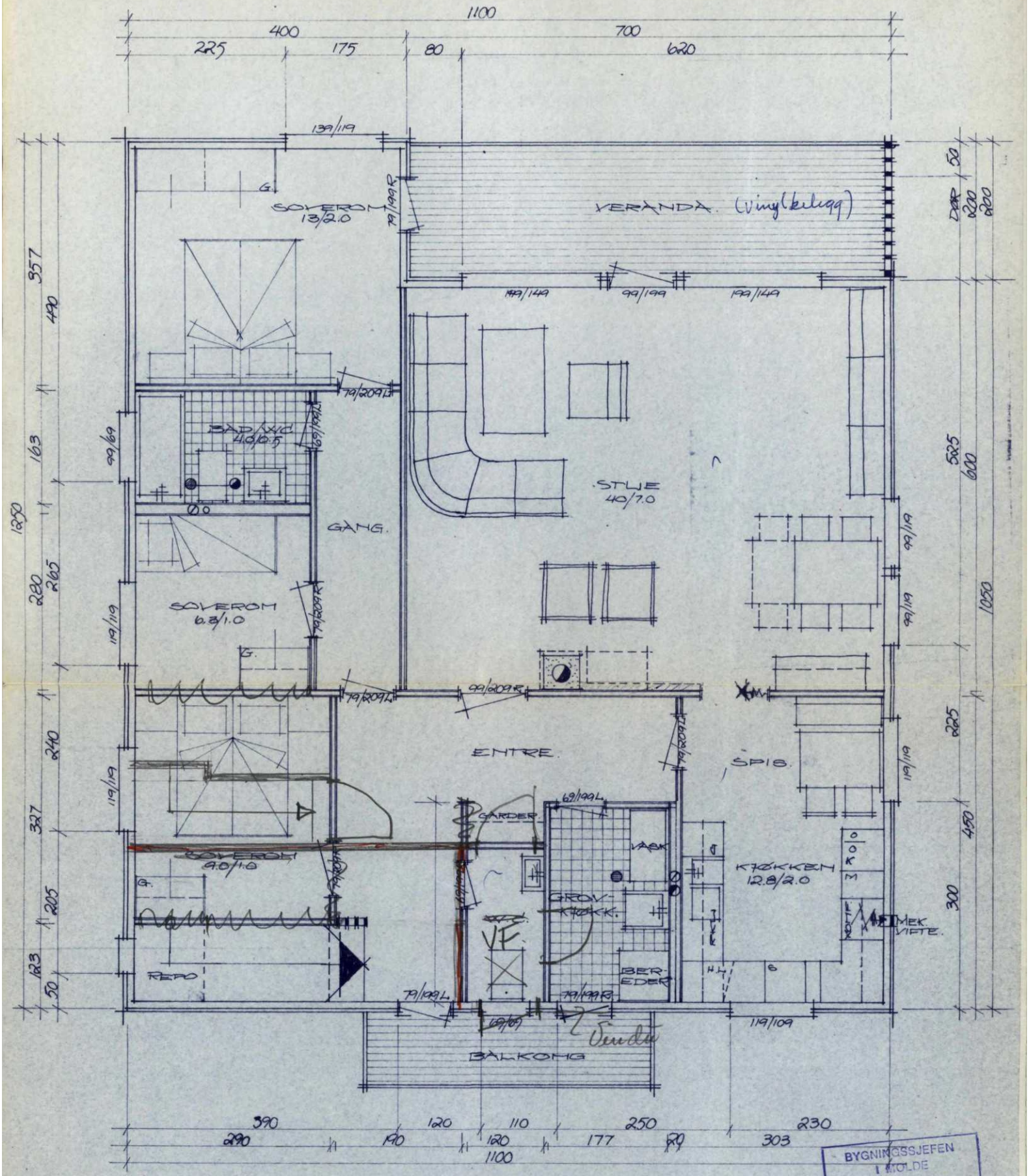
GODKJENT
BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 10/5-77 SAK 274/77

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
- 4 MAI 1977
ARK.NR.

PLAN 1. ETASJE

M 1:50

BOLIGHUS - 2 ETASJER FOR
RAKEL HALG - MOLDE
TEGN: I. SÆTHER - SURNA
28.1.77



GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 10/5-77 SAK 274/77

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
- 4 MAI 1977
ARK.NR.

BOLIGHUS - 2 ETASJER - FOR
RÅKEL HÅLIG -
MARGARETHA DAHLS GT. 38
6400 MOLDE
TEGN: I. SÆTHER, SURNA 27.1.77
REV:

1100
400
400
325
325
151x121
59
101x119
59
151x121
100
25
79
6,80 · 5,10 = 34,68 m²
+ 1,0 · 2,9 = 2,9
37,5 m³
REDSKAP
Sport
149/119
99/119
149/119
Tilluftsrist.
BOD
BOD
Hybel
DISDONIBELI (Generer kjølig/tørr)
kolert gulv m/varmekabler
(5 cm isopor)
BAD/VASKEROM
WC
SPORT
DIV.
MAT
Klar
SLUK
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsstefens vedtak i sak 576/74 må lakttas og etterkommes.
Molde, 3/7- 1979
Bygningssjefen
BYGNINGSTILSYNET
- 4 MAI 1977
ARK.NR.
PLAN KJELLER M 1:50
HØYDENIVÅ
KJELLERGULV KT. 43.10
MURKRONE KT. 45.60.
GODKJENT
PÅ BETINGELSE AV OPPFYLLING AV GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 10/5-77 SAK 277/77
BOLIGHUS 2 ETASJER
RAKEL HAUG
MARGARETHA DAHLS G 38
6400 MOLDE
BRØDR. MOEN A/S
SLIRNA I. SÆTHER
30.1.77 REV 8

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

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

MOLDE BYINGENIØR
J.Nr.0534

J. nr.....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Molde

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 18

Margrethe Schlytt gate nr. 38 aktes utført følgende arbeider:

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

.....

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2])

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

Tomtens størrelse 590 m²

Eldre bebyggelse areal 99 m²

Areal av nybygg 17 m²

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

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: / Blad m. plan og fasader

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: se situasjonsplan

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

§ 81. Isolasjon

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. X.)

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, måtvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger: nuzero

Gjeldende servitutter:

Molde, den 3 - 10 19 51

Sverre Hansen
byggherre.

anmelder.

ansvarshavende.

Bygningsrådet gjorde i møte 16.de. under sak nr. 134 følgende vedtak:

Garasjen godkjennes når den trekkes tilbake som vist inntegnet på den innsendte tegning og at den får en arkitektonisk utforming.

M o l d e bygningsråd, 17. oktober 1951.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

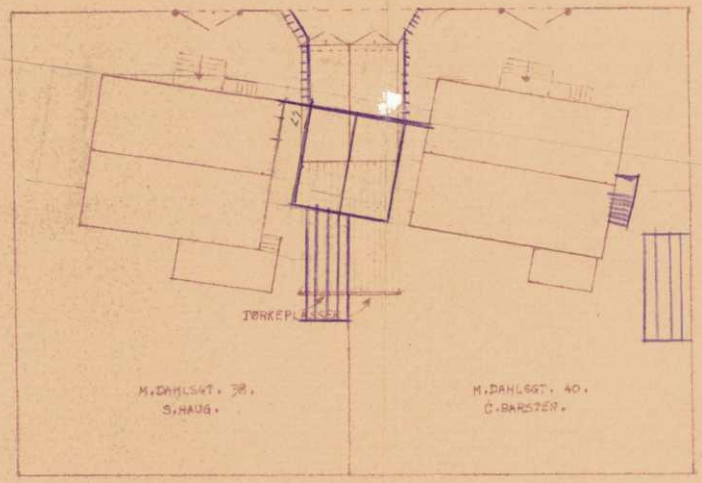
BILGARASJER FOR M. DAHLSGT. 38 - 40 S.HAUG. OG C.BARSTER. MOLDE. 3.OKTOBER 1951.
S.HAUG.

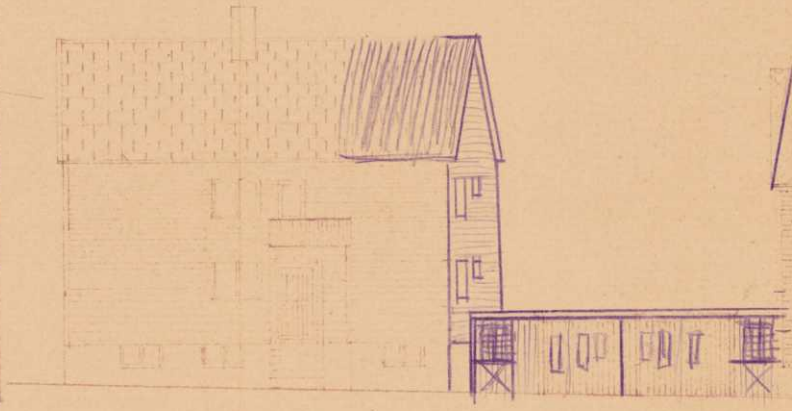
S.PLAN M. 1 : 200 FASADER M. 1 : 100

Godkjent
Molde bygningsråd
Sak nr. 134/51

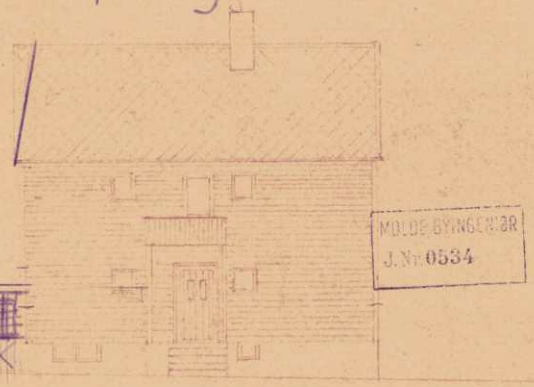
Barsten

Haug





M.DAHLSGT. 40.



M.DAHLSGT. 38.

MOLDE BYGNESAK
J.NR 0534

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

Utskriftsdato: 29.06.2026

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.**	24	**Bruksnr.**	766	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Margareta Dahls gate 38, 6413 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	5 595,00 kr
Eiendomsskatt	9 809,29 kr
Feiing	708,74 kr
Renovasjon	4 856,40 kr
Vann	5 067,36 kr
Sum	**26 036,79 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	199 m2	12.63	1/1	0 %	2 512,77 kr	1 253,36 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	199 m3	12.70	1/1	0 %	2 526,50 kr	1 263,25 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	199 m2	15.01	1/1	0 %	2 986,49 kr	1 493,23 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	199 m3	14.60	1/1	0 %	2 906,39 kr	1 453,21 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	1 647,53 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2152.50	1/2	0 %	1 076,25 kr	538,13 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/2	0 %	638,13 kr	319,05 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	382,38 kr
eSkatt - Boliger	0%	2788800 Prom	3.60	1/1	0 %	10 040,00 kr	4 985,11 kr
Bruksareal (BRA)	25%	199 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**26 746,33 kr**	**13 335,25 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MOLDE KOMMUNE

GARANTI EIENDOMSMEGLING MOLDE AS
Postboks 2036
6402 MOLDE
Jan Egil Fornes

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00575-3	Hans Edvard Dahl Gjerde	04.06.2020

Svar på bruk av rom i kjeller Margareta Dahls gate 38

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 24 / 766 / 0 / 0

Rommene i kjelleren er godkjent til soverom og bad. Hybelen ble godkjent i 1979, og vil fortsatt være lovlig etter plan- og bygningsloven med den adkomst- og rømningsvei som ble lagt til grunn da. Andre krav kan likevel komme fra andre regelverk, for eksempel når det gjelder brannsikkerhet. Dersom det er gjort endringer i ettertid, for eksempel ved at adkomst er endret, vil dagens krav være gjeldende. Det er tiltakshavers ansvar at kravene i byggteknisk forskrift er oppfylt.

Ut fra vårt arkiv er imidlertid ikke godkjent en egen boenhet i kjelleren. Det er derfor en forutsetning at rommene i kjelleren er tilknyttet tilhørende boenhet med trapp eller lignende. Dersom hybelen i kjelleren er fysisk adskilt fra øvrige boenheter vil den være en søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav g og SAK10 § 2-2.

Når det gjelder hvilke dører som er godkjent så er det mulig å se av innsendte plantegninger hva som er godkjent, tegningene er de samme som godkjent i 1979. Det som er tegnet inn på tegningen er det som er godkjent.

Seksjoneringsvedtaket er ikke bestemmende for lovlig bruk etter plan- og bygningsloven, og eventuelle søknadspliktige endringer som er gjort i forbindelse med seksjoneringen vil derfor måtte søkes om. Når det gjelder avgrensningen av seksjonene vil seksjoneringsvedtaket være gjeldende.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Hans Edvard Dahl Gjerde. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/00575 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Molde kommune
Hans Edvard Dahl Gjerde
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 30.06.2026

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:	**24**	Bnr:	**766**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Margareta Dahls gate 38, 6413 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 09.01.2025
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 07.07.2021
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: 30.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**24**	Bnr:	**766**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Margareta Dahls gate 38, 6413 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.

Vegstatuskart

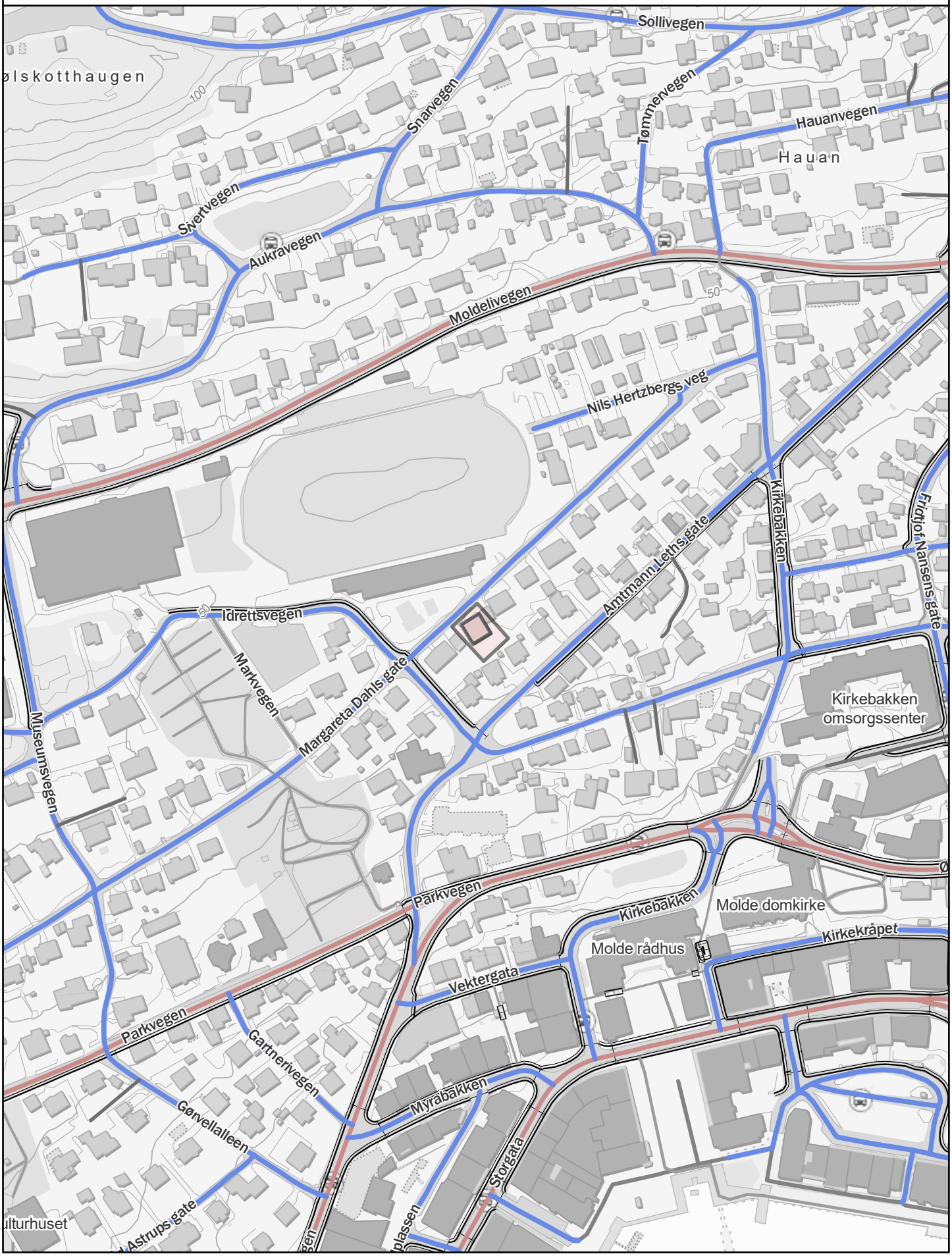
Kommune: Molde

Matr.nr. : 24/766/0/1

Adresse:

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 29/06/2026



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

G.nr. 24 Br.nr. 766 F.nr. L.nr. 374 Ptk.nr. Pag. Kartbl.

Skyld. f. av: / - Tingl. / - Kartf. av: 12 / 6 - 41 Tingl. / -

Eier:	~~Haug, Rakel~~	Margareta Dahlsgt. 38	Skjöte 30/4-47
Hjemmels-inneh.:	~~Rakel Haug~~		skifteskjøte 14/6-77.
Eiend. festet til:	Grete Aandahl 43/100		Skjøte 2/11 1984
Eiendommens art:	Eli og Tore Edøy 57/100		" 2/11 1984.

Areal: 590 m² Skyldmark:

Eiend. er utskilt fra: G.nr. Br.nr. Eiend. sammenføyet/tilføyet i grunnb. med G.nr. B.nr.

Naboeiend.													

Fra eiend. er senere utskilt Br.nr.: Eiendommen er seksjonert 21/2 1985
Seksjon 1: Eli og Tore Edøy
Seksjon 2: Grete Aandahl

Servitutter:

Vedtekter:

Heftelser:

Takst:	Meld.kass.:	Vann-avgift pr. år kr.:	
Piper, art, antall:	—»—	Feie-avgift » » »	
Merknad:		Renhol ds-avgift » » »	

Ekspedert komm.ing.					
Retur fra komm.ing.					
Ekspedert helserådet					
Retur fra helserådet					
Ekspedert brannstyre					
Retur fra brannstyre					
Ekspedert arb.tilsynet					
Retur fra arb.tilsynet					
Ekspedert sivilforsvaret					
Retur fra sivilforsvaret					
Ekspedert reguler-konsulent					
Retur fra reguler-konsulent					
Ekspedert departementet					
Retur fra departementet					
Nota sendt byggemelder					
Nota sendt komm.kass.					

SITUASJONSSKISSE

Ferdigattest på innredning av hybel 16/11-79
Ferdigattest 23/10-78.

30869. KARDEX

Midl. brukstill. for 2.ets. leil. 2/5-78 Midlert. brukstill. for 1.ets. leil. 13/6-78.

Byggesak nr.	34/49	134/51	756/76, ikke godkj.	Andre arbeider
Anmeldt | godkj. | påbeg. | ferdig			4/10-76, 19/10-76,	
Byggherre			Rakel Haug	
Ansvarshavende			Brødr. Moen A/S	
Art bygning/byggearbeid	godkj. boligbygg	godkj. garasje	nytt bolighus på branntomten	
Konstruksjon	~~Nedrivent~~			
m² beb. fl. | ant. etg. | leil. | rom	99		132 | 1+s | ~~1+s~~ 2 | 4+3	
+ rom kjeller | loft | bebd. | ubebd.				
Ildsteder: Antall, art	277/77,		576/79, bygningssj.	
Minste avstand fra nabogr. | annen bygning | vei	1/5-77, 10/5-77,		26/6-79. 3/7-79	
	Rakel Haug		Rakel Haug	
Aut. rørlegger **ansv.**	Brødr. Moen a/s **godkj.**		innredning av hybel.	
Anmeldelse nr. | dato | erkl. tinglyst	nye tegninger, 2-m. bolig			
Tappekraner | bad | wc	123,5 | 2 | 2 | 3+3+1			
Andre tappeinnretninger				
Sept.tank | sluk | utskiller				
Andre avløpsinnretninger				
Dim. art.: Innlegg | Uttrekk				

Merknad:

Sendt tingl. | Sendt Dep. | Bygn.kontr. | Pålegg | Brannsyn | Bygn. | Tomt | Vann | Kloakk | | Jan | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des

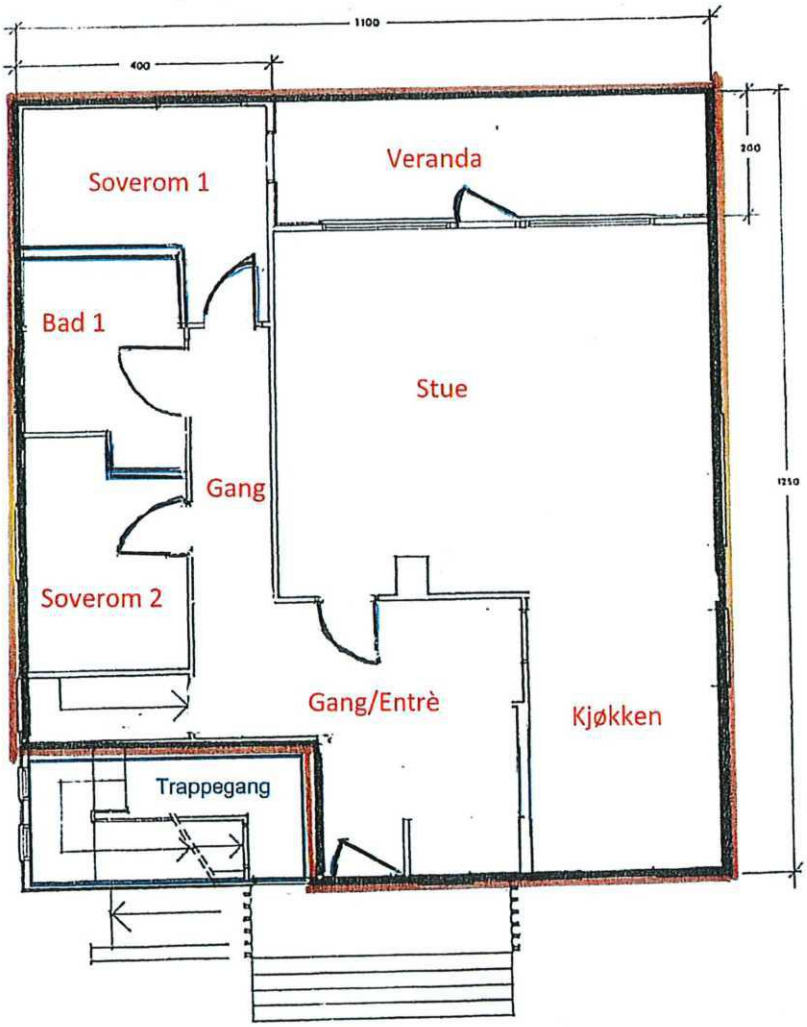
G.nr.: 24 B.nr.: 766 Gate: Margareta Dahlsgt. Eiendom: 38 Eier: Edøy, T. & E. / Aandahl, G.

17/6-77, huset kommer for nær nabogrense, må foreligge naboerklæring, brev til R. Haug.
28/11-84, fra Eiendomsservice, ang. seksjonering av eiendommer.
30/11-84, til Eiendomsservice A/S, bekrefter å ha mottatt melding om seksjonering av eiendommen.

Første etasje

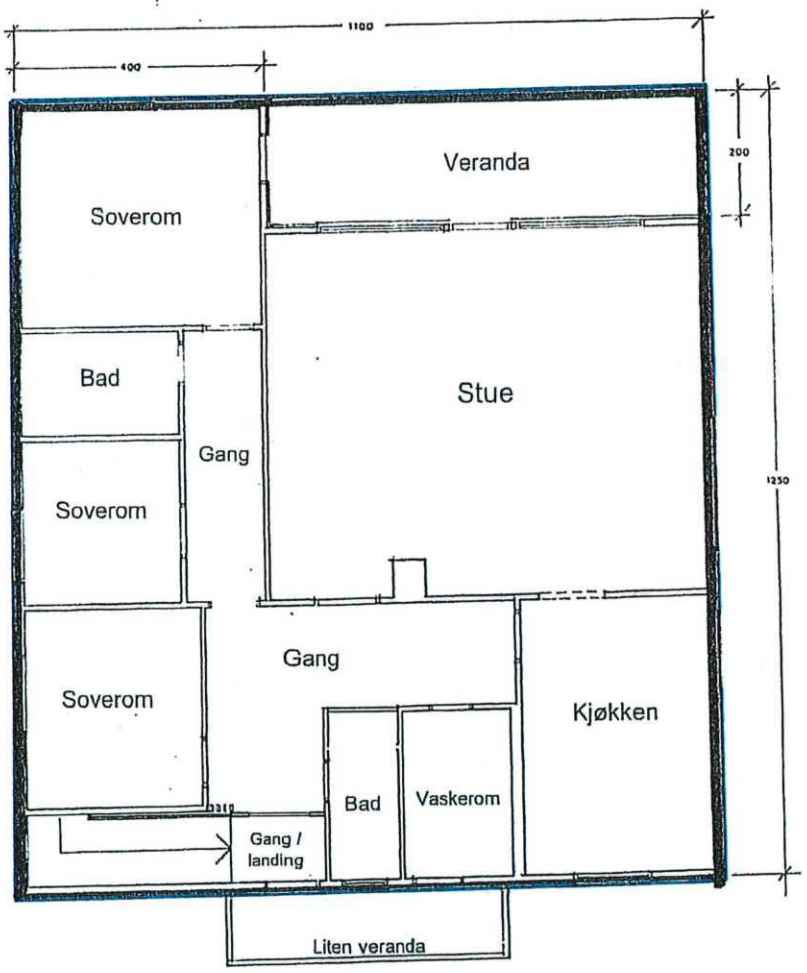
side 1
seksjon 1

- Seksjon 1: rød
- Seksjon 2: blå



Margareta Dahls gate 38
1. ETG.

Side 2
Seksjon 2



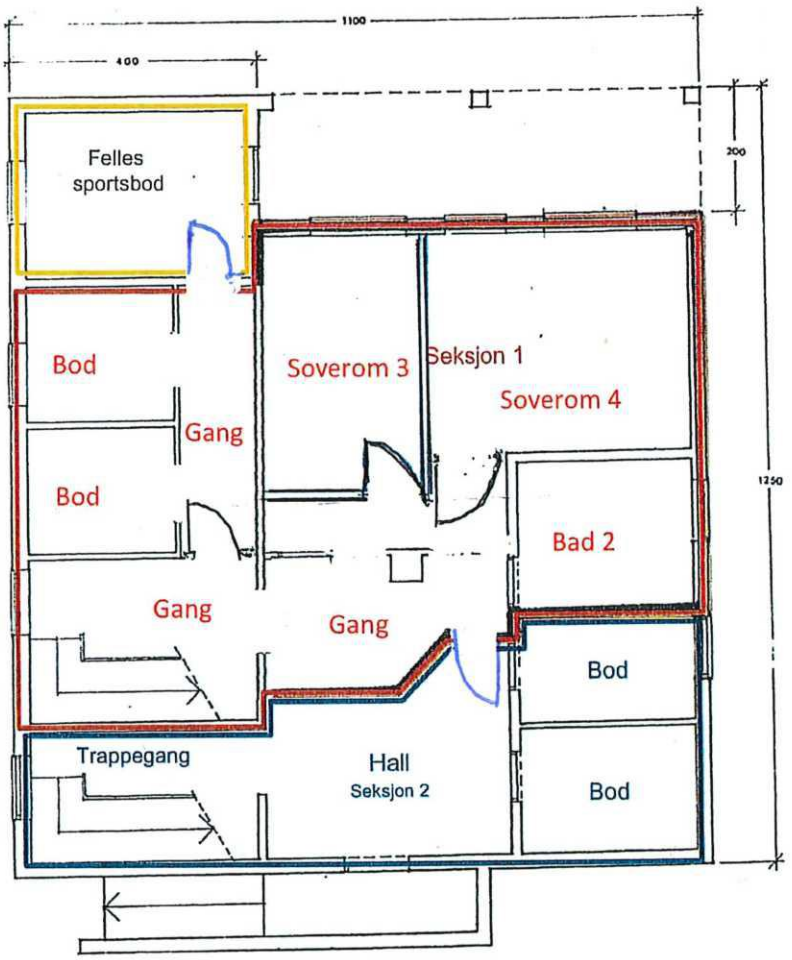


Margareta Dahls gate 38
2. ETG.

Kjeller

side 3
seksjon 1

- Seksjon 1: rød
- Seksjon 2: blå
- Felles sportsbod: gul



Margareta Dahls gate 38
KJELLER

Eiendomsservice A.S
Riktig gjenpart bekreftes
St.aut. e.megler

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Eiendomsservice A/S	Storgt. 12-14, Molde	52799

DAGBOKFØRT
21.FEB.85 01863
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

1. Eiendom	Gnr. 24	Bnr. 766	Fnr.	Kommune Molde
2. Hjemmels-haver	Navn Tore Edøy Eli Edøy Grete Aandahl			Fødselsnummer 140545. [redacted] 290345. [redacted] 220251. [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [X] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 100	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	57	21		
2	B	43	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

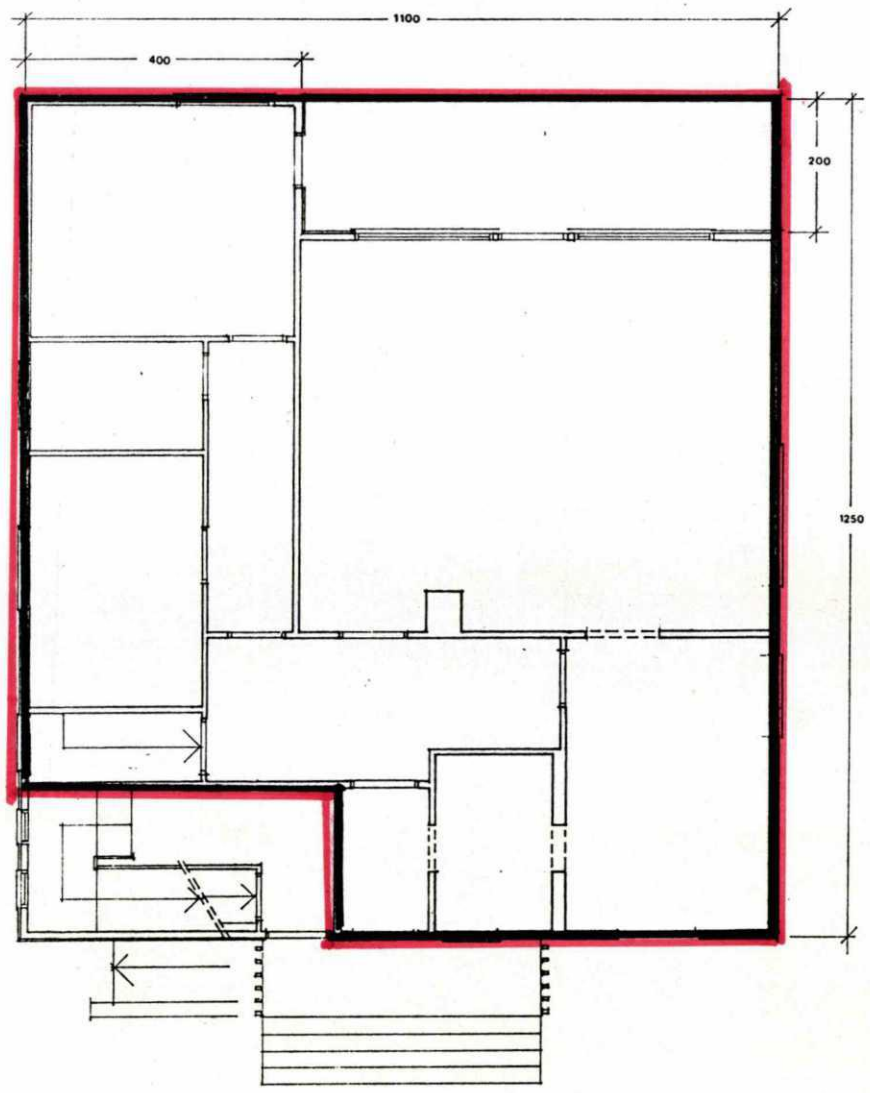
7. Supplerende tekst

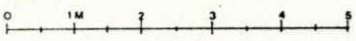
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
30.1.85	Grete Aandahl Tore Edøy Eli Edøy
Sted Molde	

Tinglysingsstempel

side 1
seksjon 1

Eiendomsservice A.s
Riktig gjenpart bekreftes
St.aut. e.megler

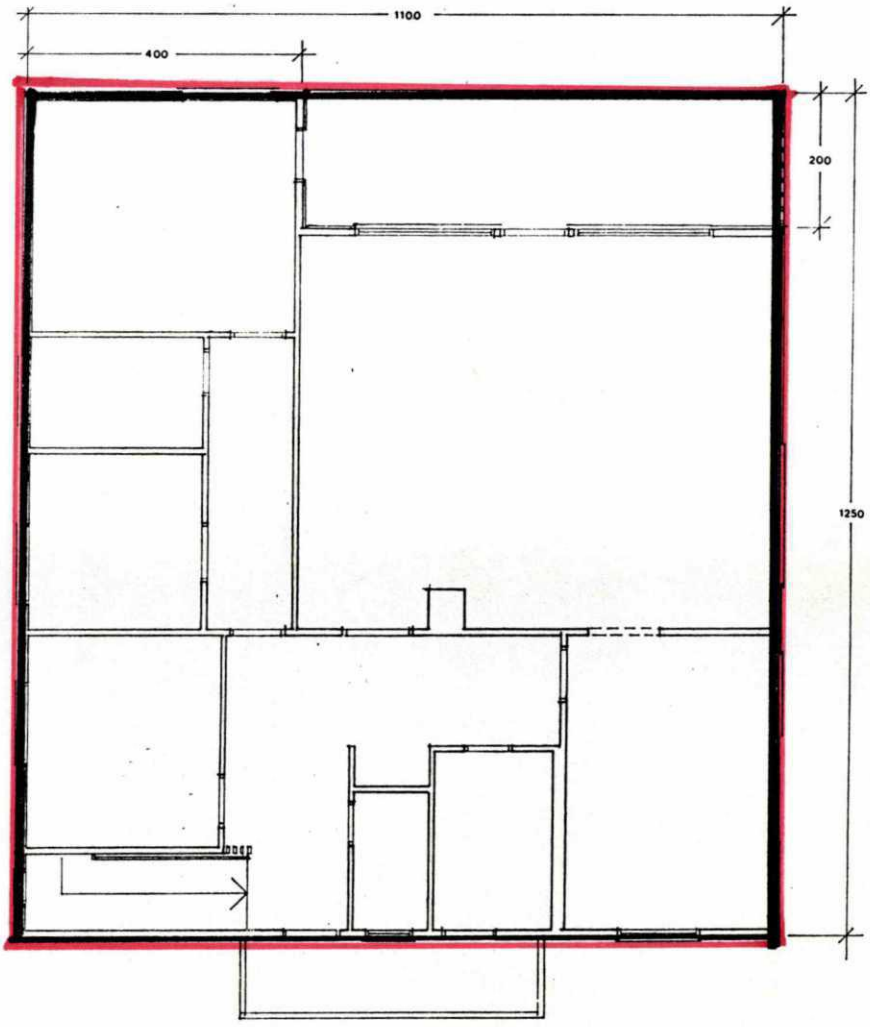


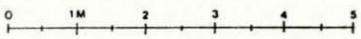


Margareta Dahls gate 38
1. ETG.

Side 2
Seksjon 2

Eiendomsservice A.s
Riktig gjenpart bekreftes
P W Parker
St.aut. e.megler

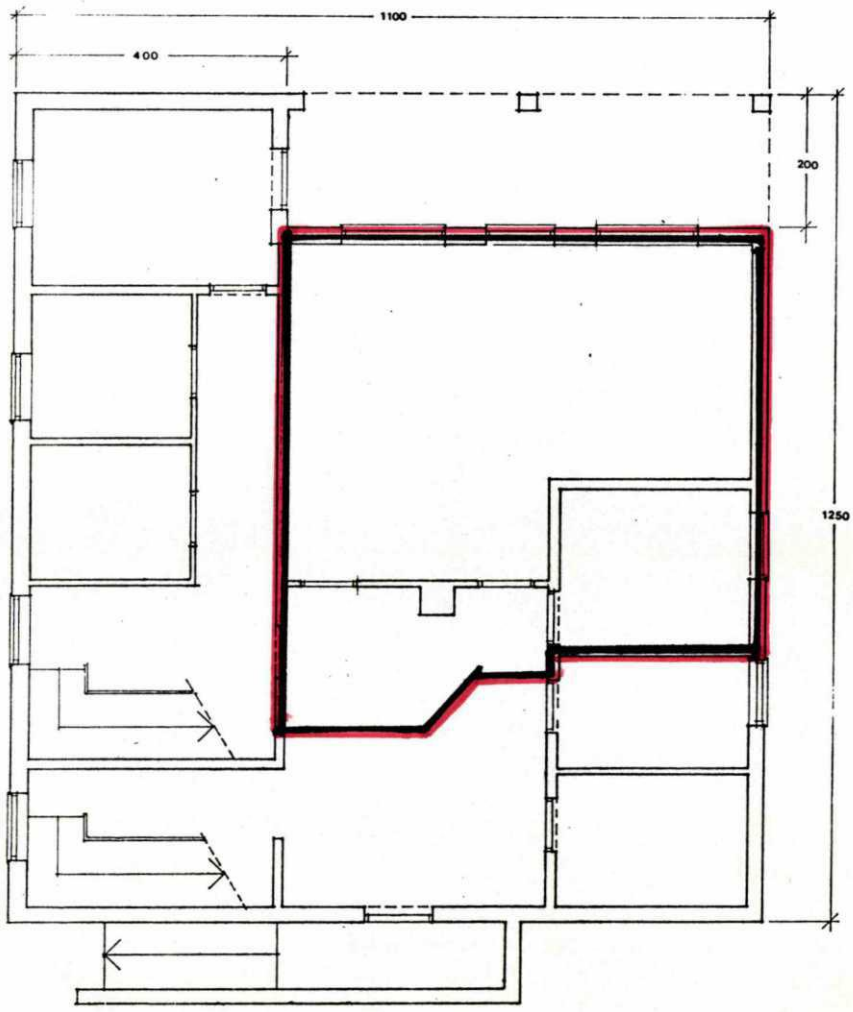




Margareta Dahls gate 38
2. ETG.

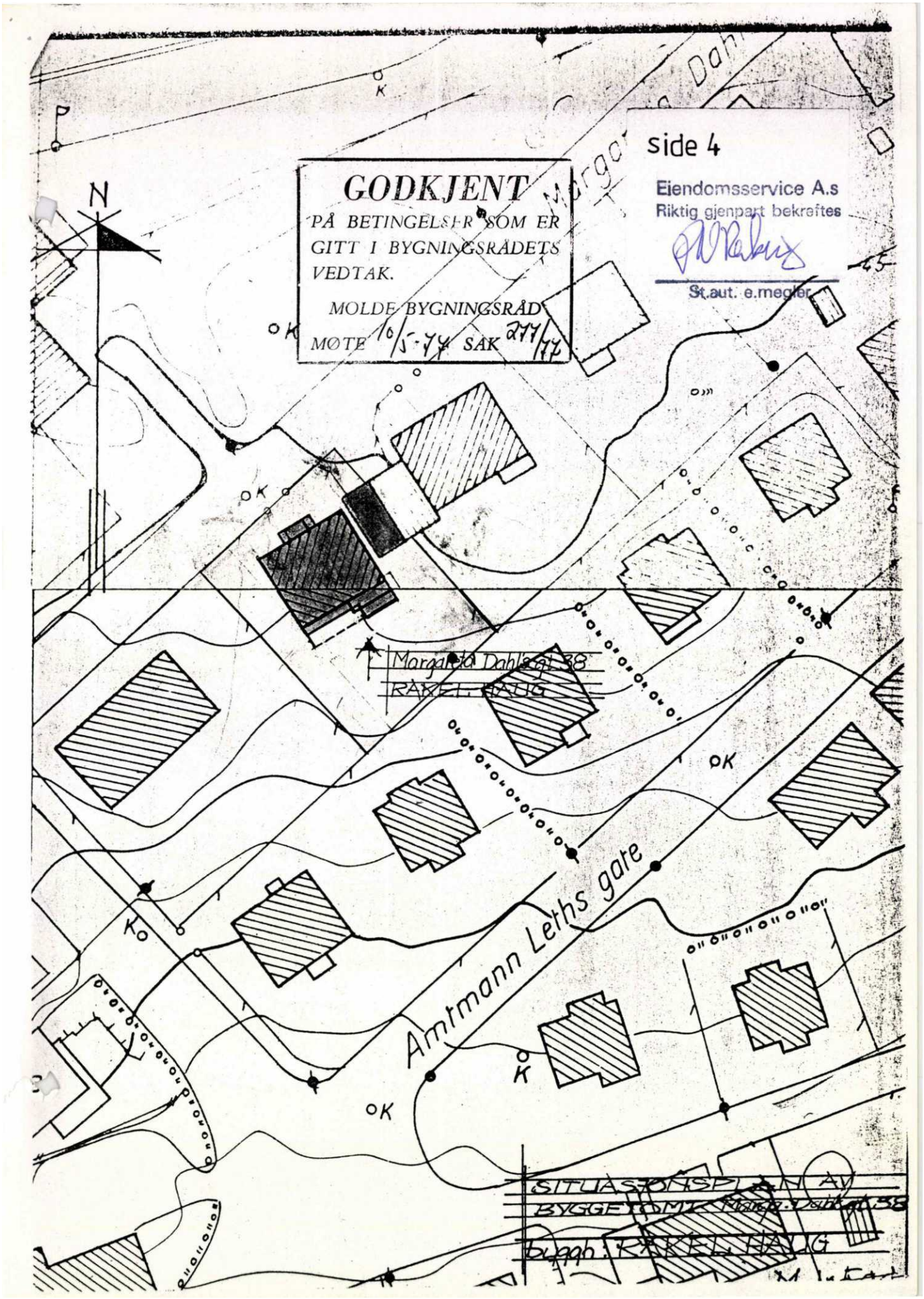
side 3
seksjon 1

Eiendomsservice A.s
Riktig gjenpart bekreftes
St.aut. e.megler





Margareta Dahls gate 38
KJELLER


side 4
Eiendomsservice A.s
Riktig gjenpart bekreftes
St.aut. e.megler
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 10/5-77 SAK 277/77
N
Margareta Dahlsgt. 38
RÅKEL HAUG
Amtmann Leths gate
SITUASJONSPLAN AV
BYGGETOMT Margr. Dahlsgt. 38
Byggh.: RÅKEL HAUG

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MARGARETA DAHLS GATE 38

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Margareta Dahls gate 38, og har gårdsnummer 24 og bruksnummer 766 i Molde kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonering i 1985.

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruk av fellesarealer

Fellesarealene, herunder felles sportsbod og felles utearealer, kan brukes av begge seksjonseiere i samsvar med arealenes formål. Bruken skal skje slik at den andre seksjonseierens bruk ikke hindres eller påføres unødig ulempe.

Parkering

Seksjon 1 disponerer parkeringsplassen på høyre side av eiendommen sett fra gaten. Seksjon 2 disponerer parkeringsplassen foran garasjen. Felles gjesteparkering ved avfallsbeholderne kan benyttes av begge seksjoner og deres gjester.

Hovedstoppekran

Eiendommens hovedstoppekran for vann er plassert utendørs ved parkeringsplassen som disponeres av seksjon 1, under lokk i betongen. Nøkkel for betjening av stoppekranen oppbevares i felles sportsbod og skal være tilgjengelig for begge seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom begge seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.
Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

22.6.77 5435
22 6 77 05435

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen ... Margaretha Dahlsgt g.nr. 36 b.nr. ...

gir jeg med dette tillatelse til at ~~herr~~ fru Rakel Haug

eier av eiendommen ... Margaretha Dahlsgt g.nr. 38 b.nr. ...

setter sitt våningshus (~~uthus~~) ... 3.20 ... m. fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).
Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Molde, den 20/6 1977.

Stein Hammeren
Ingvald Hammeren
Sigrun Hammeren Andersen Hammeren
underskrift

Til vitterlighet:

1. Judith Hianes

2. Arne Hianes

Energiattest



Adresse **Margareta Dahls gate 38, 6413 MOLDE**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327312**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13434158**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **766**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **176,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 013 kWh**

Margareta Dahls gate 38, 6413 MOLDE

Detaljering

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

Margareta Dahls gate 38, 6413 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

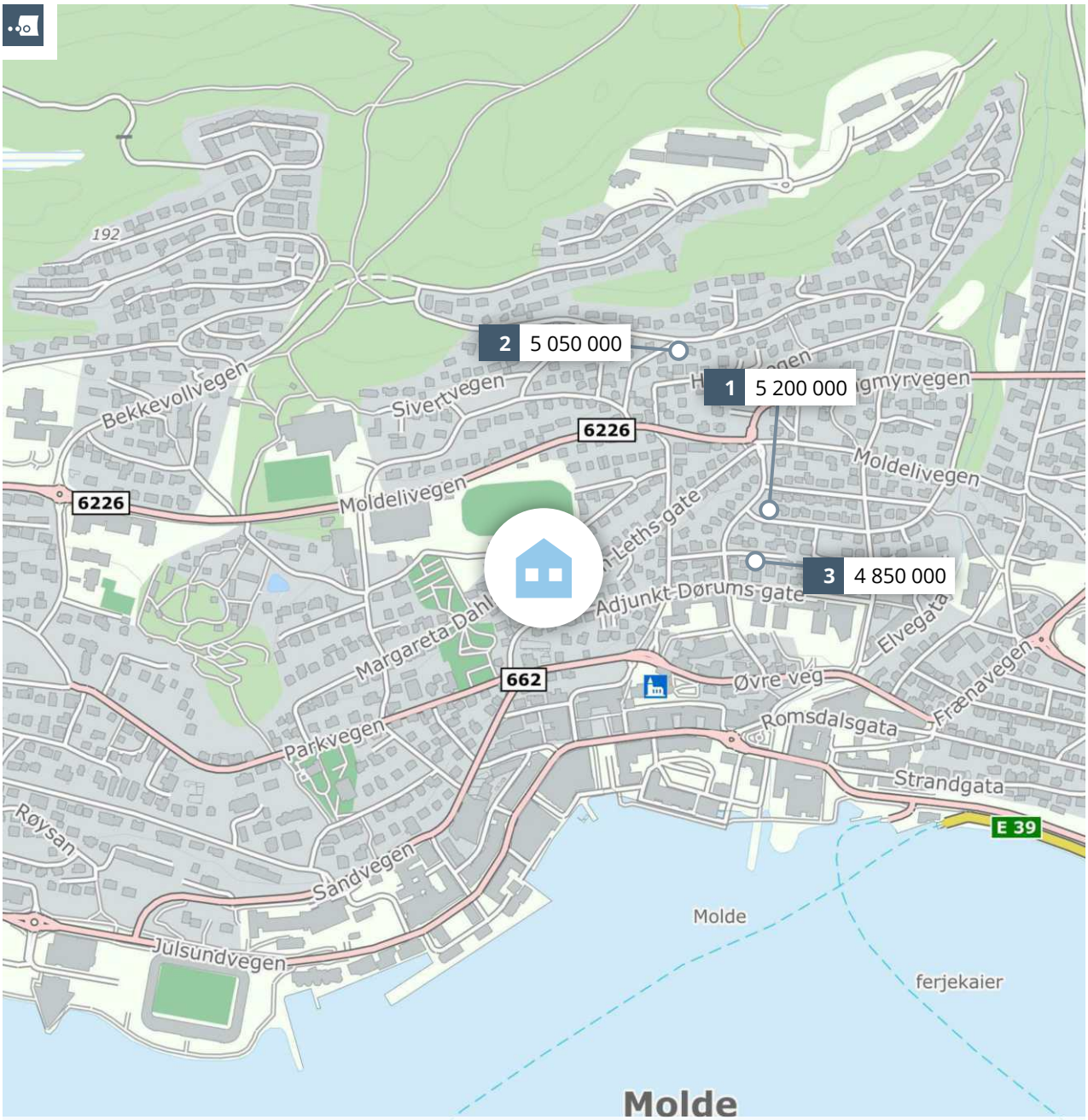
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

MARGARETA DAHLS GATE 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 07.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Margareta Dahls gate 38, 6413 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 24 BNR 766 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS STADIONOMRÅDET

Verdivurdert til

4 400 000

-	4 400 000	24 719
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	- m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Alexander Kiellands veg 1 158 m² 1942 286 m² 3 sov				02.10.2025	5 490 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**32 911**
2	Sollivegen 27 A 151 m² 1954 740 m² 3 sov				29.02.2024	4 900 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**33 444**
3	Amtmann Hammers veg 14 141 m² 1953 553 m² 6 sov				25.04.2025	4 390 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**34 397**

Pen og innholdsrik leilighet over to plan i tomannsbolig i sentrumsnær og attraktiv boliggate.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med flere vesentlige moderniseringer de senere årene. Kjøkken og bad i hovedetasjen er modernisert i 2020, og det er installert rør-i-rør system, nytt sikringsskap med automatsikringer, varmepumpe og nyere varmtvannsberedere.

1. etasje inneholder: Entré, stue/kjøkken, gang, bad og 2 soverom.
Underetasje inneholder: Gang m/trapp, gang, 2 boder, bad/vaskerom og 2 soverom.

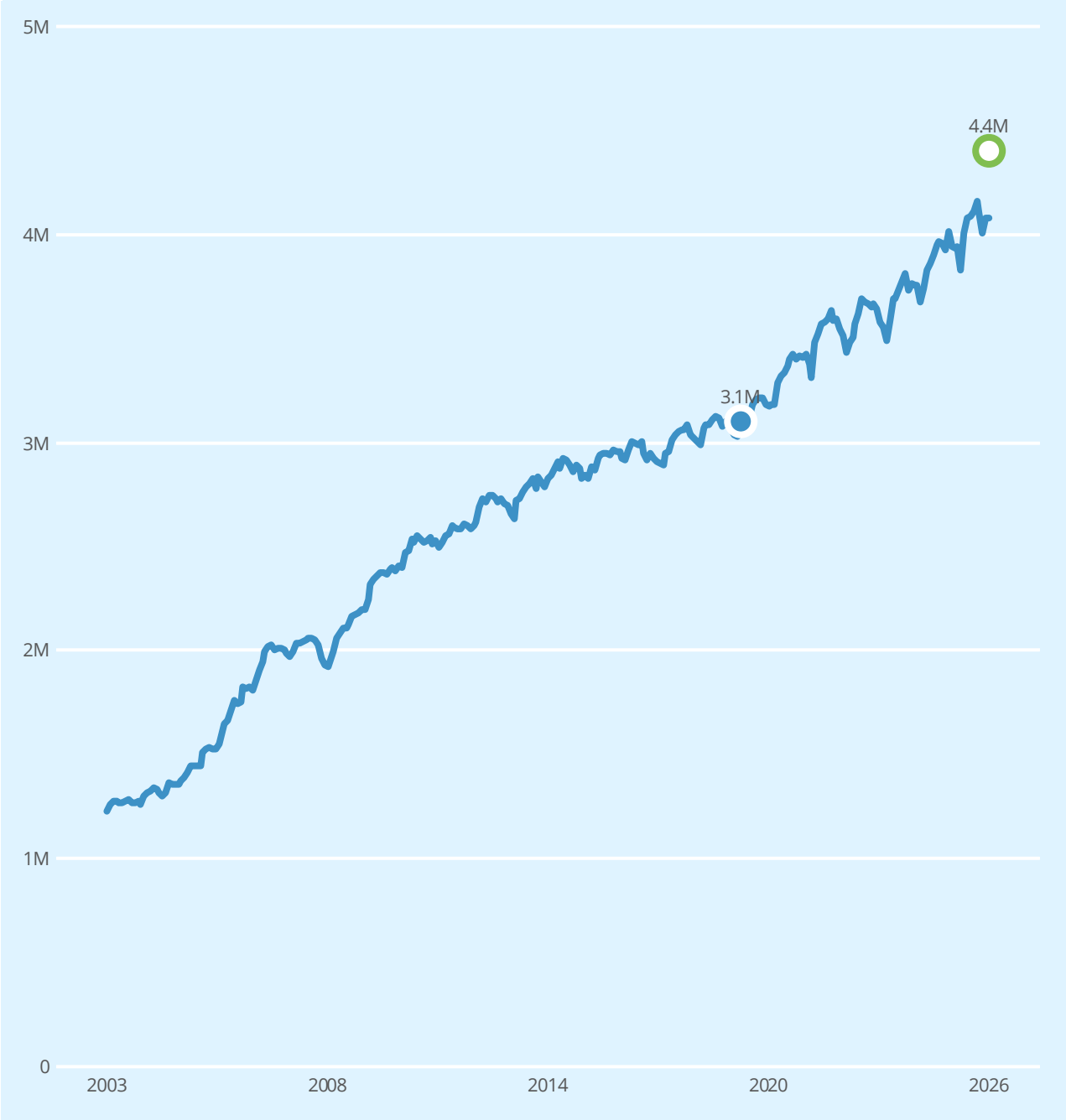
Boligen ligger svært sentralt og har samtidig rolig beliggenhet i trivelig bydelsmiljø like nord for bysentrum. Eiendommen har hyggelig hage for både rekreasjon og lek.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.06.2019	08.01.2020	06.03.2020	3 490 000	3 100 000	0	3 100 000

Tomannsboliger til salgs i MOLDE kommune nå

14
tomannsboliger til salgs

5.1M
4 858 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Tomannsboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

21
tomannsboliger solgt

4 024 000 Salgspris i snitt
3 978 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
81
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

32 398 MOLDE kommune i snitt siste 3 mnd
31 570 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

24 719 Margareta Dahls gate 38
Totalpris 4 400 000

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:
Margareta Dahls gate 38, 6413 Molde
Gnr. 24, Bnr. 766, Snr. 1, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 481 37 921

E-post: randi.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.
