PRIVATMEGLEREN

BJØRNSTJERNE BJØRNSONS VEG 83 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Østre halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 A, 6412 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 23, bnr. 356

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-24241 **Eiendomsverdi ref nr:** XN6207

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten gjelder halvpart av vertikaldelt bolig med tilbygd utleiedel. Befaring gjennomført uten eier eller andre med kunnskap om boligen tilstede
Hoveddel av boligen har behov for oppgradering/rehabilitering innvendig når det gjelder tekniske rom og teknisk anlegg, samt generell standard. Utvendig bygningskropp har også en del vedlikeholdsbehov, men treverk er beiset i 2025.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Østre halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

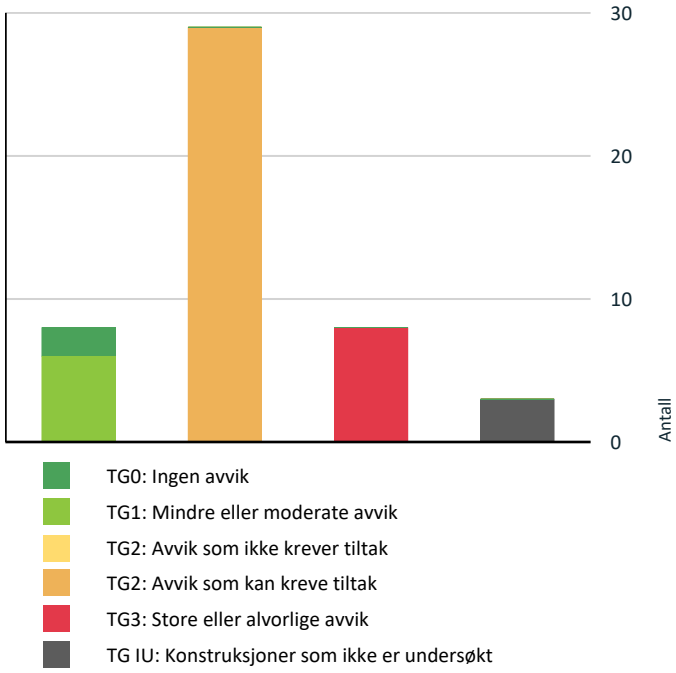
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger over boligen.
Dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

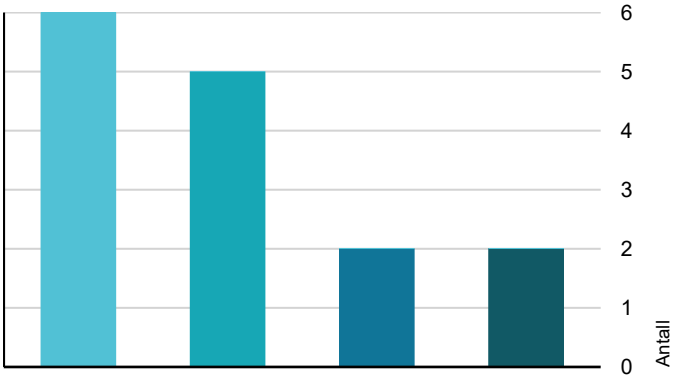
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Østre halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Andre etasjer/ 1 etg leil > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/kryploft på tilbygd del** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Kjellervinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Veranda i 2 etg med konstrukjon over oppvarmet rom** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasjer/ 1 etg leil > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasjer/ 1 etg leil > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasjer/ 1 etg leil > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasjer/ 1 etg leil > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ØSTRE HALVPART AV VERTIKALDELT



Byggeår
1959

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsdokumentasjon

Anvendelse
Bolig

Standard
Eldre/enkel standard

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygd utleiedel øst

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Stålpanner på lekter over bærende undertak med antatt undertaksmembran - i sortlakkert utførelse.

Alder ikke kjent, men antatt tidspunkt for bytte av taktekkingen kan være rundt 1985-1990- da dette var mye brukt tekking fra midten av 80 til tidlig 90 tallet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Det er en del rustflekker på overflate av tekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Skal tekkingen har noe lengre restbrukstid så må det slipes bort rust og deretter påføre egnet behandling og overflatebehandling

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner er originale galvaniserte stål takrenner fra byggeår. Nedløp er byttet på ett eller annet tidspunkt, mulig da taktekking ble skiftet. Heldekkende stålbeslag over pipe, samt luftelyre av stål.
Det ble i 2022 montert feieplattform. Feiestige montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Taknedløp på tilbygg slipper vann til grunn. Det er ikke montert snøfangere på noen deler av bygget. Det var krav om sikring av nedfall fra tak da boligen opprinnelig ble oppført, og det var mer spesifisert krav da taktekking en eller annen gang på antatt 80 tallet ble skiftet til den type som er der nå. Glatt tekking. Her går det ras og dette medfører en del fare om man ikke er oppmerksom
Og i 2003 når tilbygget ble oppført var det spesifisert og detaljert krav i forskriftene.

Det er en del smuss i takrenner som kan tette nedløpene

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Rense alle takrenner og reparere det som måtte avdekkes av behov, samt at alle taknedløp bør legges i rør der vann føres bort fra bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på alder/slitasje og rust på takrenner



3 av nedløpene på tilbygd del øst slipper vann direkte på grunn

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tiden for oppføring tilsier Isolert bindingsverk med datidens glassvatt, og utvendig vindsperre av enten papp eller vindtett plate, samt lekter for kledning. Med unntak ett mindre parti i 1 og 2 etg etg ved balkongdører som har stående over og underligger er ytterkledningen liggende enkeltfals. Innslag i av eternittplater i fasader mot syd og nord. Innvendig yttervegg er kledd med trefiberplater.

Hele tilbygg øst er fra 2003. Beiset treverk utvendig i 2026

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På sørsiden er det betydelig sol/tørkevridning av kledningen. Det mangler musesperre for en stor del av vegger. Dette kan medføre at mus trekker inn i konstruksjonen.

Eternitt plater inneholder asbest som er heleseskadelig i støvform.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alle utvendige overflater har behov for rengjøring, reparasjon kan påregnes å måtte gjøres enkelte steder. En del bord med stor tørkevridning bør skiftes og så må alle overflater males. Montere museperre.

Eternittplater inneholder asbest og må behandles som spesialavfall ved nedmontering og deponering grunnet helserisiko forbundet med asbest i platene som kan bli frigjort ved brekkasje/skader etc,. Dessuten er platene å vurdere som utlevd med denne alderen og behov for utskifting bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitte overflater med behov for ny overflatebehandling



Tørke/sol skadet kledning sør

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med tresperrekonstruksjon. Høy himling i hele 2 etg. Konstruksjonen har lukket/tettkledd og det er antatt isolert varmtak, men ingen deler av konstruksjonen er mulig å besiktige/vurdere da alt er lukket.

TG 2 Takkonstruksjon/kryploft på tilbygd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak med sperrekonstruksjon og bærende undertak av bortro, med antatt papp eller lignende som undertaksmembran.
Kaldt uluftet loftrom over del av tilbygg nord. Adkomst via luke opp på vegg i stue i utleidel. Lagt gulv i kryploft og mulig å ta seg inn for kontroll

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert lufting ved raft, men det er en åpning opp i raft nord/vest og ellers noe naturlig lekkasjer som medfører at klima har balansert greit uten større lufting. Og dette til tross for at avtrekkskanal fra bad avslutter på gulv i krypløftet. Ikke større spor av fukt ved utluftig av kanal.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet til lufting kan vurderes over tid og man bør følge med for å ha kontroll på klima i takkonstruksjonen i og med det ikke er etablert lufting. Avtrekkskanal fra bad MÅ legges ut med avkast på yttervegg eller til over tak. Slik løsningen er her er det stor mulighet for kondens/fukt i takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Første del av kanal er dradd ut av forlengelse og blåser luft inn i kryploft.

Tilstandsrapport



En del av en kanal som kan ha vært koblet til avkastet, men den ville i så fall kun ha blåst ut litt lengre nord i kryploftet uten at det hadde hatt noen positiv betydning



Ingen gips i himling inn mot opprinnelig bolig, og øvre del av veggpanel er fjernet der man ser rett inn på asfaltplate i vegg



Der ventilasjnskanel kommer inn fra bad er det åpnet helt opp i vegg mot nabobolig. Altså åpent inn i konstruksjon og derav ikke brannskille.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass i 1 og 2 etg.

Finner ingen stempel med produksonsår i vinduer, men i ett vindu er det ett litt falmet tall i ramme som kan indikere 96.
Anslagsvis kan disse være fra midten av 90-slutten av 90 tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punkteringer i tiden fremover. Ellers generelt behov for vedlikehold av overflater. Vinduer i utleiedel er en del fuktpåvirket innvendig grunnet fukt(kondens på vinduer

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke synlige forhold som tilsier behov for tiltak på kort sikt, men en god del vinduer har behov for utvendig vedlikehold/maling.



Slitte overflater på vinduer utvendig



Fuktpåvirkede vinduer innvendig i utleiedel grunnet fukt/kondens på glass



Fuktpåvirkede vinduer innvendig i utleiedel grunnet fukt/kondens på glass

TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

Originale malte trevinduer med enkle glass fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Elde og utidsmessighet samt at vnduer har ingen isolasjonsevne tilsier at de bør skiftes innen kortere tid

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av vinduer i tiden fremover.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Teak hovedytterdør med glassfelt med 2-lags glass. Malt balkongdør av tre med 2-lags glass. Kjellerdør er hvitmalt tredør med 2-lags glass

Ukjent alder på dører. Ikke registrerte større skader. Normal bruksslitasje, og behov for justering og smøring av åpning og låsemekanisme i balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet veranda av tre med tresøyler til betongfundamenter på grunn foran fasade syd i 1 etg. Dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Tretrapp til hage.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ca 90 cm. Dette var tillatt i 2003, men fra 2010 kom krav om 100 cm rekkverk. Omlag midt på veranda sør har rekkverk ett synlig helningsavvik mot sør. Snøras fra tak kan presse ut rekkverk her.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Montere snøfanger eller annet for å hindre at snøras presser ut rekkverk sør

TG 2 Veranda i 2 etg med konstrukjon over oppvarmet rom

Beskrivelse

Veranda bygd over framste del av stue i tlbygd del. Dette er tett med isolert bjelekalg og over er det asfaltpapp eller tilsvarende som tekking. Avrenning ikke mulig å se over dekket, men det er ett nedløpsrør i hjørne nord/øst som kan være nednedløp. Ellers løse tremmer av tre over dekket. Rekkverk er tettkledd av tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk målt til 88 cm ned på tremmer. Dette kan være 90 til gulv under tremmer, men dit er det ikke mulig å måle uten å fjerne tremmer. 90cm var tillatt høyde før 2010, men deretter er det 100 cm som er kravet.
En del smuss og mose langs ytterkanter av dekket som holder på fukt og er en uheldig løsning i forhold til nærliggende treverk. Også en den smuss og avleringer under tremmer

Det er ikke mulig å måle fall mot nedløp og det er ikke mulig å kontrollere tekking av dekket.

Ellers er konstruksjon av veranda med isolert dekke mot oppvarmet rom/bolig rom å anse som risikokonstruksjon i forhold til både skjulte lekkasjer fra utside/overside og kondens/fukt i isolasjonssjikt som følge av diffusjonslekkasje fra underside.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tremmer bør fjernes og dekket rengjøres. Kun da kan tekking kontrolleres, og det er mulig å kontrollere fall mot nedløp.
Ellers behov for generelt vedlikehold.

Det anbefales å undersøke nærmere skjult konstruksjon/dekket i forhold til fukt ved anledning. Skjulte lekkasjer i denne type dekker kan påføre konstruksjoner under større skader før det blir oppdaget.



Slitte overflater



Mose er etablert langs kant utenfor tremmer



Mose

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp er takoverbygd betongplatt med flis.

Foran inngang til utleiedel er det treplatt på bjelkelag

Tilstandsrapport

TG 3 Kjellertrapp

Beskrivelse

Betongtrapp med støpte vanger/kjellerhals. Rekkverk v malt metall over trap

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er påvist andre avvik:

Det er for store åpninger i rekkverk. Trapp mangler handrekker. I kjellerhals/vange nord er det en langsgående sprekk og setning fra øst til vest, der mur buler inn mot sør i midtre parti. Jordpress fra grunn nord kan være årsak.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å sikre mur/vange med sprekk/setning. her må det vurderes om fjerning av løsmasser på mur nord og påstøp utvendig som forsterkning er tilstrekkelig eller om mur bør rives og bygges opp på nytt. Videre må det montertes rekkverk og handrekker etter dagens krav. Estimat her er vanskelig å sette, da dette kan ha stort sprik i kostnad alt etter hvilke løsning man velger. Det anbefales derfor at interesenter på boligen innhenter kunnskap om løsning og eksakt kostnad med entreprenør som utfører denne type arbeid. Estimatet må derfor ikke tas som en eksakt kostnad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mangler handrekker



Sprekk/setning i trappevange



Sprekk/setning i trappevange

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Hoveddel:

Gulv:
Kjeller: Flis på betong i gang.. Elles natur betonggulv
1 etg.: Laminat. Vinylbelegg i bad.
2 etg.: Parkett i stue. Vinylbelegg i kjøkken

Vegger:
Kjeller: Malt glattpusset mur. Noe naturglattpuss.
1 etg.: Malt tapet/strie
2 etg.: Malt strie, malt plate

Himling:
Kjeller: Malt og natur faspanel. Eternitt plater i vaskerom.
1 etg.: Malt glatt plate
2 etg: panelplater av eik.

Eldre oveflater/enkel standard

Utleiedel
Malte glatte plater i himling og malt glassfiberstrie på vegg. Parkett på gulv. Bad er flislagt.
Overflater fra 2003 med normal bruksslitasje i henhold til alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Normalt i 1959 var å isolere bjelkelag, men det var i så tilfelle lite isolasjon og det var ofte sydde matter eller glasvatt.
Normalt furu heltre gulv over.

I tilbygd del er hele konstruksjonen bygd på betongpeler i grunn med limtredragere som hovedbæring. Isolert trebjelkelag med asfalt vindtett plater under som vindsperre. Åpent og luftig kryperom under hele tilbygget.

Målt helning i gang og største soverommet i 1 etg. og stue og kjøkken i 2 etg

I utleidel er det målt helning i stue/kjøkken og gang

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik i gang i hoveddel der det er 16 mm avvik fra trapp og i retning mot bad. Gulv faller mot bad. Ellers ikke større avvik der det var mulig å måle i hoveddel. Men en stor del av gulvflater var tildekt med møbler, tepper og annet og kun mindre deler er kontrollert i 2 etg.

I utleiedel er det i stue målt fra vegg vest og til kjøkkeninnredning ca. 15 mm der gulv faller mot vest. Dette er en tendens som går igjen videre i gang og mot nord. Mulig tilbygget har satt seg noe etter oppføring, men dette er kun en teori og undersøkt nærmere, men en nærliggende tanke som følge av måte dette er konstruert på.

Kuler og svanker finnes inntil 6-7 mm er det andre steder - men dette er av format som ikke er avvik i henhold til NS 3600 som vi kontrollerer etter i denne rapporten.

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

Avvikene som ble registrert i målte områder er ikke av format man må gjøre noe med som enkelt tiltak og de har ikke praktisk betydning i særlig grad.

TG 2 Gulv mot grunn

Beskrivelse
Normal byggeskikk tilsier støpt gulv på grunn uten isolasjon og fuktsperre mot grunn. Flis på gulv i gang i kjeller. Ellers natur betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uisolert gulv uten fuktsperre mot grunn. Normal grunnfukt i gulv i henhold til alder og byggemåte - ved kontroll med protimeter indikator

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak å foreslå så lenge kjeller benyttes slik den gjør i dag, men denne konstruksjonen er ikke egnet for innredning/kledning som følge av naturlig grunnfukt i betong


I vaskeromsgulv ved nyere sluk. Fullt utslag


I vaskeromsgulv ved dør. Fullt utslag


I gang ved trapp. Fullt utslag

TG 2 Radon

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

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Tegl røkpipe. Glattpusset og malt overflate i kjeller. Innkledd med panelplater og malt tapet i 1 etg
Glattpusset og malt overflate i 2 etg. Helt stålbeslag over tak.
Sotluke i kjellergang.

Rentbrennende vedovn i stue montert i 2023 av Murmester Krakeli.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innkledd pipe i 1 etg. Treverk for nært pipestokk i etasjegjennomføringer. Når to eller flere sider på tegl piper er skjulte/innkledd vil dette alene gi TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Alder på pipe tilsier at det bør påregnes behov for rehabilitering av røykrør i tiden fremover. Hvis dette gjennomføres så kan krav til synlighet av pipestokk og avstand til brennbart materiale rundt pipestokk i feks etasjegjennomføringer kunne bli endret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjene er malte tretrapper med sving. Belegg på trinn til 2 etg og lakkert trinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler handrekke på en side i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte finerdører i 1 etg.

I kjeller er det malte tredører med kompakte speil

Dører fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal elde, slitasje og utidsmessighet i henhold til alder, men ikke registrert større skader

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører kan pusses opp og brukes videre - om ønskelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på bad. Stil/planløsning tilsier relativt originalt bad. Skiftet sluk og belegg på gulv i 2022.

NB ! En samlet vurdering av bad tilsier at det bør påregnes oppgradering med nye tettesjikt/membraner og nye tekniske anlegg som el. anlegg, vvs anlegg og ellers innredning utstyr som måtte være eldre eller ha skader innen kortere tid. Selv om gulvbelegg og sluk ble skiftet i 2022 vil dette i en sammenheng med oppgradering av vegger og tekniske anlegg utløse også oppgradering av gulv med nytt vanntett sjikt og etablering av varmekabler. Derfor må også gulv påregnes oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt glatt plate i himling og malt vinyltapet på vegg.

Vurdering av avvik:

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

• Det er uegnede materialer i våtsoner

Malt vinyltapet er ikke godkjent som membran, med mindre det kan dokumenteres at den har slik godkjenning og at den er lagt med omlegg slik vanntette belegg skal være. Her er det synlige skjøter der det ikke er lagt med omlegg, og noen skjøter åpner seg. Det er vindu i våtsone for dusj.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

En samlet vurdering tilsier at våtrommet må oppgraderes med nye tettsjikt på vegger i løpet av kort tid

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg. Nytt belegg i 2022 - lagt av Superbgulv.

Varmekilde er veggvarmeovn

Betonggulv fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Vanskelig å måle fall i gulv på god måte da det er trangt og relativt mye utstyr i rommet, men det ser ut til at høydeforskjell på tett gulv over sluk er opp mot krav, men det er noe avvik på lokalt fall. Med dusjing i kabinett har fallforhold i gulv mindre praktisk betydning

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Når vegger og ellers tekniske anlegg oppgraderes - noe som anses som nødvendig innen kort tid, vil dette også utløse oppgradering av gulv.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg. Plast sluk. Begge deler skiftet i 2022. Faktura for dette fremlagt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servantplate, gulvmontert wc, dusjkabinett. Servantskap har en del skader med løse hengsler

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Servantskap har en del skader med fuktskader på front og skrog og løs hengsle.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Reparerer eller skifte servantskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet bærer preg av lite ventilasjon i form av fuktig klima og blant avskalling av karm i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone/dusjsone ligger mot yttervegg og mot nabobolig. Hulltaking derav ikke mulig å gjennomføre der det har noen hensikt å gjøre dette.

Det kan videre anmerkes at ett baderom med originale konstruksjoner fra 1959 det det ikke kan utelukkes at det er skjulte avvik/eldre skader som følge av fukt/vann som blir avdekt når man åpner vegg og gulvkonstruksjon. Dette er å anse som normalt å kunne avdekke ved oppgradering av våtrom med denne alderen, og kan ikke anses som en skjult mangel for kjøper når han skal renovere bad, da dette her er grundig opplyst om.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i mer eller mindre original stand fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

I himling er det malte eternitt plater. Eternitt inneholder asbest. Malte glattpussede murvegger. Natur betonggulv. En original soil sluk og en plast sluk. Ingen varmekilder.
Servant på vegg og gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Det er inntak av vann med stoppekran i rommet.

Kun naturlig ventilasjon med en spalte i vegg og en ventil ved pipe som kan ha avtrekk over tak, men dette er usikkert

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Full oppgradering av rom må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom vurderes å være moden for rehabilitering

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger i rommet er av mur. Hulltaking ikke mulig.

ANDRE ETASJER/ 1 ETG LEIL > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilbygg oppført i 2003 og bad må antas å være fra det tidspunkt

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ANDRE ETASJER/ 1 ETG LEIL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt glatt plate i himling

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett for å avlaste vegger for direkte vannpåvirkning.

ANDRE ETASJER/ 1 ETG LEIL > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet er i stor grad flatt, med kun 5 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp. 3 Av disse mm er som følge av slukrist er nedsenket litt i forhold til flis. Videre er det en liten kul omlag midt på gulv som medfører at det fra kul og i retning dør er fall mot dør. Altså fall feil veg. Dørterskel er ikke oppbygd, der det er tilnærmet flatt gulv ut til gang.
Ellers er gulvet tilnærmet flatt. En flis rett foran vaskemaskin har sprekk.

Krav til fall mot sluk/høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel til topp sluk er som følger: Lokalt fall 80 cm rundt sluk skal være 1:50(16 mm), Fall i området utenfor lokalt område bør være 1:100.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp tett gulv ved terskel skal være minimum 25 mm. Ikke for noen deler av gulv kan det være fall fra sluk.

Det er derav vesentlig avvik på fallforhold i gulv og på krav om høyde på vanntett gulv over sluk.
Og nettopp løsningen ved terskel medfører stor risiko for vannlekkasje/skader på omkringliggende areal ved en større vannutstrømming på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må gjøres tiltak for å sikre rommet for vannlekkasje ut til gang ved terskel. Samlet vurdert og med så stor avvik på fall, og en flis med sprekk anbefales det å vurdere å avrette gulv, nytt tettesjikt/membran og ny flis. Som midlertidig tiltak kan være å etablere en tett/sikker løsning ved terskel som er minimum 25 mm over sluk, og så montere dusjkabinett - hvis man ønsker å utsette større tiltak. Estimat er for å avrette gulv, ny membran og ny flis

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i en flis like foran vaskemaskin

ANDRE ETASJER/ 1 ETG LEIL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran. Vanskelig å tolke det man ser under klemring i sluk som noe indikasjon på membran

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon på membran. Ellers går vurderingen også mot alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett.



Sluk i bad

ANDRE ETASJER/ 1 ETG LEIL > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte glatte fronter og heldekkende servantplate. Gulvmontert wc. Veggdusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Fuktskadet skrog og dør/front på servantskap

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skifte skap eller forsøke å reparere lokalt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskadet skrog og front/dør

ANDRE ETASJER/ 1 ETG LEIL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

El. avtrekksvifte i yttervegg. Tilluftspalte under dør

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avkastet avsluttes i kryploft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avkastet avsluttes i kryploft. Dette må føres ut til vegg/over tak

ANDRE ETASJER/ 1 ETG LEIL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking gjort i vegg fra stue og mot dusjsone. 9,6 % i bunnsvill i vegg ved tidligere måling, og måling ved denne befaringen viste 8,4 %. Det er tørt tre i begge målinger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

I stor grad plassbygd innredning med benker og skap av tre/trefiner med malte glatte overflater. Noen supplert med nyere skrog og fronter enn originalen. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Opplagt for løse hvitevarer.

Innredning i stor grad fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normale slitasje i henhold til alder. Elde og utidsmessighet er i hovedsak avvik i dette tilfellet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredning fungerer, men vurdert mot alder og dagens normal krav til standard er det påregnelig med utskifting av innredning/fornyelse av kjøkken i tiden fremover.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har en kanal i retning pipe og har muligens avkast til luftepipe. Eldre ventilator, men fungerer

ANDRE ETASJER/ 1 ETG LEIL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med benker og skap med hvite glatte fonter. Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum og skyllekar.
Opplagt for løse hvitevarer.

Normal bruksslitasje etter 23 års bruk

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ANDRE ETASJER/ 1 ETG LEIL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avkast ut til yttervegg.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig trykkvannsopplegg er kobberrør så langt det er mulig å se. Kun mindre deler av anlegget er synlig stoppekran på galvanisert rør som kommer opp av gulv ved vegg sør i vaskerom. Stoppekran testet og vann i vaskerom stoppet når kran ble skrudd til.

Alder på anlegget er ikke kjent, men for hoveddel er det med stor sannsynlighet eldre anlegg og slik det fremstår kan en stor del være fra byggeår.

I utleidel øst er det synlig rør i rør i kjøkkenbenk og det er veggbokser i servantskap i bad. I bod i hovedel sør/øst er det plassert fordelerstokker for anlegget. Anlegget er fra 2003. Stoppekraner for anlegget til utleidel plassert i himling i vaskerom i hoveddel

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekraner er lokalisert i kjeller/vaskerom tilhørende nabo bolig/hoveddel. Stoppekran skal være tilgjengelig i boenheten.
Det mangler tettemuffer på rør i rør i kjøkkenbenk i utleiedel, og fordelerstokker er plassert i rom uten sluk, og uten fordelerskap for oppsamling av eventuelt lekkasje vann med dren til sikkert sted, og det er ingen merking av kurser.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• Andre tiltak:

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved oppgradering av kjøkken, bad og vaskerom i hoveddel vil det utløses behov for utskifting av trykkvannsopplegg i boligens hoveddel.

Rør i rør opplegget i utleiedel er lagt opp med vesentlig mangler i forhold til krav og til hvordan dette skal være lagt opp flor å være tett/vannsikkert. Det mangler fordelerskap med dren til sikkert sted, da fordelerstokkker er plassert på vegg i bod sør/øst og det er ingen vannsikring/sluk i gulv i rommet. Det er ingen merking av kurser. Det mangler tettemuffer på rør i kjøkkenbenk. Ved en eventuell lekkasje på vannrør vil vann kunne ledes til kjøkkenbenk, med ett vesentlig skadepotensiale når det ikke er tett løsning mellom pex og varerør.

Det må gjøres oppgradering av rør i rør systemet i utleiedel. Dette systemet skal ha fordelerskap som er vanntett og det skal være drene til vannsikkert sted. For å få til dette må det påregnes en del kostnader og det anbefales å innhente prisestimat fra rørlegger for å bygge dette systemet i tråd med slik systemet skal være bygd, samt i tråd med forskriftskrav for slike system.

Større påkost må påregnes på VVS anlegg i hoveddel og utleiedel.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det kommer ned ett soil rør i hjørne nord/vest i bod i kjeller. Dette er opprinnelig rør fra 1959, og er antatt hovednedløp gjennom bygget.

Ellers er det som er av synlige rør av plast. Sluk i bad av plast og en av slukene i vaskerom er av plast. Den andre av soil.
Avløpsrør fra utleiedel øst er av plast. Sluk i bad samt i bad/vaskerom i kjeller er av PVC.

Fra himling i bod nord/vest og ned gjennom vaskerom og til gulv er det plast avløpsrør. Alle stikkledninger som er synlig er av plast.

Rør i gulv og ut er ikke kjent.

Alt av nedløpsrør i tilbygd del øst er fra 2003. For resten av anlegget er det ukjent alder.

Lufting på kloakk ble ikke registrert

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er avvik:

Ukjent alder og derav usikkerhet vedr. alder/levetid medfører TG 2. Alt av soil/jern har oppnådd normal brukstid.
Det kunne ikke avdekkes lufting på kloakk

Det er opplyst at det har vært problem med tett avløp, og at avløpet går litt tregt. Hvor dette ligger i systemet er ikke eksakt kjent, men det har vært gjort spyling av avløpsrør grunnet tilstopping tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ukjent alder og ukjent teknisk tilstand tilsier at det plutselig kan oppstå ting med eldre anlegg. Undersøk hvor lufting på kloakk kan være ført. Forholdet rundt tregt avløp indikerer at det er feil i avløpet en eller annen sted som må utbedres. Dette kan være både inne i boligen og utvendig, Og avløp kan gå tett. Dette må man være obs. på

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalter i en del vinduer og enkelte veggspalter. Det er antatt en kanal fra kjeller og opp til over tak, der det blant annet er en veggspalte i vaskerom som er tilknyttet denne, men ellers kun ventilator i kjøkken som ser ut til å være koblet til denne.

I utleidel er det avtrekksvifte i bad og ventilastor i kjøkken. Ellers spalter i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Vurdert mot dagens normal krav er naturlig ventilasjon med noe periodiske avtrekk ikke tilstrekkelig for å oppnå tilfredsstillende luftskifte. I soveroms vinduer i hoveddel er det spor i vinduer av kondens/antydning til sopp, og i utleidel er det kondens i nedre del av vindusflater på befaringstidspunkt og det er mindre fuktskader i nedre del av rammer og utforinger i stue som følge av kondens. Det er derfor åpenbart for lavt luftskifte i boligene. Dette gir usunt inneklima. Med så begrenset ventilasjon som boligene har må det luftes manuelt med åpning av vinduer og dører når behovet oppstår

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Fremtidig bruksbelastning vil være avgjørende for hvilke tiltak som er påregnelig, men i første omgang må våtrom ha mekaniske avtrekk - og gjerne fuktstyrte avtrekksvifter. Ellers må forholdet til luftskifte vurderes ut fra behov/belastning, der ett sentralt avsug som går kontinuerlig kan være en løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV bereder på 200 liter plassert i vaskerom

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det var tillatt med stikkontakt som tilkobling da tank ble montert, men etter 2010 er det krav om fast tilkobling.

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

Det anbefales å koble bereder til fast el. tilkobling

TG 3 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

Det er felles hovedstrømsinntak for begge boenheter. En-fas inntak i skap med 50 amp sikring

Det ser ut til å være mer eller mindre orignalt anlegg. Originalt innhold i skap.
Enkelte ting kan være skiftet, og det ser blant annet ut til at hovedkabel fra inntak og til skap kan være skiftet. Likeså er det en utestikk som har automatsikring og jordfeilbryter.

Eget opplegg med automatsikringer i skap i utleidel

For øvrig originalt anlegg.
Noen åpne strekk i kjeller. Jordede kurser i våtrom og kjøkken.

50 amp gir begrenset kapasitet i el.anlegget.

Ingen kjente og opplyste pålegg på anlegget

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1959

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja TG 3 gis automatisk av systemet når det klikkes ja i programmet på at det er hull rundt inntak i sikringskap.

Eldre/originalt anlegg. Der er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Det bør påregnes oppgradering av anlegget i hoveddel, og som ett minimum anbefales det å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget i forbindelse med salg av eiendommen. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan ikke vurdere slike anlegg utover å besvare ovennevnte spørsmål.

Generell kommentar

Estimat er satt for en utvidet el. kontroll. Oppgradering av anlegget som er påregnelig i tiden fremover har en vesentlig annen kostnad

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Røykvarsler montert i gang i 1 etg. 6 kg pulverapparat i trappenedgang til kjeller

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ut fra det som er mulig å se av terreng kan vil det være naturlig å legge til grunn at det er løsmasser, men i følge eier har en tidligere eier/opprinnelig opplyst at det er sprengt fjell i tomtegrop.
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

TG 2 Drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering, og ukjent om det er drenerende masser rundt grunnmur. Vurdering er derfor gjort med utgangspunkt i etableringsår, forventet normal brukstid og
eventuelle registrerte forhold i rom under terreng.
Ingen spor av utvendig fuktsikring av grunnmur

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Alder alene tilsier at det bør påregnes behov for oppgradering av drennssytem og utvendig fuktsikring, men bruk av kjeller og registrerte forhold vi avgjøre når det blir behov for dette. Innredning av kjeller med denne type grunnmur og ingen aktiv utvendig fuktsikring kan i utganspunktet ikke gjøres

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

For hoveddel er det grunnmur av betong med sparestein. Malt utvendig i synlige områder. Ingen spor av utvendig fuktsikring av grunnmur. Innvendig pusset mur.

Hele tilbygg nord er oppført på betongpeler i grunn.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekker og riss omlag midt på mur sør utvendig og på vegg nord i bod nord i kjeller. Dette er ikke større sprekker med sideforskyvning, og det antas derfor at det ikke er setninger, men annen ukjent årsak.

Det er ingen aktiv fuktsikring av grunnmur utvendig

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke synlige forhold som tilsier behov for større tiltak på kortere sikt. Sprekker og riss i mur kan repareres lokalt.

Tilstandsrapport



Sprekker og riss i mur sør.



Fall på terreng helt ned til bygning

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Betong mur som lysgrav nord for begge boliger.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Lys grav er mer enn 50 cm høy og da skal den være sikret med rekkverk/fallsirking

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres fallsikring på mur

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fallende terreng fra nord og mot grunnmur

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak her må avgjøres ut fra registrerte faktiske forhold, men det kan ikke utelukkes å måtte gjøre terreng justering for å lede overflatevann fra grunnmur



Fall på terreng helt ned til bygning

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente verken når det gjelder type rør eller alder. Det foreligger ingen dokumentasjon eller andre opplysninger enn at det ble gjort noe mindre reparasjon med utvendig rør for en del år tilbake grunnet tilstopping, men hva som ble gjort og av hvem er ikke kjent. Dette indikerer at utvendig røropplegg antakelig ikke er gjort noe med de siste 30 årene, og det kan være originalt anlegg. Da det ble gjort spyling av anlegget ved tilstopping opplyste rørlegger som gjorde dette at det var betong rør utvendig. Dette indikerer originale rør fra byggeår.

Å sette tilstandsgrad på dette er tilnærmet ikke mulig med så lite opplysninger, men med utgangspunkt i at avløp har hatt tilstopping og avløp går tregt kan det påregnes behov for tiltak og avløp kan gå tett. Det er noe begrenset vanntrykk inn.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

• Det er avvik:

Det er noe redusert vanntrykk, og det har tidligere vært tette avløp med nødvendig spyling, og det er noe tregt avløp nå opplyser beboere

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tiltak:

Med utgangspunkt i ovennevnte kan det ikke utelukkes at det må gjøres tiltak med vann og avløp utvendig i tiden fremover.

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

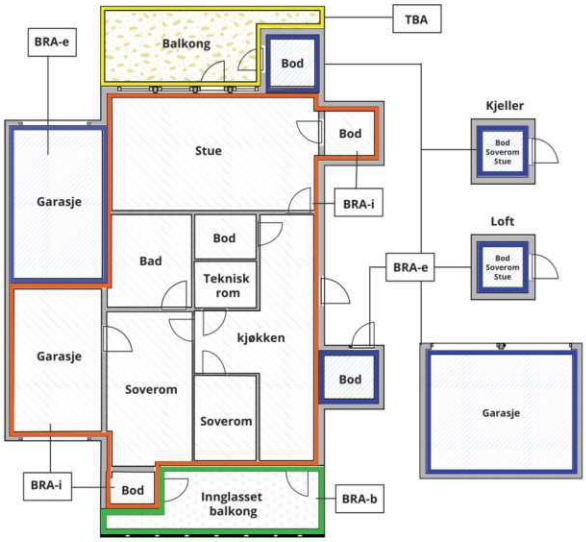
Hva er måleverdig areal?

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

Østre halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	41			41	5
1. Etasje	36			36	14
Kjeller	36			36	
Andre etasjer/ 1 etg leil	39			39	
SUM	**152**				**19**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken		
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, kott		
Kjeller	Bod, bod, bod, bod, gang m/trapp, vaskerom		
Andre etasjer/ 1 etg leil	Entré, stue/kjøkken, bad, soveromalkove. det er nå dør til rommet, og det skal da defineres som soverom		

Kommentar

1 etg hoveddel 36 m2. Utleidel er 39 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger over boligen. Dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses av leietager at det er lytt mellom både soverom øst i 1 etg og utleiedel og mellom stue øst og utleiedel. Under befaringen i utleiedel ble det registrert vesentlig lyd gjennomslag mellom boligen, da både trinnlyd fra de som bor i hoveddel samt musikk hørtes godt.

Det er ingen mulighet for å kontrollere konstruksjon mellom boligene, men i og med det er registrert at det er lytt er det grunnlag for å reise spørsmål om hvordan brannskille mellom boligene er utført. I tilfelle dette har blitt oppført i henhold til krav, så skal det normalt ikke være lytt gjennom denne type konstruksjon. Dette anbefales undersøkt nærmere.

Fra utleiedel og kryploft over denne er det registrert at det er åpent/fjernet deler av ytterkledning i høyde med loftbjelkelag og det er fjernet kledning oppe ved raft. Det er heller ikke lagt inn gips brannskille 1,2 meter nedover takside i tilbygd del. Rundt avtrekks kanal fra bad er det åpent inn i veggkonstruksjon. Ved alle disse områdene er det ikke brannskille mellom boligene/brannskille/opprinnelig vegg er åpnet/brutt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert ny vedovn i stue i 2023. Montert feieplattform i 2022. Nytt vinylbelegg på gulv, samt ny sluk i bad i 2022

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er 2,10 m. Takhøyde i 1 etg er 2,34 og 2,35 m. Takhøyde i utleiedel øst er mellom 2,29 m og 2,36 m. Noe i stue/kjøkken har høy himling.
Krav til takhøyde er 2,4 m. Hva som er årsak til avvik her er ikke kjent for takstmannen. men der det er parkett og laminat på gulv kan man legge til fra 7-14 mm på oppgitte mål. Ellers kan det anmerkes at det etter eldre regler kan være tillatt med lavere takhøyde for deler av bolig eller deler av rom.

Minste soverom i 1 etg hoveddel har gulvflate på ca 9 m2 og dagslys flate i vindu på 0,61 m2. Alle rom for varig opphold skal ha 10 % dagslys flate i forhold til gulvflate - i henhold til NS 3600. Sovealkove i utleiedel har dør og er da å anse som soverom. Men rommet har ikke tilfredsstillende vindu når det gjelder dagslys krav eller utsyn. Rommet er ca 6 m2 og oppfyller heller ikke datidens krav til soverom som var 15 m3.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	23	356		0	657 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 A

Hjemmelshaver
Brekke Anders Devik, Lackner Cathleen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i veletablert og attraktiv boligområde ca 2 km vest for Molde sentrum.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet med hage

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	18.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2024	
2	30.12.2024	
3	30.12.2024	
4	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XN6207

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260121
Addresse	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 A		
Postnr.	6412	Sted	MOLDE
Selgers navn	Anders Devik Brekke		
Selgers navn	Cathleen Lackner		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har aldri bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Polise/avtalenr.:

2533531

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:

Rørleggerarbeid på gulv i bad, nytt sluk i gulv og forberedelse til våtromsbelegg. Nytt våtromsbelegg. Dusjkabinett satt inn.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Overflate vegger enkelt overmalt med egeninnsats.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Nytt våtromsbelegg av Malermester Sveinung Moen AS og slukarbeid ved Hellwig Rør AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt våtromsbelegg av Malermester Sveinung Moen AS og slukarbeid ved Hellwig Rør AS.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Slukarbeid ved Hellwig Rør AS.

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
A B
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montering av feieplattform

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:

XL Dale Malo faktura.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:
A B
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Diverse småjobber ved MIFO

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:

Regninger for diverse vedlikeholdsarbeid.

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

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

Beskrivelse:

Påbygget enhet er benyttet til utleie.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest var fremlagt da vi kjøpte boligen i 2021

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjen er veldig skrøpelig.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Eiendommen er p.t. utleid og det er leietaker som har strømavtalen.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	30.08.2026
Signert av	*Anders Devik Brekke*
Signert av	*Cathleen Lackner*

Initialer selger:
A B
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.09.2024 13:07

Eiendom 1506-23/356 Kulpen

Bruksnavn	Kulpen				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.02.1957	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	657 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	23	Beregnet areal	531,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	356	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A	6412 Molde	Bjørset	Kvam	Molde Domkirke

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.02.1957	Planlagt fradeling	1506-23/356	Avgiver	-943
27.02.1957	Skylddeling	1506-23/16	Avgiver	-657
		1506-23/356	Mottaker	657
14.09.1959	Skylddeling	1506-23/357	Mottaker	943,4
		1506-23/356	Avgiver	-943,4
01.01.2020	Omnummerering	1506-23/356	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	13427119			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	154/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	154/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	154	2	1	1	

Etasjer

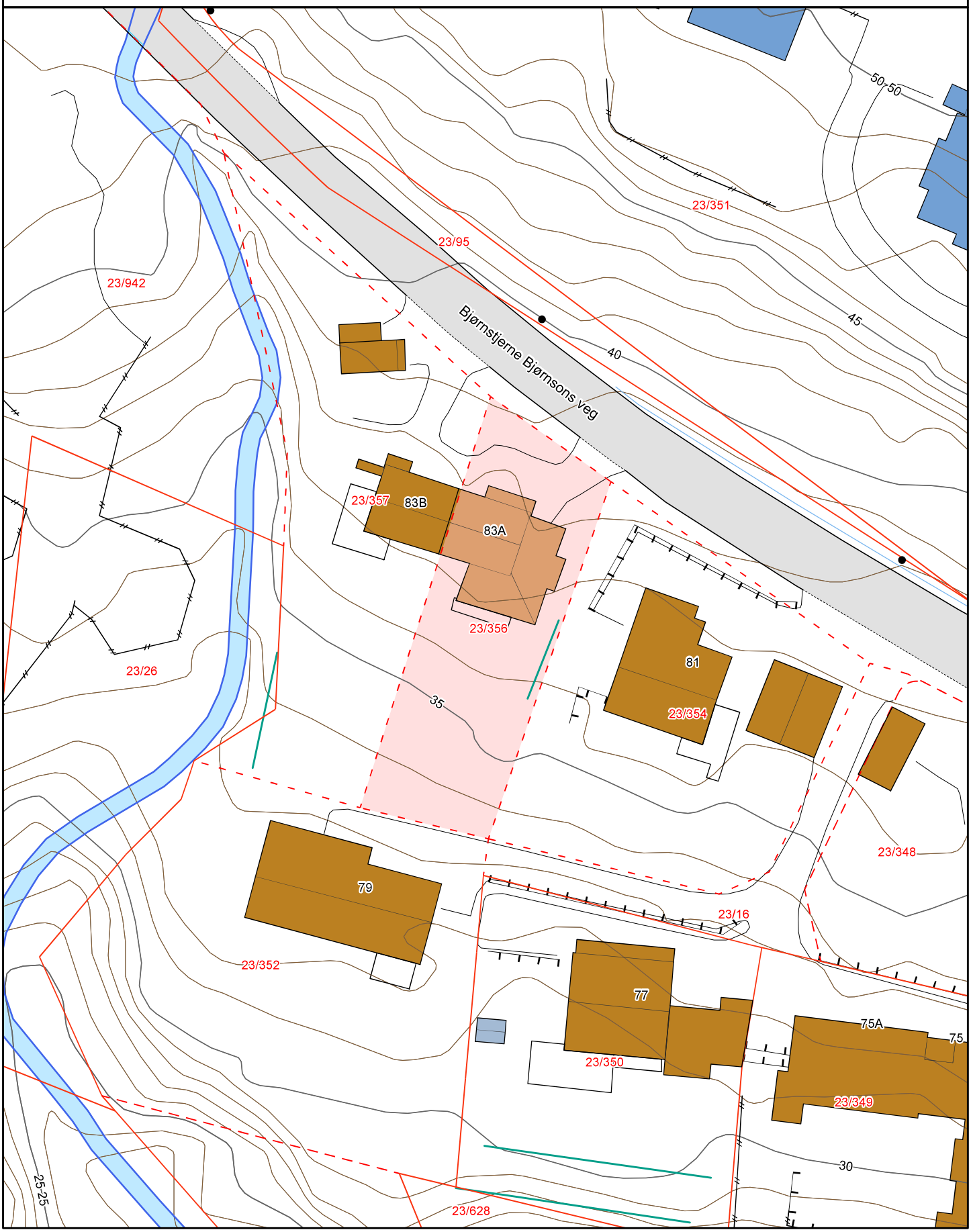
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	77/0	0/0	77/0
H02	Hovedetasje	0	41/0	0/0	41/0
U01	Underetasje	0	36/0	0/0	36/0

Oversiktskart

Adresse: **Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A, 6412 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/23/356/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 531 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.09.2024

N



Matrikkelkart

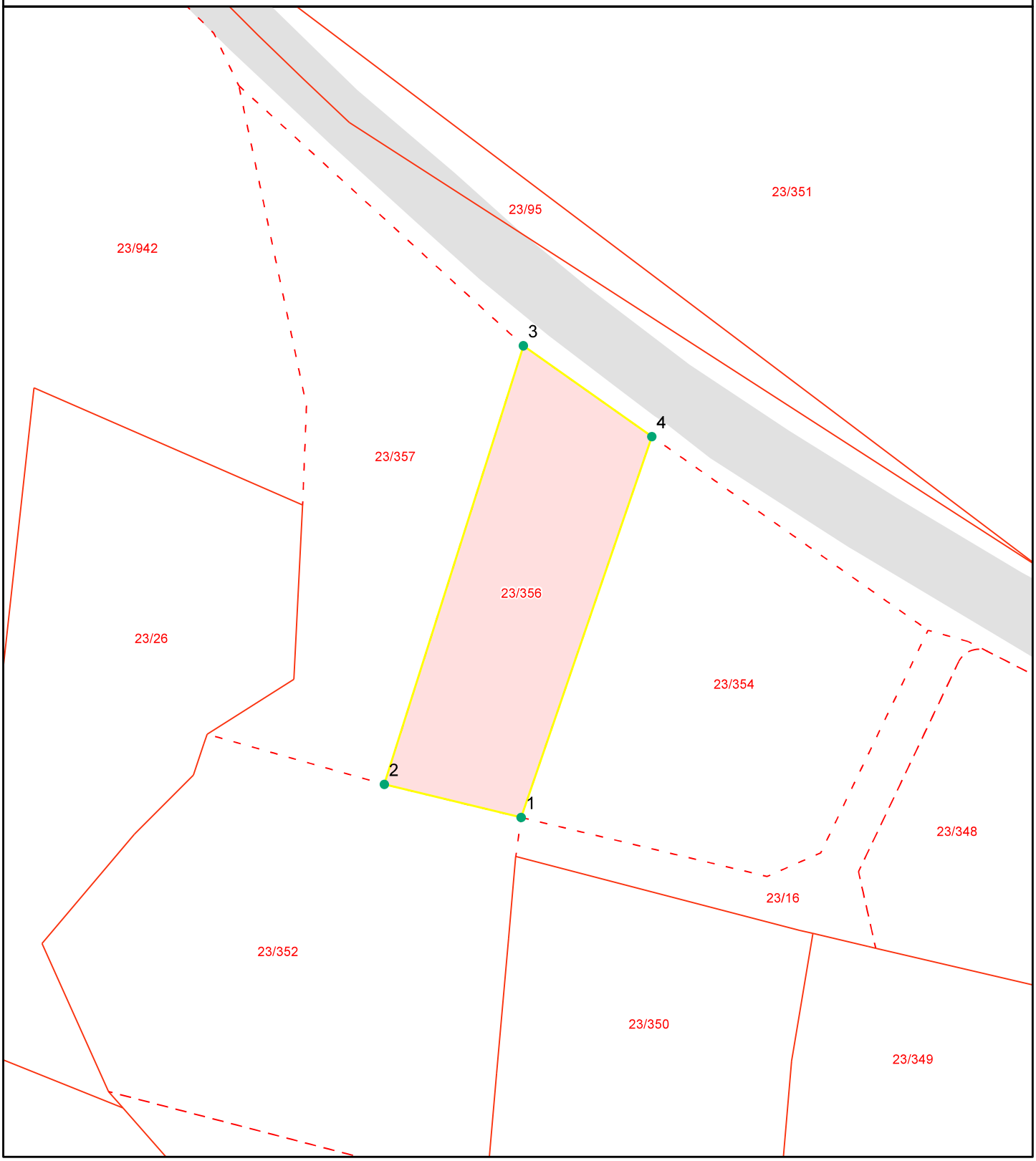
Adresse: **Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A, 6412 Molde**
Gnr/bnr: **1506/23/356/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 531 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.09.2024

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: 531 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6980775.72	98649.06	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	12.99	0
2	6980778.77	98636.44	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	42.4	0
3	6980819.19	98649.27	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	14.51	0
4	6980810.82	98661.12	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	37.11	0

Molde kommune

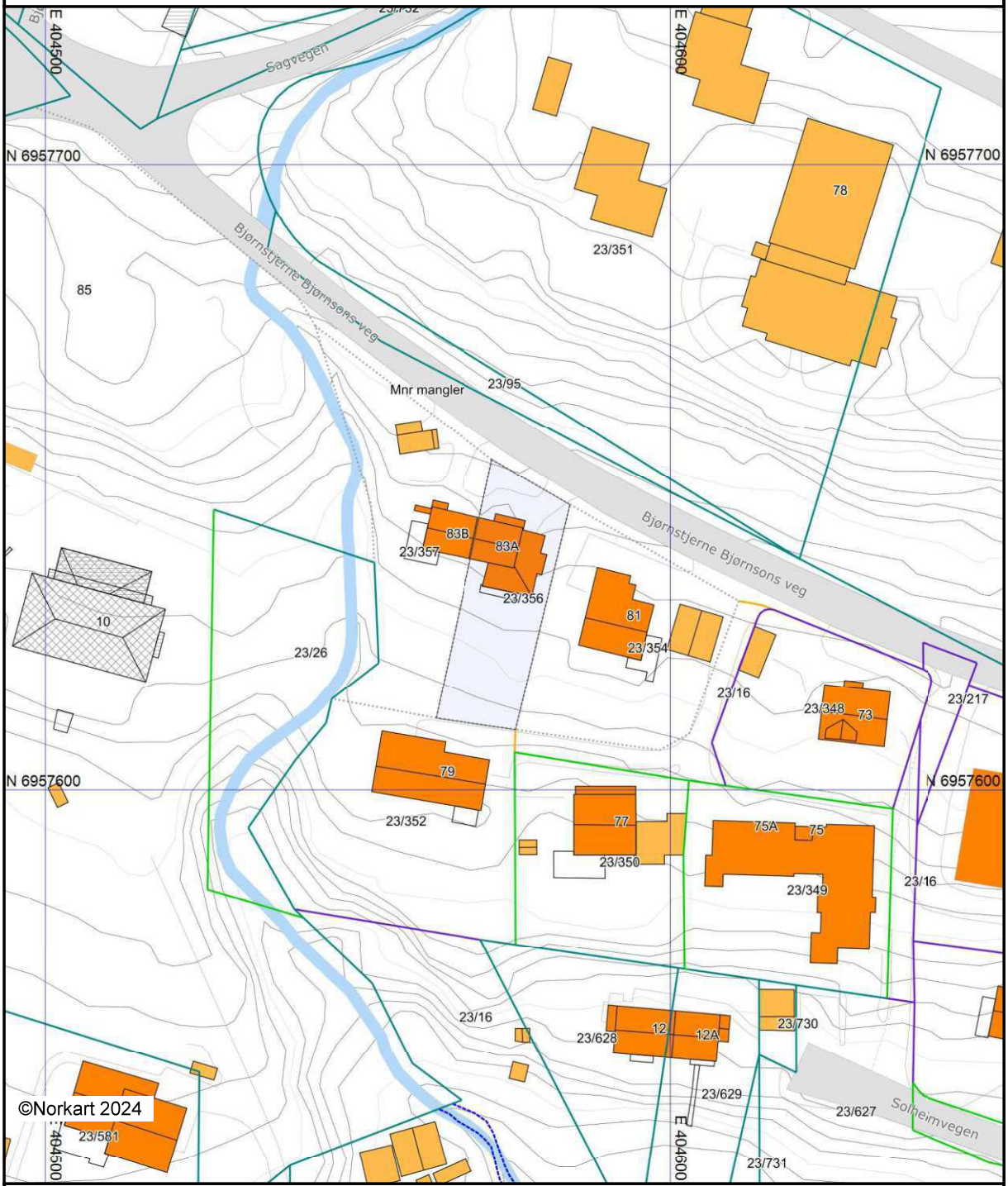
Grunnkart

Eiendom: 23/356
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A
Dato: 27.09.2024
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: 27.09.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	356	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A, 6412 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under 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** 202 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 531 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 531 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200811
Navn	Lillevika vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2275/2012.09.13.%20Vedtatte%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 531 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202120
Navn	Lundavang og Stuevollen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

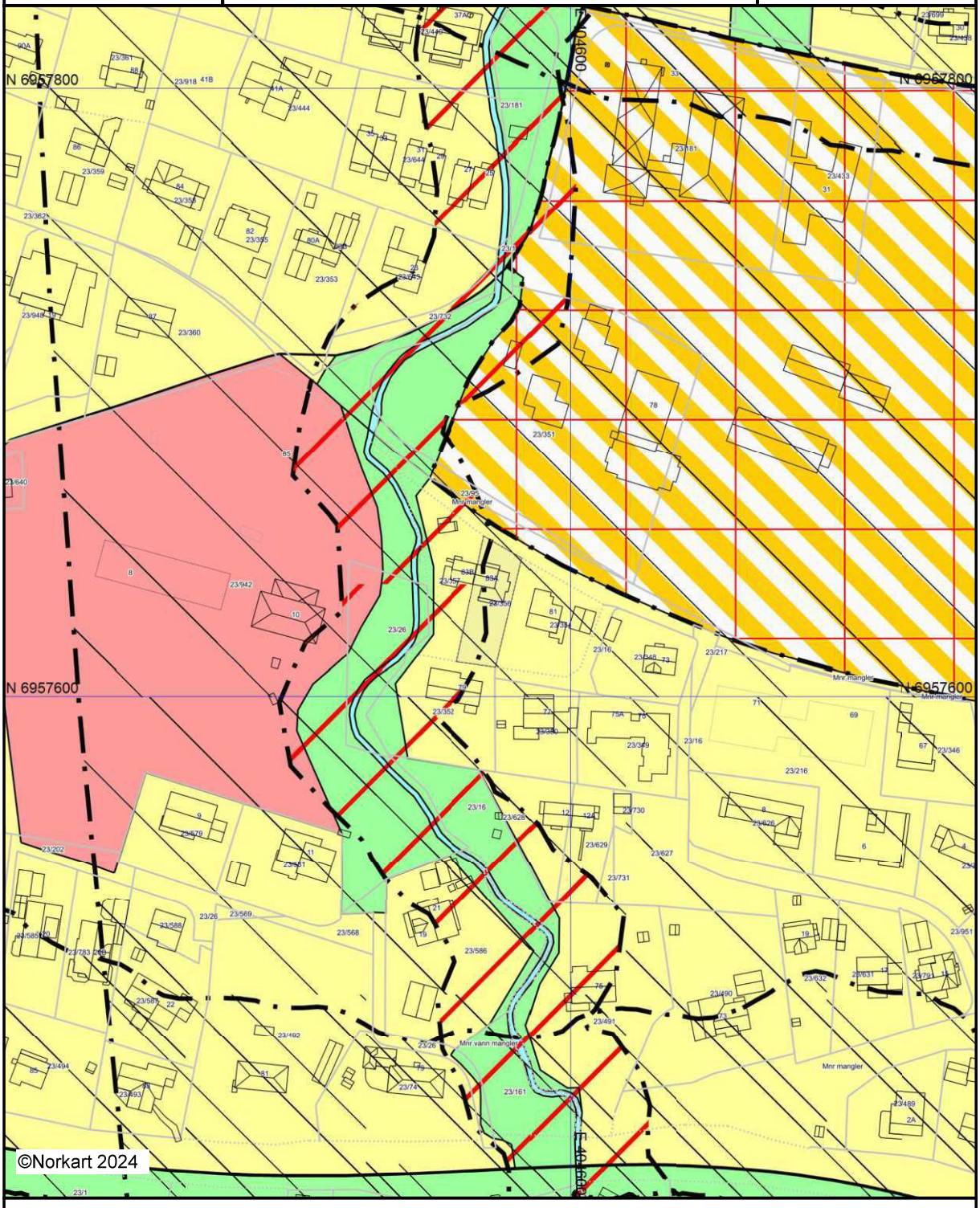
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/356
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A
Utskriftsdato: 27.09.2024
Målestokk: 1:2000

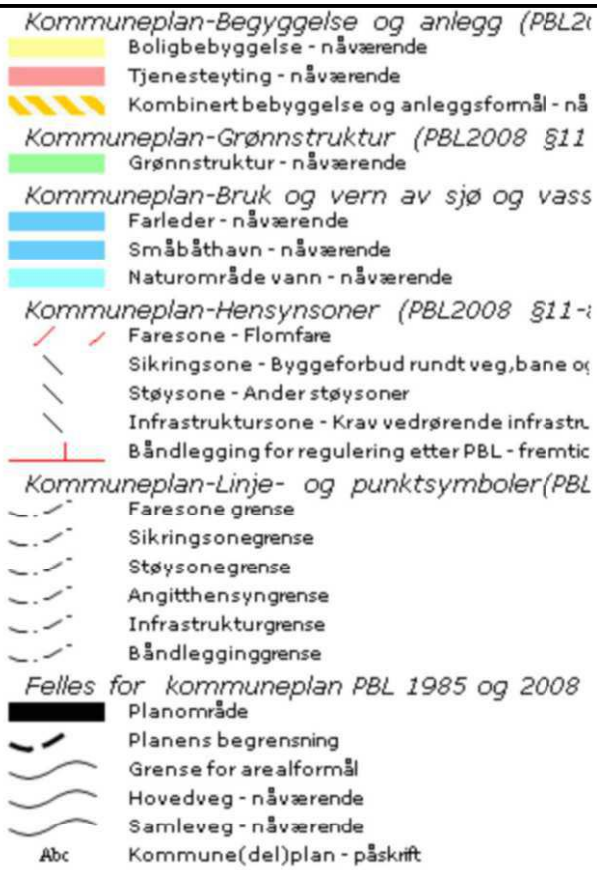
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

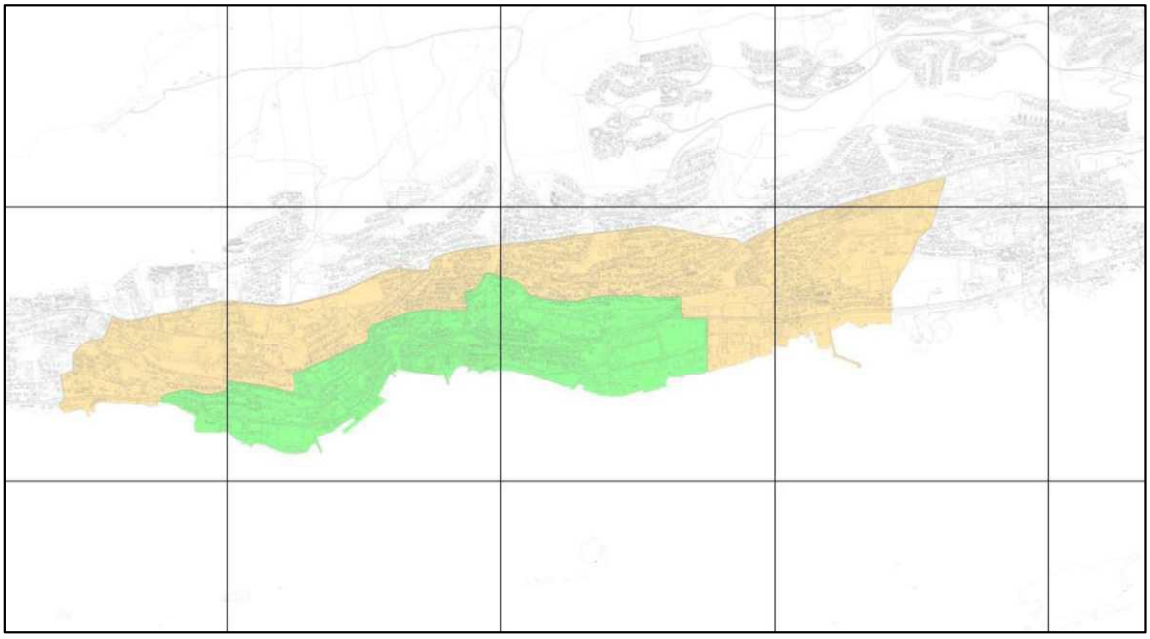
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

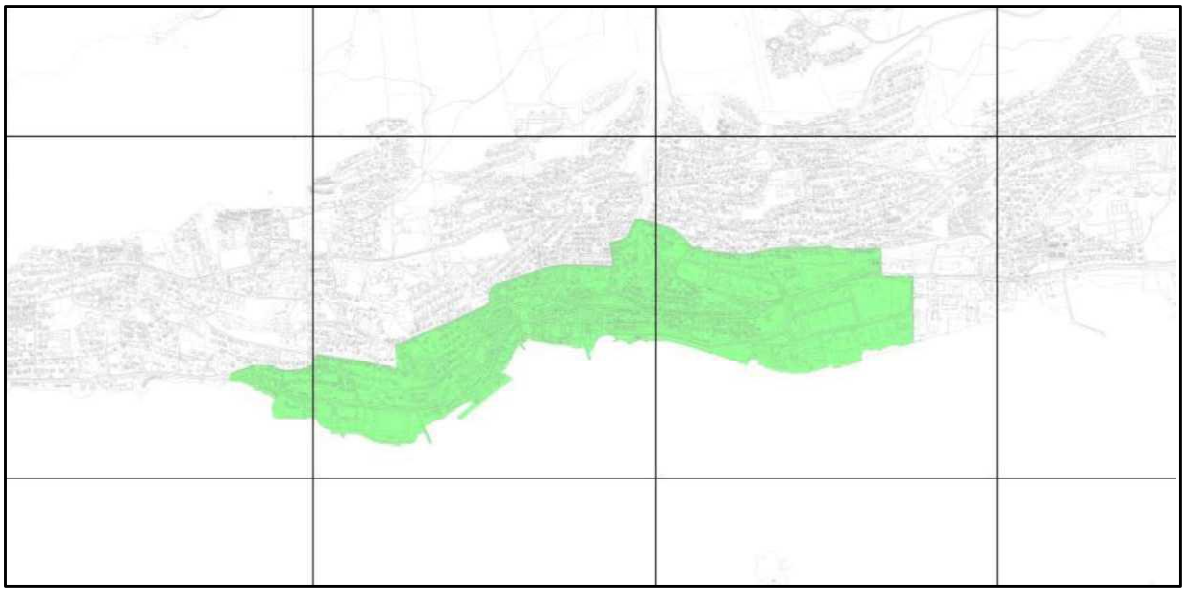
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

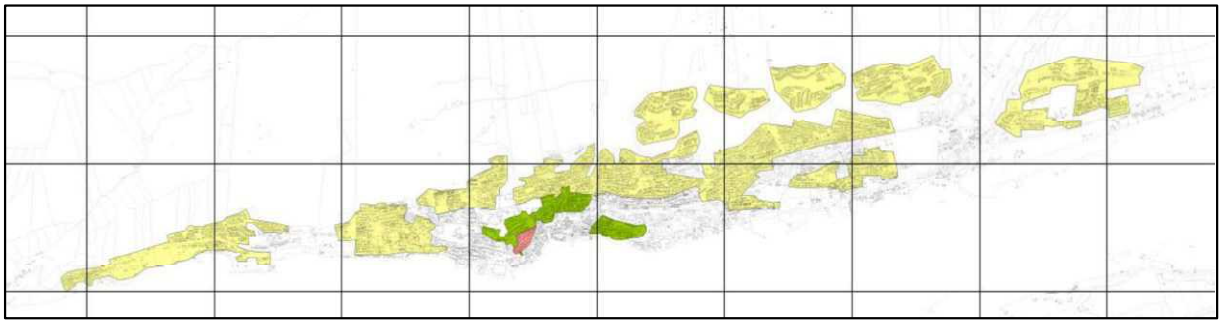
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

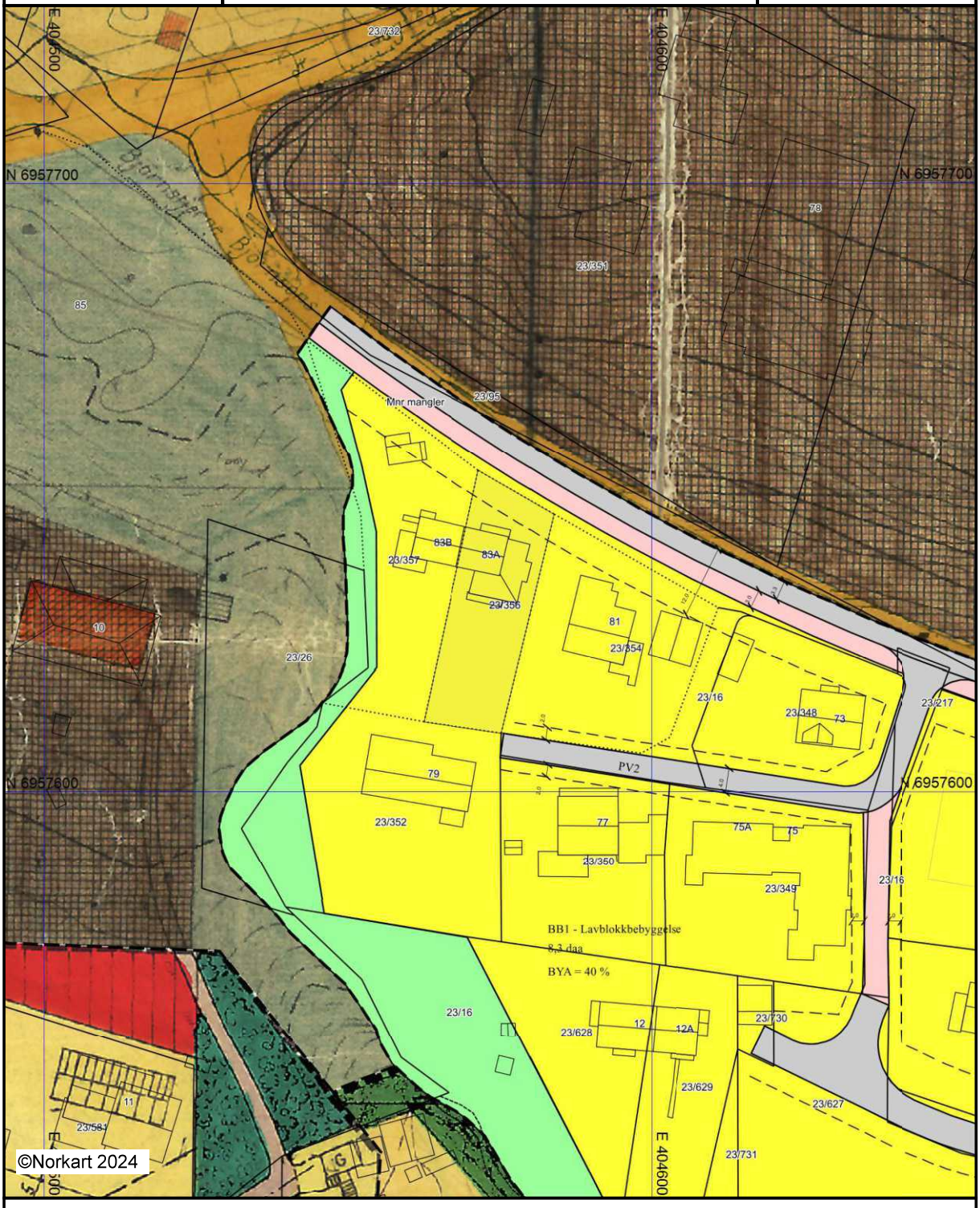
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/356
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A
Utskriftsdato: 27.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Naturområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

	Molde kommune	Plan ID: 1502200811
Plan:	Reguleringsplan for LILLEVIKA VEST	
	PLANBESTEMMELSER	Plan dato 23.05.2011 Dato sist rev.: 17.02.2012 Dato vedtak: 13.09.2012

§ 1	**GENERELT** Det regulerte området er avgrenset med reguleringsgrenser på plankart datert 23.05.2011, sist revidert 16.09.2011
1.2	**REGULERINGSFORMÅL** Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5 Bebyggelse og anlegg — Frittliggende bebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Lavblokkbebyggelse Samferdselsanlegg m.m. — Kjøreveg Gang-/sykkelveg/fortau Annen veggrunn, tekn. anlegg Holdeplass for kollektiv Grønnstruktur
§ 2	**FELLESBESTEMMELSER**
2.1	Innenfor planområdet gjelder plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak.
2.2	I forbindelse med byggesøknader skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500. denne skal vise plassering av eksisterende og ny bebyggelse, planering og utnytting av den ubebygde delen av tomten/området, nødvendige trafikkarealer, samt eksisterende og planlagte kôter og aktuelle punkthøyder for bygninger, plasser, fyllinger/skjæringer og murer. Situasjonsplanen skal også inneholde høydeangivelser for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides terrengprofiler med angitte høyder for eksisterende og framtidig bebyggelse, og nabobebyggelsen. Ved fortettingsprosjekter skal det også legges ved illustrasjoner med perspektiv og/eller datamodeller som viser prosjektet i sammenheng med omgivelsene. Antall parkeringsplasser fastsettes i henhold til kommunens parkeringsvedtekter.
2.3	Energi: Ved byggesøknader skal det dokumenteres at bygninger og anlegg er planlagt for lavest mulig energibehov. I samsvar med kommunens energipolitiske handlingsplan skal ny bebyggelse tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Der det ikke er tilrettelagt for

	fjernvarme, skal nærvarmeanlegg vurderes. Andre energieffektive totalløsninger kan godkjennes etter egen vurdering når dokumentasjon foreligger.
2.4	Universell utforming: Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging og detaljutforming av bygninger og tilkomstarealer. TEK10, kap 12 om bygninger og kap 8 om utearealer angir kriteriene.
2.5	Rekkefølgebestemmelser: • Ved bygging av nye boliger som forutsettes skal ha tilkomst etter Solheimvegen, skal denne opprustes i full bredde i samsvar med reguleringskartet for byggearbeid igangsettes. • Prosjekterte utearealer/fellesarealer skal ferdigstilles før nye boenheter kan tas i bruk.
§ 3	**BEBYGGELSE OG ANLEGG**
3.1	Frittliggende bebyggelse B1 • Innenfor området kan det føres opp eneboliger, evt. med utleiedel/sekundærlelighet, og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. • Største tillatte utnyttelsesgrad er definert som bebygd areal i prosent av eiendommens størrelse: BYA = 25%. • Største byggehøyde avgrenses til høydene angitt i pbl § 29.4. Der høyden er angitt i meter, regnes denne til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. • Ny bebyggelse skal innordne seg den eksisterende bygningsstruktur og bygningsform. Det skal benyttes saltak eller valmet tak. • Frittstående garasje kan plasseres nærmere veg enn vist byggegrense. Slik plassering godkjennes etter egen søknad. Dette gjelder også mindre uthus. • Bolighusene på Solheimvegen 15 og 19 og Lillevikvegen 73 er vurdert å ha bevaringsverdi. Det er en målsetning disse beholder sin hovedform. Ved eventuelle bygningsmessige endringer skal det ved søknad etter plan- og bygningsloven vedlegges en vurdering fra fylkeskonservator.
3.2	Lavblokkbebyggelse BB1-2: • Innenfor området kan det føres opp bygning med fire eller flere boenheter og inn til fire etasjer. • Største tillatte utnyttelsesgrad er definert som bebygd areal i prosent av eiendommens størrelse: BYA = 40%. Der høyden er angitt i meter, regnes denen til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. • Langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg skal nye bygninger plasseres inn til angitt byggegrense. Bygningsdelene nærmest denne skal orienteres øst-vest, slik at det oppnås en skjermende virkning i forhold til vegtrafikkstøy. • Bygningshøyde er angitt på eget kartvedlegg. Tekniske bygningsdeler som heissjakter og lignende kan overstige denne med inn til 1,5 m. • På egen grunn eller i fellesskap med andre eiendommer, skal det for hver boenhet avsettes areal til uteopphold og lek på min. 80 m2 pr. boenhet. Min. 30 % av dette skal være felles tilgjengelig, og være solbelyst kl. 15:00 ved vårjevndøgn. Veranda og/eller terrasser regnes med i uteoppholdsarealet.
§ 4	**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
4.1	Kjøreveger og gangveger skal opparbeides i samsvar med plankartet. Reguleringsbredde for Solheimvegen er 5,0 m inkl. skulder. Private veger skal opparbeides og driftes i fellesskap av brukerne.

§ 5	**Grønnstruktur**
5.1	Dette gjelder randsone langs Bjørsetelva. Området skal være tilgjengelig for vedlikehold og sikring av vassdraget. Vegetasjon skal opprettholdes og skjøttes slik at den ikke er til fare for nabolaget eller til reduskjon av fri vannveg.

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 67/12

Molde, ……

……
ordfører

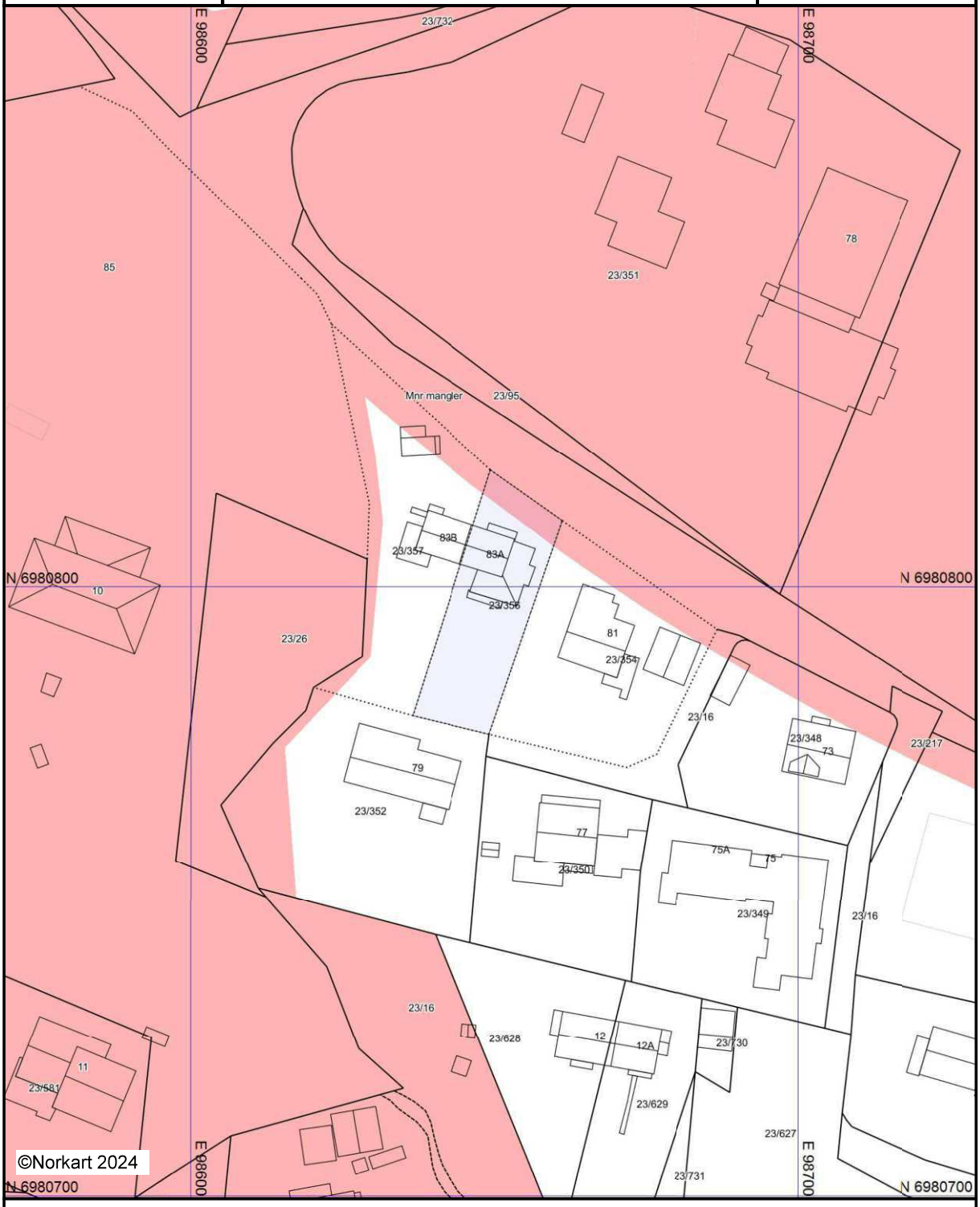
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/356
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A
Dato: 27.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



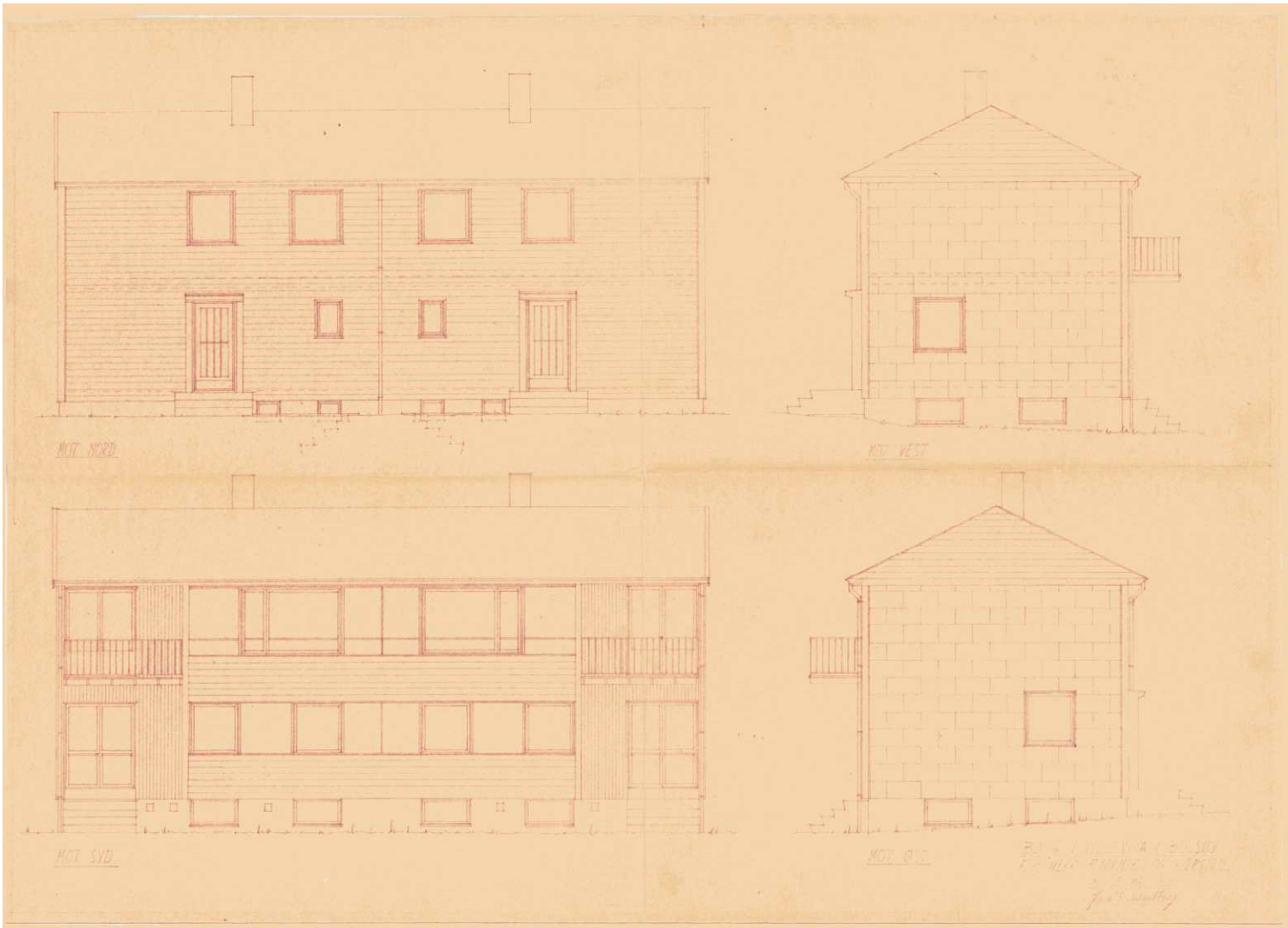
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

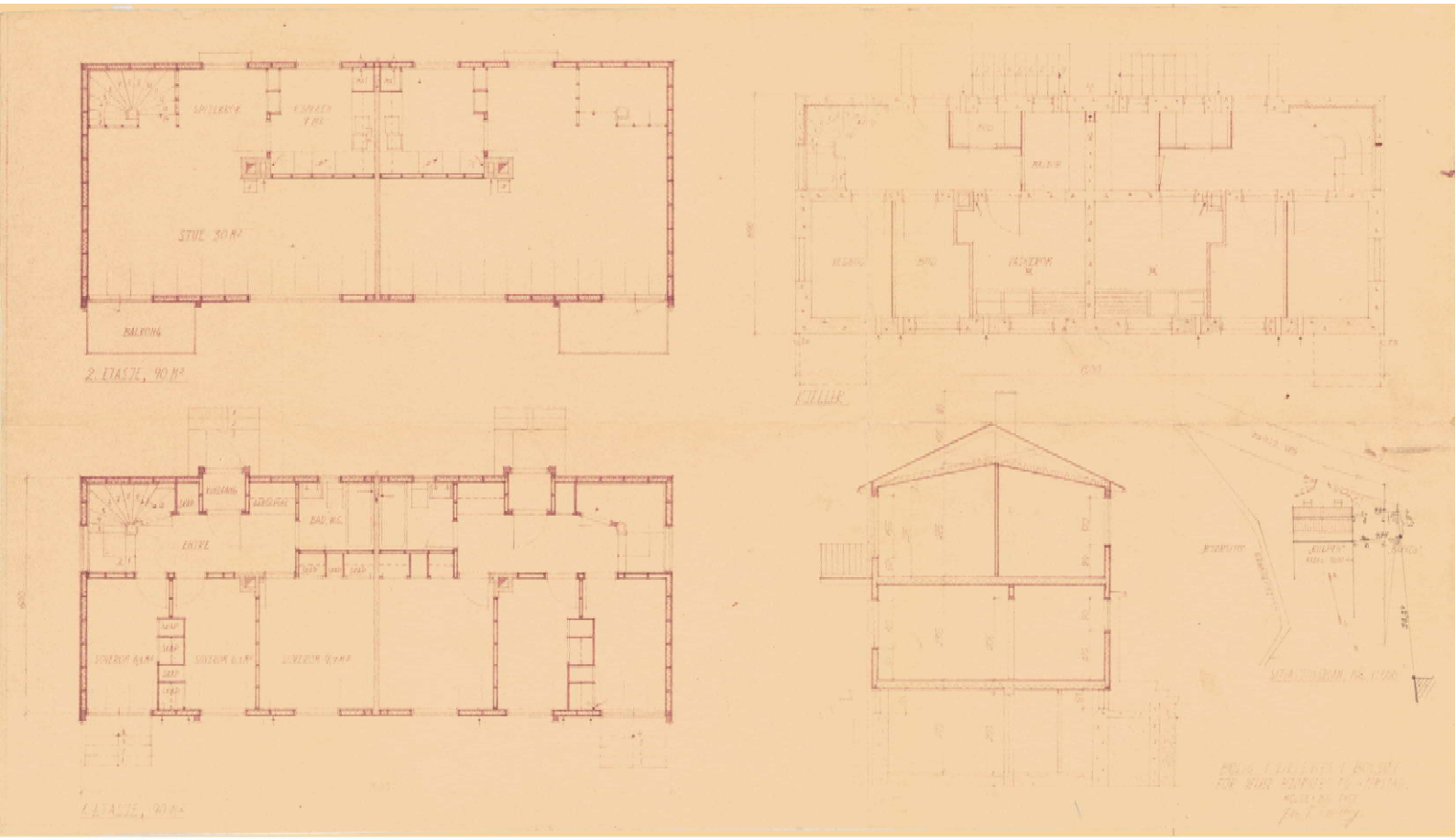
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



0 60 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

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

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 4-56.

83/356 - 357

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Bolsøy

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

"Kulpen", Bjørset gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

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

.....

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2] kr. 85.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca. 1600	m²
Eldre bebyggelse areal		m²
Areal av nybygg	90	m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]	180	m²

[1] Stryk under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. 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 1: planer, snitt og situasjonsplan
" 2: fasader

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

grus og fjell

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

drenering med kultgrøfter
kloakk og vann i tilknytning til ledninger som skal framlegges til området

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

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

se situasjonsplan

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

2 balkonger

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

se tegning

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

se situasjonplan

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

yttervegger av 4" bindingsverk fylt med mineralull-
platefilt, utv. kles med impr.trefiberpl.,2 lag papp,
lekter og sulagt panel, innv. kles med diffutett papp
og 12 mm gipsonitplater

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

grunnmurer smøres under terreng med goudron 2 ganger
bjelkelagene og loft isoleres med 10 cm gulvfilt

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

2 lag asfaltpapp

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

hovedtrapper: br. 100 cm, inntr. 22 cm, opptr. 18,5 cm
kjellertrapper: " 80 " " 22 " " 19 "

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

2 røkpiper
avtrekk i galvaniserte jernbaler
foruten ildtedene oppvarmes elektrisk

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

se tegning
ingen lysflate mindre enn 1/10 av tilhørende gulvflate

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

se tegning

§ 109. Klosetter:

2 w.c.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Molde den 19. juni 19 58

byggherre.

anmelder.

Adresse:

Adresse:

ansvarshavende.

Adresse:

Bolsöy bygningsråd, möte på Ingeniörkontoret 9/7 - 1958.

Jnr. 63/58.

Jan F. Sandberg, byggemelding for Björnebo og Gjerstad, bygging av vertikaldelt 2-mannsbolig på eiendommen Kulpen, Björset.

Vedtak:

Det tas forbehold om endelig plasering av bygget fastsettes av bygningssjefen ved utsetting av bygget i terrenget, slik at det skaffes en forsvarlig minsteavstand til veg..

Det foreligger ikke bevilgning for fremföring av veg, vann- og kloakkledninger til tomten. Byggeanmeldelsen kan derfor bare godkjennes på betingelse av at byggherren selv sörger for tilknytning til offentlige vann- og kloakkledninger, samt ordner med atkomstveg til tomten. Forövrig godkjennes tegningene.

Rett utskrift:
Molde, 10/7 -58,

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

E.s. Ansvarshavende må undertegne ansvarserklæring för byggearbeidet settes i gang. Forövrig henvises til vedlagte rundskriv av 22/3 -57. D.s.

3/3- 1960.

Innflytningsattest.

2-mannsbolig for Ole Björnebo og Erling Gjerstad på eiendommene gnr.23 -bnr. 109 &gg 209.

Byggearbeidet på foranevnte bygg er nå kommet så langt at innflytning kan fortas.
Det gjenstår støping av utvendige trapper på byggets sydside, samt mangler rekkverk på balkonger i 2.stasje.

for Bolsöy bygningsvesen.

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelinga

Pbl sak side

Melding om vedtak
Nr. 251/02

Anne S. Bjørnebo
Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83

6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	02/02830-10	Lars Wiik, 71 11 12 63	23/356	17.09.02

Igangsettingstillatelse for ombygging / tilbygg på gnr. 23 bnr. 356, Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 A. Anne S. Bjørnebo.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver: Anne S. Bjørnebo
Hjemmelshaver: samme

Ved søknad datert 10.09.02 søkes det om igangsettingstillatelse for ombygging / tilbygg på gnr. 23 bnr. 356, Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 A. Rammetillatelse er gitt i sak 229/02.

Søknaden har følgende vedlegg:

- oppgave over prosjekteringsansvar
- oppgave over utførelsesansvar
- kontrollplaner for prosjektering og utførelse
- kontrollplan for utførelse
- søknad om ansvarsrett fra Arkitektkontoret BBW AS, Bernt Hustad AS, Erling Lange AS og Samuelsen Maskin AS
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Arkitektkontoret BBW AS, Erling Lange AS og Samuelsen Maskin AS

Ansvarsfordelingen er som følger:

	Foretaksnavn:	Oppgaver:
-	Arkitektkontoret BBW AS	PRO / KPR: 110
-	Bernt Hustad AS	UTF / KUT: 210, 260
-	Erling Lange AS	PRO / KPR /UTF / KUT: 311
-	Samuelsen Maskin AS	UTF / KUT: 150, 844

Pbl sak
side

Innkomne merknader/uttalelser

Det foreligger ikke uttalelser til igangsettingssøknaden.

Bygningssjefens kommentarer

Kontroll med (prosjektering og) utførelse kan utføres med dokumentert egenkontroll og uavhengig kontroll som forutsatt i ansvarsoppgave/kontrollplaner.

Det forutsettes at komplett sanitærmelding blir forelagt og godkjent av byingeniøren.

Bygnings- og reguleringssjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (bygningsrådet).

V e d t a k:

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

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

1. Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket - unntatt legging og tilkoblinger av VA anlegg
2. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
3. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:

- oppgave over prosjekteringsansvar
- oppgave over utførelsesansvar
- kontrollplaner for prosjektering og utførelse
- kontrollplan for utførelse
- søknad om ansvarsrett fra Arkitektkontoret BBW AS, Bernt Hustad AS, Erling Lange AS og Samuelsen Maskin AS
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Arkitektkontoret BBW AS, Erling Lange AS og Samuelsen Maskin AS

4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

5. Det forutsettes at komplett sanitærmelding forelegges og godkjennes av byingeniøren. Krav fra byingeniøren forutsettes etterkommet.
6. Det skal undersøkes om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med byingeniøren, eller den etaten de hører under.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

7. Bygningssjefen skal ha utstedt brukstillatelse eller ferdigattest etter anmodning fra ansvarlig samordner, evt ansvarlig utførende, jf. pbl § 99 og SAK §§ 19 og 30. NBR-skjema nr. 5167 bør benyttes for anmodning.

Kontoradresse Rådhuset, 6413 Molde
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
E-mail: bygning.og.regulering@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Telefaks: 71 11 10 10
Org.nr: 944 020 977

Pbl sak 2 12/03
side 13

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke det godkjente tiltaket satt i gang innen denne tid, faller tillatelsen bort dersom den ikke er fornyet. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtaket, må det søkes særskilt om endring av tillatelsen. Endringene skal godkjennes før de gjennomføres.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett. Klagen må være grunngitt og sendes teknisk styre. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Trond Lage Edvardsen
bygnings- og reguleringssjef

Lars Wiik

Kopi m/dokumenter:
Arkitektkontoret BBW AS, Postboks 481, 6401 MOLDE

Kopi til:

Solveig M. Strande	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 81, 6412 MOLDE
Åse Gjerstad	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 B, 6412 MOLDE
Byingeniøren,-	

Kontoradresse	Postadresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Rådhuset, 6413 Molde	Rådhusplassen 1, 6413 Molde E-mail: bygning.og.regulering@molde.kommune.no	71 11 10 00	71 11 10 10	944 020 977

Ad **Bernt Hustad AS, MOLDE**

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
11 SEPT 2002
ARK.NR. 23/356

Del 2: Faglige ledere og system

Faglige ledere:

Følgende faglige ledere er registrert med foretaket og vurdert etter GOF § 11 nr 1, 2 og 3. Forskriftskrav følger vedlagt.

Bernt Gunnar Hustad, f. 16.12.1941
Utdanning:
Mesterbrev som entreprenør B 1987.
Håndverksbrev i tømrerfaget 1982.
Praksis:
1986-dd: Eget Aksjeselskap Byggmester Bernt Hustad AS.
1974-86: Selvstendig næringsdrivende.
1971-74: Arne Moen Entreprenør og Byggmetser, forskallingssnekker/forskallingsbas.
1969-70: Christie & Opsahl AS, forskallingssnekker.
1965-69: Romsdals Fiskevegnfabrikk AS, buktikkselger.
1962-65: Christie & Opsahl AS, forskallingssnekker.
1957-60: Bygging av driftsbygninger i landbruket, betong og tømrerarbeid.

Einar Nilsen, f. 14.12.1972
Utdanning:
Svenneprøve i tømrerfaget 1983.
Mesterbrev som tømrer 1999.

Praksis:
1998-99: Bernt Hustad AS, arbeidsformann.
1994-97: Selvstendig næringsdrivende, tømrer.
1990-93: Profilbygg, lærling.

System:

Foretaket har avgitt egenerklæring om oppfyllelse av systemkravene i godkjenningsforskriften, jf. §§ 6, 7 og 8.

Ad Bernt Hustad AS, MOLDE

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
11 SEPT 2002
ARK.NR. 23/356

Del 3: Vedtaket

Vurderinger av foretaket:

Vi finner at foretaket ved egenerklæring i tilstrekkelig grad har godtgjort at det har system som fastsatt i Godkjenningsforskriften (GOF) kap. II. Vi har ikke funnet det nødvendig å vurdere systemet nærmere.

Vi forutsetter at foretaket arbeider videre med oppdatering av dokumentasjon og gjennomføring (implementering) av foretakssystemet, jf GOF kap. II, og vi gjør oppmerksom på at det ved fornyelse av godkjenningen vil kunne bli gjennomført en nærmere vurdering av systemet.

Bernt Gunnar Hustad
Faglig leder er vurdert etter GOF § 11 nr. 1. Etter en vurdering av den fremlagte dokumentasjon finner vi ham kvalifisert for oppgever innenfor følgende godkjenningsområder:
SØK/SAM.040.2
UTF/KUT.181.2, 210.2
UTF.260.1
For øvrige søkte godkjenningsområder finner vi ikke dokumentert tilstrekkelig praksis. For godkjenning innen KUT.260.1 kreves kurs i Våtromsnormen modul 1.

Einar Nilsen
Faglig leder er vurdert etter GOF § 11 nr. 1. Etter en vurdering av den fremlagte dokumentasjon finner vi ham kvalifisert for oppgever innenfor følgende godkjenningsområder:
SAM.040.2
UTF/KUT.050.2, 181.2, 210.2
For øvrige søkte godkjenningsområder finner vi ikke dokumentert tilstrekkelig praksis. Vi har valgt å innvilge UTF/KUT.050.2, da vi ikke finner tilstrekkelig dokumentert at foretaket har utført grunnarbeider selv.

Vedtak:

Bernt Hustad AS gis sentral godkjenning for ansvarsrett i følgende godkjenningsområder:

Ansvarlig søker

SØK.040.2 søkerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 2

Ansvarlig samordner

SAM.040.2 samordnerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 2

Ansvarlig utførende

UTF.050.2 utførelse av anleggstiltak, tiltaksklasse 2
UTF.181.2 utførelse av slakkarmert eller uarmert betong, tiltaksklasse 2
UTF.210.2 tømrerarbeider og trekonstruksjoner, tiltaksklasse 2
UTF.260.1 utførelse av våtromsarbeider, tiltaksklasse 1

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

KUT.050.2 kontroll av utførelsen av anleggstiltak, tiltaksklasse 2
KUT.181.2 kontroll av utførelsen av slakkarmert eller uarmert betong, tiltaksklasse 2
KUT.210.2 kontroll av tømrerarbeider og trekonstruksjoner, tiltaksklasse 2

Søknad er avslått for godkjenning i:

Ansvarlig utførende

UTF.150.2 grunn- og terrengarbeider, tiltaksklasse 2
UTF.160.2 utførelse av fjellarbeider i dagen, tiltaksklasse 2

Molde kommune

Bygnings- og reguleringsavdelinga

Melding om vedtak

Nr. 355/02

Anne S. Bjørnebo
Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83

6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	02/02830-20	Lars Wiik, 71 11 12 63	23/356	11.12.2002

Dispensasjon fra avstandskravet i pbl §70.2 for oppføring av tilbygg til rekkehus på gnr. 23, bnr. 356, Bjørnstjerne Bjørsons veg 83 A. Anne S. Bjørnebo v/ Kjell Olav Bjørnebo.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver: Anne S. Bjørnebo
Hjemmelshaver: Anne S. Bjørnebo

Rammetillatelse for ombygging / tilbygg av vertikaldelt 2-manns bolig på gnr. 23 bnr. 356, Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 ble godkjent av bygningssjefen i delegert sak 229/02, og igangsettingsstillatelse ble under sak 251/02 ved brev dat. 17.09.02

Tilbygget var på tegningen vist oppført i avstand 4,0 m fra nabogrensen mot gnr. 23 bnr. 354, Bjørnstjerne Bjørnsons veg 81.

Avstand fra tilbygget til nabogrensen ikke i samsvar med pbl § 70.2:

Eier av naboeiendom gnr. 23 bnr. 354 Solveig M. Strande leverte nabovarselmerknad i brev dat. 07.08.02 til rammesøknaden, og påpekt at avstanden til sin eiendomsgrense (gnr. 23 bnr. 354) ikke ble godtatt mindre enn 4,0 m.

Bygningssjefen påpekte i vedtaket under sak 229/02 pkt. 2. at det forutsettes generelt at avstandskrav til nabogrenser blir i henh. til plan- og bygningslovens § 70.2.

Ikke korrekt eiendomsgrense på grunnlagskartet:

Grunnlagskartet viser ikke korrekt eiendomsgrense mellom eiendommene gnr. 23 bnr. 356 og gnr. 23 bnr. 354. Grunnlagskartet er ikke juridisk bindende, (men blir ofte brukt ved kundeforespørsler, med da forhåpentligvis opplysninger om at eiendomsgrenser på kartet ikke er juridisk bindende.)

Målebrevet for eiendommen er juridisk bindende:

Ansvarlig søker BBW AS v/ B. Brandt opplyser at søker i forbindelse med byggesaken har forespurt kommunen om eiendomsgrenser og avstander, og mener å ha forstått at avstandskravet var tilfredsstilt. Ved sjekk av målebrevet for gnr. 23 bnr. 356 i oppmålingsarkivet ble det konstatert at avstanden fra eiendomsgrensen i vest til eiendomsgrensen i øst var oppgitt til 13,32 m, og at ved sammenlegging av mål for eksisterende bygg og tilbygg ble gjenværende avstand til nabogrensen i vest 3,20 m fra fasadelivet av tilbygget, og 2,30 m fra utbygget / karnappet.

Byggearbeidet konf. sak 229/02 og 251/02 ble av bygningssjefen den 18.10.02 stanset i påvente av juridisk fastlegging av eiendomsgrenser.

Søknaden om dispensasjon fra avstandskravet i pbl § 70.2

Søknaden om dispensasjon fra avstandskravet i pbl § 70.2 ble fremmet ved brev dat. 08.10.02 fra søkeren.

Begrunnelse for søknaden i brev dat. 08.10.02 går en del på sosiale hensyn. Byggearbeidet var omsøkt og påbegynt i god tro. Det vises til kontakten med kommunen vedr. fastlegging av avstander. Søkeren er villig til å bygge brannskillende konstruksjoner EI 30 mot naboeiendom for å tilfredsstille krav til brannskillende konstruksjoner mellom bruksenheter. Naboeindommen vil da i praksis ved evt. tillatelse fra bygningsmyndighetene kunne bygge nærmere enn 4 meter inntil sin eiendomsgrense, og vil da i praksis ikke være hemmet ved evt. ønske om utbygging mot vest.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 0567, *Reguleringsplan for Bjørset - området*, regulert til småhus.

Innkomne merknader/uttalelser

Solveig M. Strande, eier av Bjørnstjerne Bjørnsons vei 83 A har i brev dat. 19.10.02 kommet med merknader til utsendt nabovarsel for dispensasjonssøknaden. Hovedinnhold:

Avstand fra tilbygget til felles eiendomsgrense blir 3,0 m pluss frembygd karnapp på 91 cm, korteste avstand blir 2,29 m.

Det hevdes at byggearbeidet på naboeiendom helt klart vil føre til verdiforringelse av hennes eiendom gnr. 23 bnr. 354. Det vises til leverte merknader der det har vært påpekt at avstandskravet til nabogrensen ble krevd ivaretatt, men dette ble ikke tatt hensyn til. Ansvarshavende for arbeidene ble kontaktet, og byggearbeidet ble stanset den 07.10.02. Arbeidet ble på tross av dette oppstartet igjen den 16. og 17.10.02.

Sakens sosiale aspekt. Tomten er for liten. Dette er en utbygging av egen boenhet, på bekostning av naboeiendom/ avstandskravet fra bygning til nabogrensen.

Søkeren Anne S. Bjørnebo har i brev dat. 01.11.02 gitt uttale til merknaden fra nabo Solveig M. Strande. Hovedinnhold:

Påstand om relativt liten enebolig på nabotomt er relativ. Eiendommen byr fremdels på utbyggingsmuligheter.

Hevder at ikke verdiforringelse er relevant, da nabo har muligheter til å bygge ut på eiendommen, også nærmere enn 4,0 m da brannskillende konstruksjoner EI 30 blir bygd mot nabogrensen.

Dette er tilbygging av leilighet til eieren, og for sønnen med familie som flytter inn i en av leilighetene.

Utbyggingen er planlagt skånsomt og så arkitektonisk riktig som mulig, ut fra eksisterende bebyggelse, miljø og areal. Rullestoladkomst er tilrettelagt. Mener dette er en fin løsning.

Bygningssjefens kommentarer

Det ser ut til at det ikke er enighet om fastlegging av felles eiendomsgrense. Naboen har bedt om at avstandskravet ble ivaretatt, mens utbyggeren har hevdet at dette ble ivaretatt. Det vises også til kontakt med kommunen / oppmålingsavdeling vedr. grensespørsmålet, og forståelse som hevdes av at avstander til nabogrensen var tilfredsstillende.

Grunnlagskartet viser en ikke korrekt grense mellom eiendommene gnr. 23 bnr. 356 og gnr. 23 bnr. 354. Grunnlagskartet er ikke juridisk bindende, men blir ofte brukt av kommunen ved svar som ikke kvalitetssikres.

Målebrevet for eiendommen er juridisk bindende, og dette må brukes ved sjekk av juridisk riktig eiendomsgrenser m.v. Avstanden fra eiendomsgrensen i vest til eiendomsgrensen i øst er på målebrevet oppgitt til 13,32 m. Gjenværende avstand fra tilbygget til nabogrensen i vest fra fasadelivet av tilbygget blir da 3,20 m og 2,30 m fra utbygget / karnappet.

Konf. TEK / REN kap 4 § 4-3 kan bygningsmyndighetene tillate mindre utspring (f. eks. veranda eller karnapp) oppført inntil 1,0 m nærmere nabogrensen enn fasadelivet / hovedveggen. Det generelle avstandskravet i pbl § 70.2 er 4,00 m fra bygg til nabogrense.

Ved at utbyggeren tilbyr seg å bygge brannskillende konstruksjoner, vil muligheten for å bygge ut eiendommen gnr. 23 bnr. 354 mot vest i praksis ikke være redusert.

Bygningssjefens konklusjon:

Ved at utbyggeren ivaretar branntekniske skillekonstruksjoner mellom bruksenhetene kan fremtidig utbygging på gnr. 23 bnr. 354 tillates inntil 4,0 m fra felles eiendomsgrense. Tilbygget ligger ikke i hovedutsiktsfeltet fra uteplass eller fra vinduer i oppholdsrom i bolighuset på gnr. 23 bnr. 354.

Bygningssjefen er kommet til at det foreligger særlige grunner etter § 7 for å gi dispensasjon fra avstandskravet fra bygningen til nabogrensen, konf. begrunnelse ovenfor.

Bygnings- og reguleringssjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (bygningsrådet).

V e d t a k:

Bygnings- og reguleringssjefen mener det her foreligger særlige grunner, og gir i medhold av Pbl § 7 dispensasjon fra avstandskravet i lovens § 70.2 fra tilbygg på gnr. 23 bnr. 356 til nabogrensen mot gnr. 23 bnr. 354 som omsøkt, anslagsvis avstand 3,20 m fra vegglivet av tilbygget til nabogrensen.

Vilkår:

1. Felles eiendomsgrense mellom gnr. 23 bnr. 356 og gnr. 23 bnr. 354 fastlegges juridisk.
2. Branntekniske skillekonstruksjoner mellom bruksenhetene blir ivaretatt ved tilbyggingen på gnr. 23 bnr. 356 til avstand 4,0 m fra felles eiendomsgrense.
3. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett. Klagen må være grunngitt og sendes teknisk styre. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Trond Lage Edvardsen
bygnings- og reguleringssjef

Lars Wiik

Kopi m/dokumenter:
Arkitektkontoret BBW AS, Postboks 481, 6401 MOLDE

Kopi til:
Kjell Olav Bjørnebo Skrenten 16 H, 6411 MOLDE
Solveig M. Strande Bjørnstjerne Bjørnsons veg 81, 6412 MOLDE

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelinga

Pbl sak
side

Melding om vedtak
Nr. 229/02

Anne S. Bjørnebo
Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83

6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	02/02830-8	Lars Wiik, 71 11 12 63	23/356	21.08.02

Rammetillatelse for ombygging / tilbygg av vertikaldelt 2-m bolig på gnr. 23 bnr. 356, Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83. Anne S. Bjørnebo

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver: Anne S. Bjørnebo
Hjemmelshaver: samme

Det vises til søknad dat. 18.06.02, med reviderte planer korrigert 18.07.02 og vedleggsbrev dat. 18.07.02 for ombygging / tilbygg - Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83.

Bruksareal var ved første søknad dat. 18.06.02 oppgitt til 33,2 m2 for tilbyggingen. Korrigert bruksareal er ikke oppgitt.

Søknaden har følgende vedlegg:

- plan-, snitt- fasadetegninger, reviderte planer korrigert 18.07.02
- situasjonsplan, reviderte planer korrigert 18.07.02
- gjenpart av kvittert nabovarsel, kvittert 05.08.02 av postverket, og kvittert 12.08.02 av Åse Gjerstad
- kontrollplan for prosjektering
- søknad om ansvarsrett fra Arkitektkontoret BBW AS

Ansvarsfordelingen er som følger:

Foretaksnavn:	Oppgaver:
Arkitektkontoret BBW AS	SØK 0.40.1, PRO/KPR 110.1

Innkomne merknader/uttalelser

Solveig M. Strande har i brev dat. 07.08.02 påpekt at avstanden til eiendomsgrensen mot sin eiendom gnr. 232 bnr. 354 ikke skal være mindre enn 4,0 m.

Pbl sak side

Åse Gjerstad forela merknader til første planer for utbyggingen, vedlagt byggemelding dat. 18.06.02. Disse merknadene oppfattes å være imøtekommet ved siste revisjon av planene dat. 18.07.02

Byingeniøren har i brev dat. 24./27.06.02 gitt uttale om at det ikke foreligger merknader til utbyggingen.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 0567, *Reguleringsplan for Bjørset - området*, regulert til småhus.

Bygningssjefens kommentarer

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende. Reviderte planer korrigert 18.07.02 og vedleggsbrev dat. 18.07.02 fra Arkitektkontoret BBW AS betraktes å ha løst stort sett ankepunkter som ble forelagt fra naboer til første planer forelagt ved byggemeldingen dat. 18.06.02, og synes å tilfredsstille gjeldende reguleringsplan for området.

Kontroll med prosjekteringen kan utføres med dokumentert egenkontroll og uavhengig kontroll som forutsatt i ansvarsoppgave/kontrollplaner.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende eller kontrollerende dersom det er endring siden rammetillatelsen.
2. Oppgave som viser ansvar for prosjekteringen i den grad det ikke er fastsatt i trinn 1, og oppgave som viser fordeling av ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler.
3. Kontrollplan for prosjektering i den grad den ikke er dokumentert i trinn 1.
4. Kontrollerklæringer som bekrefter at prosjekteringen er kontrollert som angitt i kontrollplan for prosjektering.
5. Søknad om godkjenning av prosjekterende foretak i den grad det ikke er dokumentert i trinn 1, ansvarlig utførende foretak og eventuell ansvarlig samordner.
6. Kontrollplan for utførelse.
7. Sanitærmelding / søknad om utslippstillatelse

Bygnings- og reguleringssjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (bygningsrådet).

V e d t a k:

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a godkjennes søknad om rammetillatelse i henh. til reviderte planer korrigert 18.07.02 og vedleggsbrev dat. 18.07.02 for ombygging / tilbygg - Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83, under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

Pbl sak ... 02
side ...

2. Det forutsettes generelt at avstandskrav til nabogrenser blir i henh. til plan- og bygningslovens § 70.2.
3. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:

- plan-, snitt- fasadetegninger, reviderte planer korrigert 18.07.02
- situasjonsplan, reviderte planer korrigert 18.07.02
- kontrollplan for prosjektering
- søknad om ansvarsrett fra Arkitektkontoret BBW AS

4. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94, nr. 1, første og annet ledd er innsendt og underlagt nødvendig kontroll. Jf. også saksbehandlingsforskriftens § 15.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke det godkjente tiltaket satt i gang innen denne tid, faller tillatelsen bort dersom den ikke er fornyet. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtaket, må det søkes særskilt om endring av tillatelsen. Endringene skal godkjennes før de gjennomføres.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett. Klagen må være grunngitt og sendes teknisk styre. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

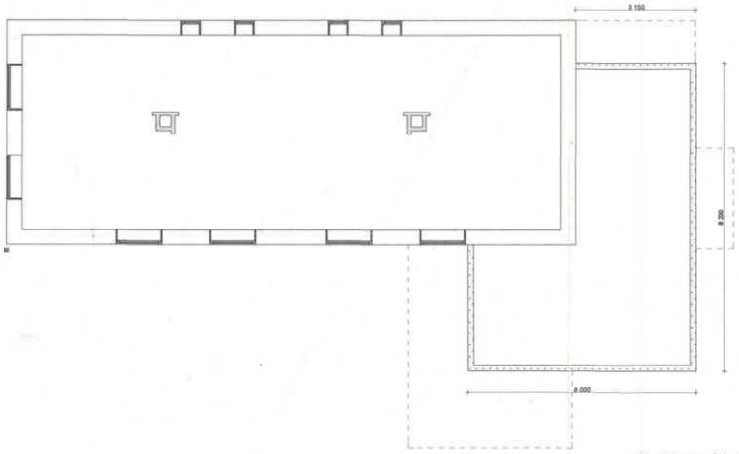
Trond Lage Edvardsen
Bygnings- og reguleringssjef

Lars Wiik

Kopi m/dokumenter:
Arkitektkontoret BBW AS, Postboks 481, 6401 MOLDE

Kopi til:
Solveig M. Strande, Bjørnstjerne Bjørnsons veg 81, 6412 MOLDE
Åse Gjerstad, Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 A, 6412 MOLDE

05 AUG 2002
SAKSNR. 23/356



Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 229/02

Bygningssjefen i Molde, 21.08.02

TEGNET	18.06.02

ANNE SOFIE BJØRNEBO
Ombygging/ Tilbygg

PROSJEKT NR. 200206

GNR.	BNR.
.	.

ADRESSE: Bj. Bjørnsons vei 83
6412 Molde

A ARKITEKTKONTORET BBW A/S
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 70 FAX 71 24 02 60

B .

V .

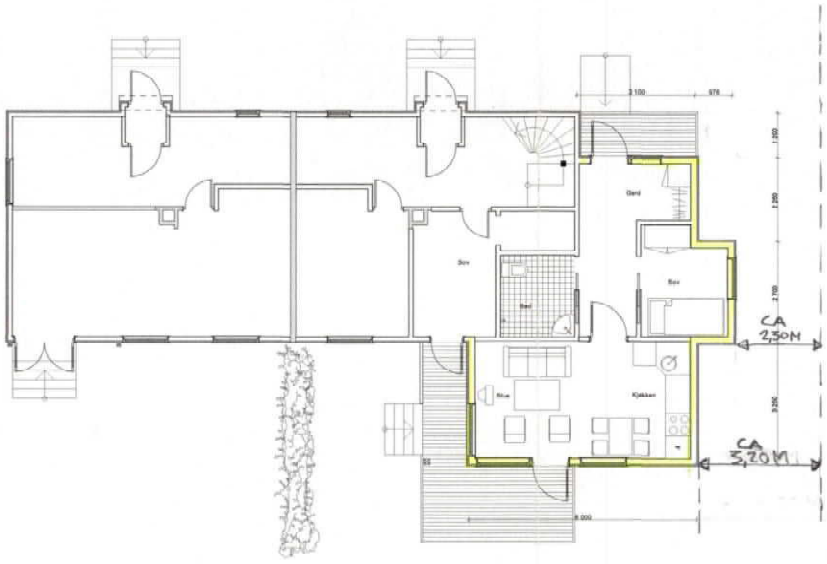
E .

SAKSBH.	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ	.	.

PROSJEKTNR	MAL	MÅLESTOKK
200206	mm	1: 100

KJELLER- / FUNDAMENTPLAN

FAGREF.	BYGG.D	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.01	.



BRUKSAREAL/TILBYGG 1/2 VERK. DELT 2-M-BOLIG
1.ETS: (5,70x3,20+4,70x3,00+2,90x1,00)= 34/64= 35m²

Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl 229/02

Bygningssjefen i Molde, 21.08.02

CA AVSTANDER FRA TILBYGG TIL NABOGRENSEN I VEST ER PRØVET AV BYGNINGSSJEFEN DEN 08.11.02

BYGNINGSSJEFEN
05 JUN 2002
SAK NR. 23/356

A	KORRIGERT	18.07.02
	TEGNET	18.06.02

ANNE SOFIE BJØRNEBO

Ombygging/ Tilbygg

PROSJEKT NR. 200206

GNR. . BNR. .

ADRESSE: Bj. Bjørnsons vei 83, 6412 Molde

A ARKITEKTKONTORET BBW A/S
ARKITEKTER MNAL MPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 70 FAX 71 24 02 88

B

V

E

SAKSBH.	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ	.	.
PROSJEKTNR		MÅL	MÅLESTOKK	
200206		mm	1: 100	

PLAN 1.ETASJE

FAGREF.	BYGG.D.	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.02	A

E-1

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
20 JUN 2002
ARKNR. 23/356

TEGNET 18.06.02

KJELL O. BJØRNEBO
.
Ombygging/ Tilbygg
KJELLERPLAN
PROSJEKT NR. 200206

GNR. . BNR. .
ADRESSE Bj. Bjørnsons vei 83
6412 Molde

A ARKITEKTKONTORET BBW A/S
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 70 FAX 71 24 02 68

B .
V .
E .

SAKSBH.	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ	.	.

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
200206	mm	1: 100

KJELL O. BJØRNEBO
.
Ombygging/ Tilbygg
.
KJELLER-/
FUNDAMENTPLAN

FAGREF.	BYGG D.	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.01	.

E-2

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
20 JUN 2002
ARK.NR. 23/356

TEGNET 18.06.02

KJELL O. BJØRNEBO
.
Ombygging/ Tilbygg
PLAN 1. ETASJE
PROSJEKT NR. 200206

GNR.	BNR.
.	.

ADRESSE: Bj. Bjørnsons vei 83
6412 Molde

A ARKITEKTKONTORET BBW A/S
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 70 FAX 71 24 02 68

B .
V .
E .

SAKSBH.	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ	.	.

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
200206	mm	1: 100

KJELL O. BJØRNEBO
.
Ombygging/ Tilbygg
.
PLAN 1. ETASJE
.

FAGREF.	BYGG.D.	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.02	.

F-2

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
20 JUN 2002
ARK.NR. 23/356

TEGNET 18.06.02

KJELL O. BJØRNEBO

Ombygging/ Tilbygg
KJELLERPLAN

PROSJEKT NR. 200206

GNR.	BNR.
ADRESSE	Bj. Bjørnsons vei 83 6412 Molde

A ARKITEKTKONTORET BBW A/S
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 70 FAX 71 24 02 68

B

V

E

SAKSBH.	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ	.	.
PROSJEKTNR		MÅL	MÅLESTOKK	
200206		mm	1: 100	

KJELL O. BJØRNEBO

Ombygging/ Tilbygg

KJELLER-/
FUNDAMENTPLAN

FAGREF.	BYGG.D.	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.01	.

E-2

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
20 JUN 2002
ARK.NR 23/336

TEGNET	18.06.02

KJELL O. BJØRNEBO

Ombygging/ Tilbygg
PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT NR. 200206

GNR.	BNR.
.	.

ADRESSE: Bj. Bjørnsons vei 83
6412 Molde

A ARKITEKTKONTORET BBW A/S
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF. 71 24 02 70 FAX 71 24 02 66

B .

V .

E .

SAKSBH.	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ	.	.

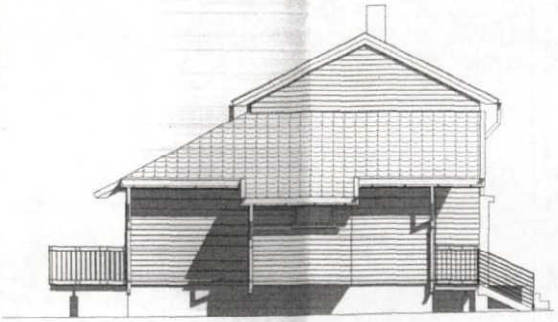
PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
200206	mm	1: 100

KJELL O. BJØRNEBO

Ombygging/ Tilbygg

PLAN 1. ETASJE

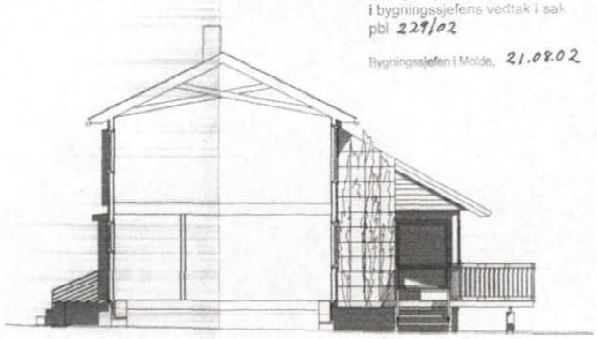
FAGREF.	BYGG.D.	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.02	.



Mot Øst

Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl 229/02

Bygningssjefen i Molde, 21.08.02



Snitt/oppriss mot Vest

A	KORRIGERT	18.07.02
	TEGNET	17.06.02

05 AUG 2002

Sak 23/356

ANNE SOFIE BJØRNEBO
Ombygging/ Tilbygg

PROSJEKT NR. 200206

GNR.	BNR.
.	.

ADRESSE: Bj. Bjørnsons vei 83
6412 Molde

ARKITEKTKONTORET BBW A/S
BENGT BRANDT
ASBJØRN WAA
SVEIN WALLE
TLF. 71 24 02 70 FAX. 71 24 02 68
ARKITEKTER MNAL NPA

SAKSBH.	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ	.	.
PROSJEKTNR		MÅL	MÅLESTOKK	
200206		mm	1: 100	

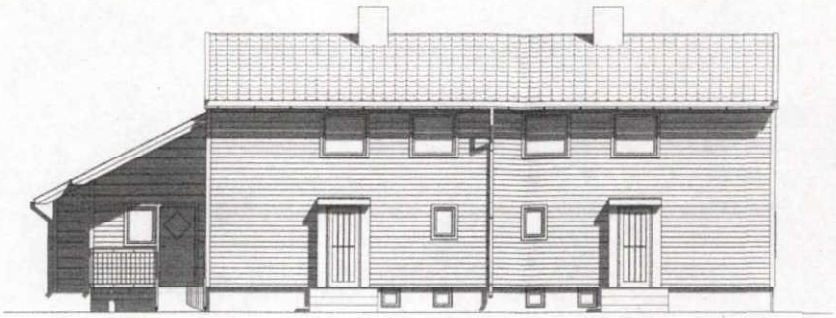
.

FASADER

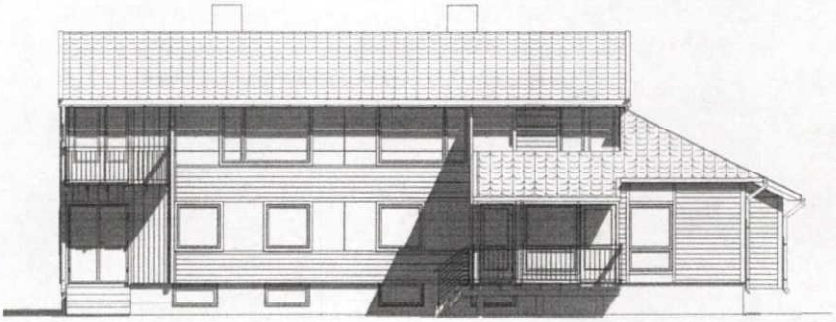
.

FAGREF.	BYGG.D	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.03	A

Pbl sak [illegible]
side

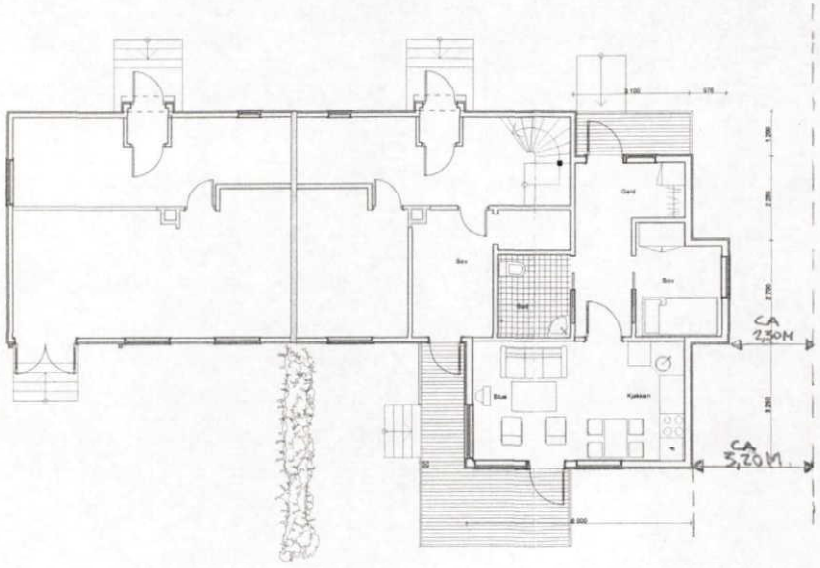


Mot Nord



Mot Sør

Pbl sak
side 25



BRUKSAREAL/TILBYGG 1/2 VERD. DELT 2-M BOLIG
1. ETG: (5,70x3,00+4,70x3,00x 2,30x1,00)= 34,64 m² 35 m²

Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl 229/02

Bygningssjefen i Molde, 21.08.02

CA AVSTANDER FRA TILBYGG TIL NABOGRENSEN I VEST ER PRØVET AV BYGNINGSSJEFEN DEN 08.11.02

Pbl sak 229 02
side 24

23/356

A	KORRIGERT	18.07.02
	TEGNET	18.06.02

ANNE SOFIE BJØRNEBO

Ombygging/ Tilbygg

PROSJEKT NR. 200206

GNR. . BNR. .

ADRESSE: Bj. Bjørnsons vei 83, 6412 Molde

A ARKITEKTKONTORET BBW A/S
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4, 6412 MOLDE
TLF 71 24 02 70 FAX 71 24 02 88

B

V

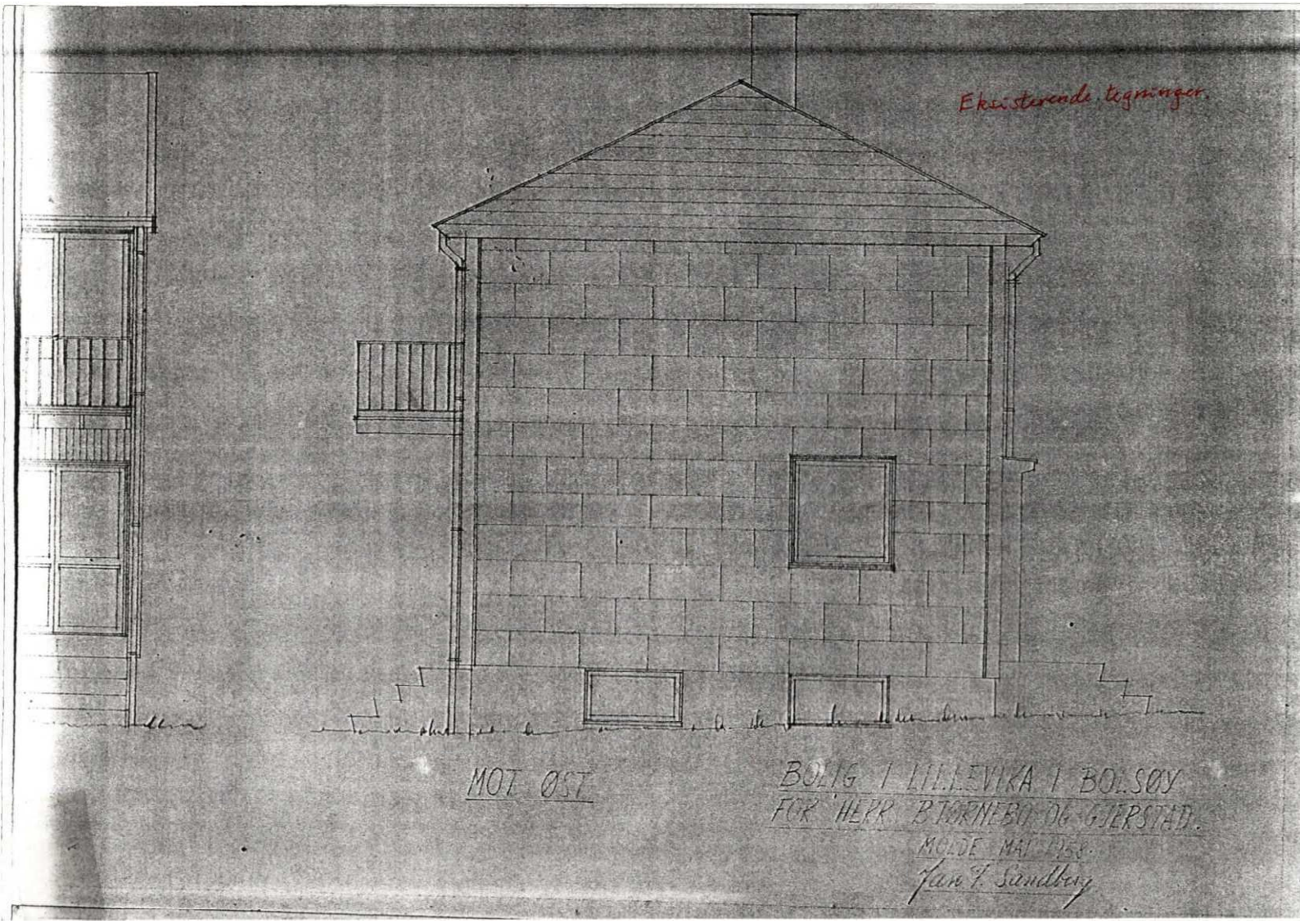
E

SAKSBH.	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ	.	.

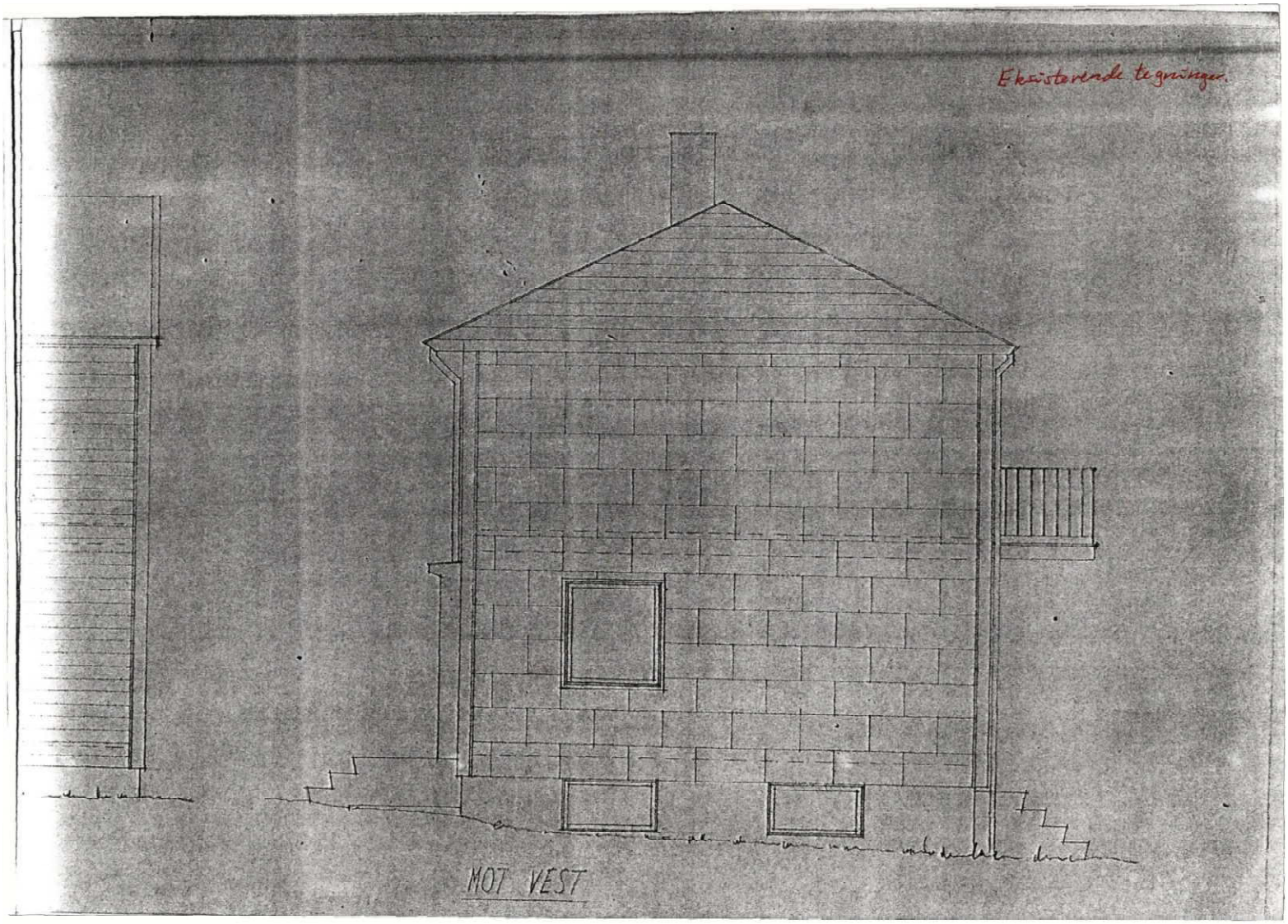
PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
200206	mm	1: 100

PLAN 1.ETASJE

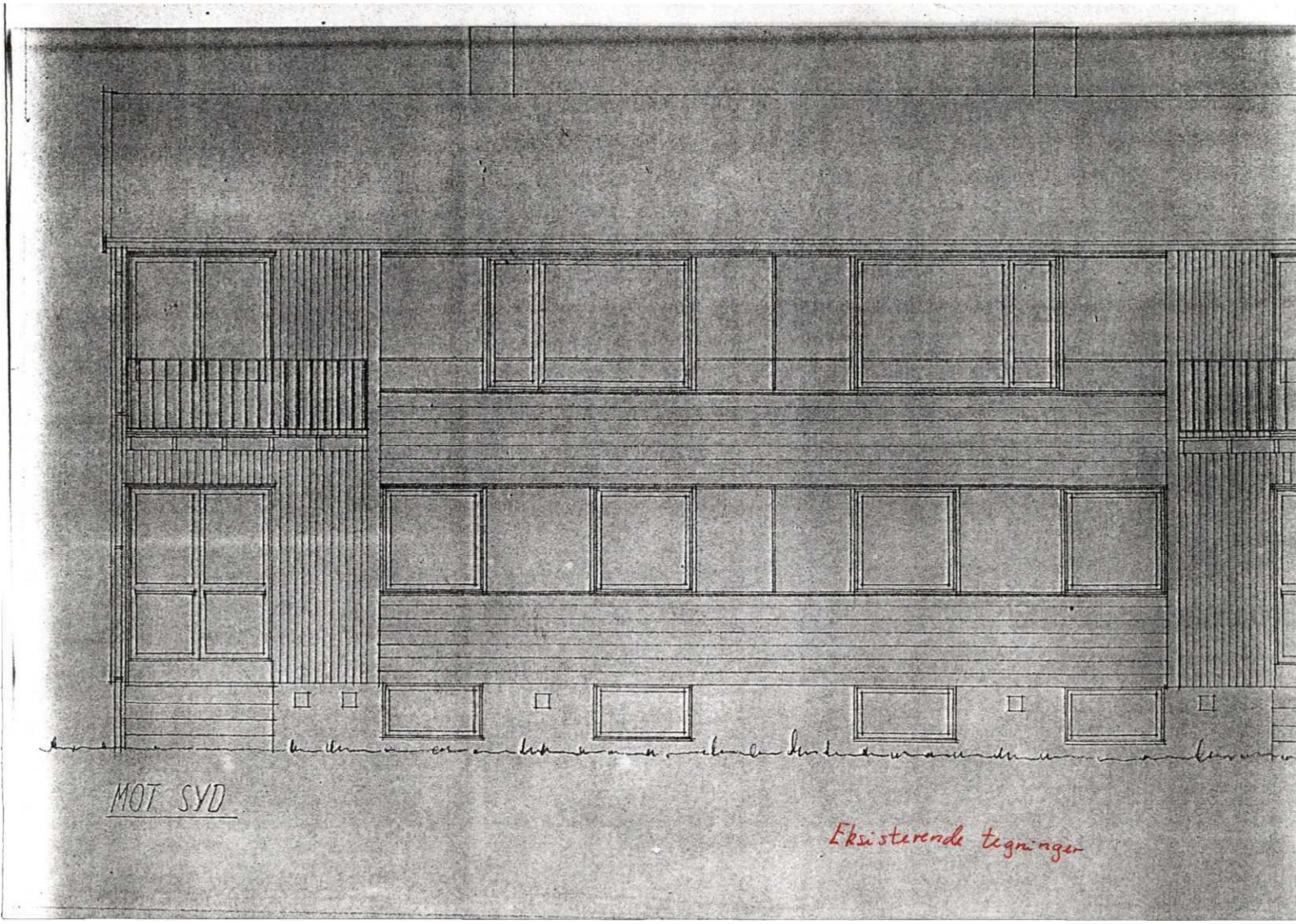
FAGREF	BYGG.D	TEGN. NR	REV. NR
A		20.02	A


Eksisterende tegninger.
MOT ØST
BOLIG I LILLEVIKA I BOLSØY
FOR HERR BJØRNEBY OG GJERSTAD.
MOLDE MAI 1958.
Jan F. Sandberg

Existerende tegninger.



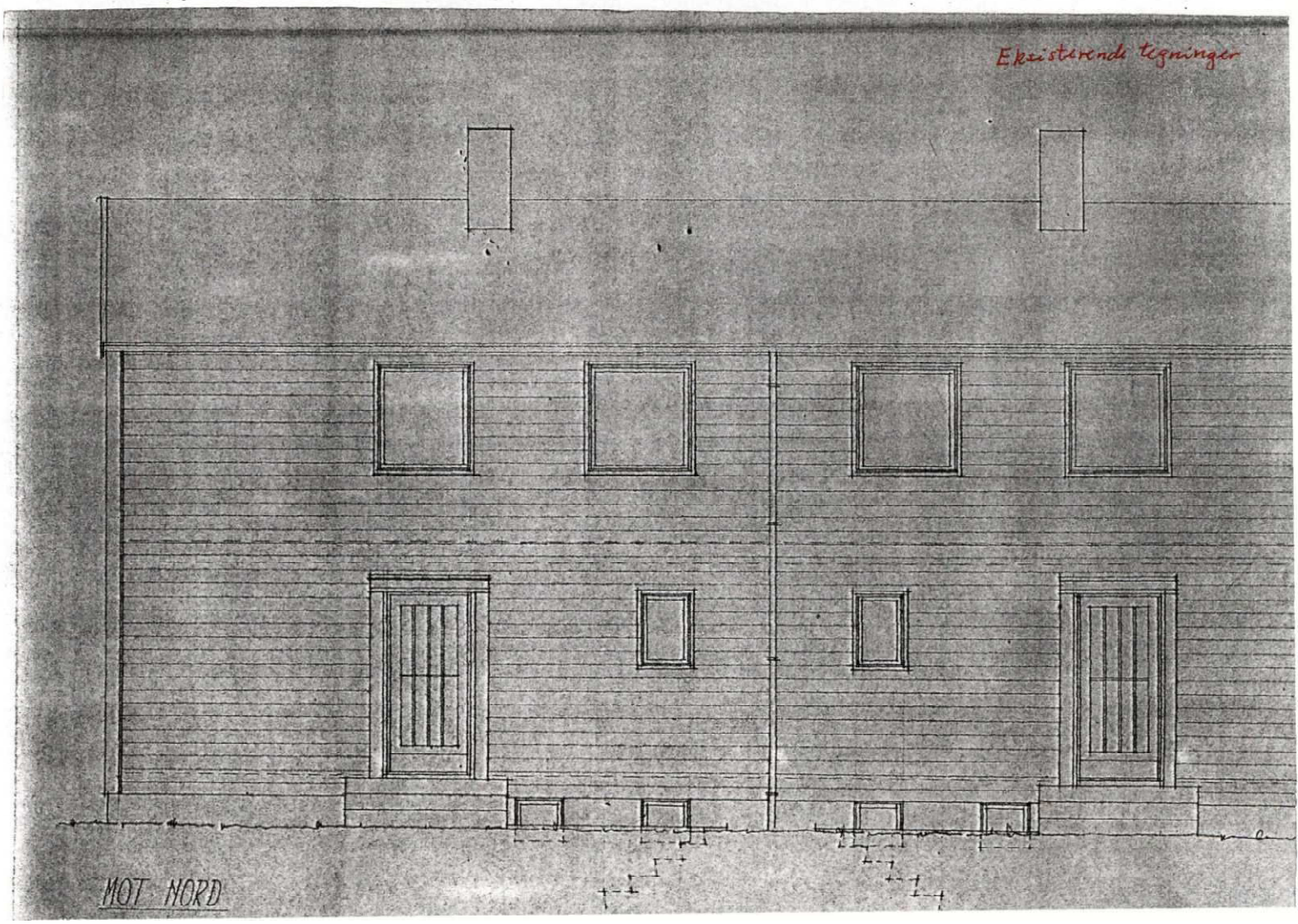
MOT VEST



MOT SYD

Eksisterende tegninger

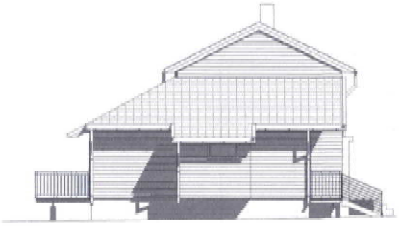
Eksisterende tegninger



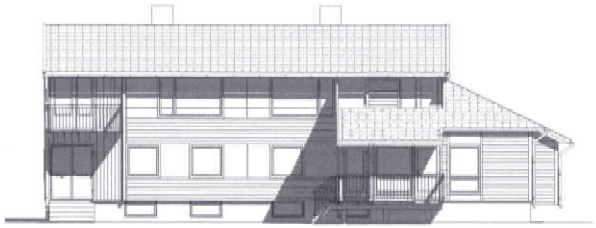
MOT NORD



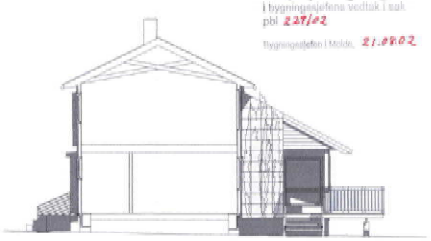
Mot Nord



Mot Øst



Mot Sør



Snitt/oppriss mot Vest

Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak pbl 227/02

Bygningsrådet i Molde, 21.08.02

A	KORRIGERT	16.07.02
	TEGNET	17.06.02

05 AUG 2002

Gnr. 23/356

ANNE SOFIE
BJØRNEBO
Ombygging/ Tilbygg

PROSJEKT NR. 200206

Bj. Bjørnsons vei 83
6412 Molde

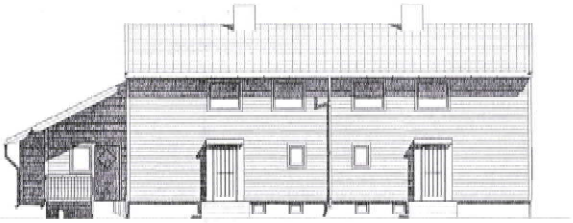
ARKITEKTKONTORET BBW A/S
MAGNE MYHRET
ASBJØRN RUD
SVEIN MELLE
TLF. 71 24 02 70 FAX. 71 24 02 88
ARKITEKTER MNAL MFA

TEGNET	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ	.	.
PROSJEKTNR.		MÅL	MÅLESTOKK	
200206		mm	1: 100	

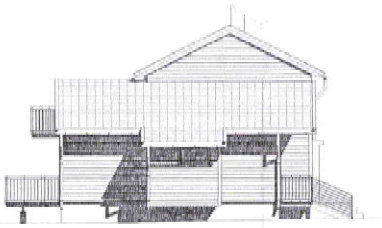
FASADER

FAGREF.	BYGGID	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.03	A

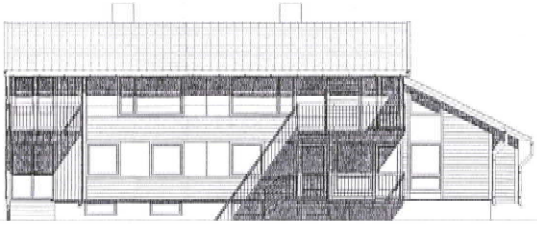
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Mot Nord



Mot Øst



Mot Sør

C-3

TEGNET

BYGNINGSETATEN 06.02
20 JUN 2002
ARKIVNR. 23/356

KJELL O. BJØRNEBO
Ombygging/ Tilbygg
.
FASADER

PROSJEKT NR. 200206

ADRESSE
Bj. Bjørnsons vei 83
6412 Molde

ARKITEKTKONTORET BBW A/S
6412 MOLDE
TLF. 71 24 82 70 FAX. 71 24 82 88
ARKITEKTER MNAL, MFA

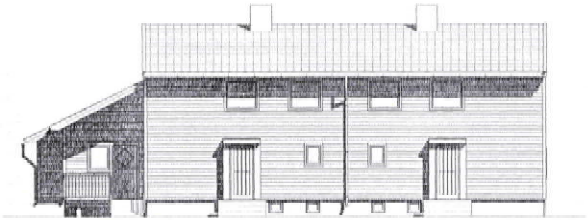
DATO	TEGNET	KONTR.DATO	GODKJENT
18.06.02	OJ		

PROSJEKTNR.	MÅL	MÅLESTOKK
200206	mm	1: 100

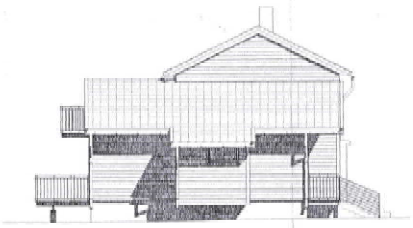
KJELL O. BJØRNEBO
.
Ombygging/ Tilbygg
.
FASADER
.

FAGRET	BYGG D.	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.03	.

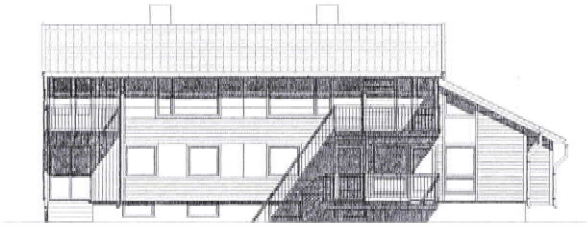
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Mot Nord



Mot Øst



Mot Sør

E-3

TEGNET 12.06.02

BYGNINGSDELEN I MELDE
20 JUN 2002
ARK.NR. 23/356

KJELL O. BJØRNEBO
Ombygging/ Tilbygg
.
FASADER
PROSJEKT NR. 200206

EIER
.
ADRESSE
Bj. Bjørnsons vei 83
6412 Molde

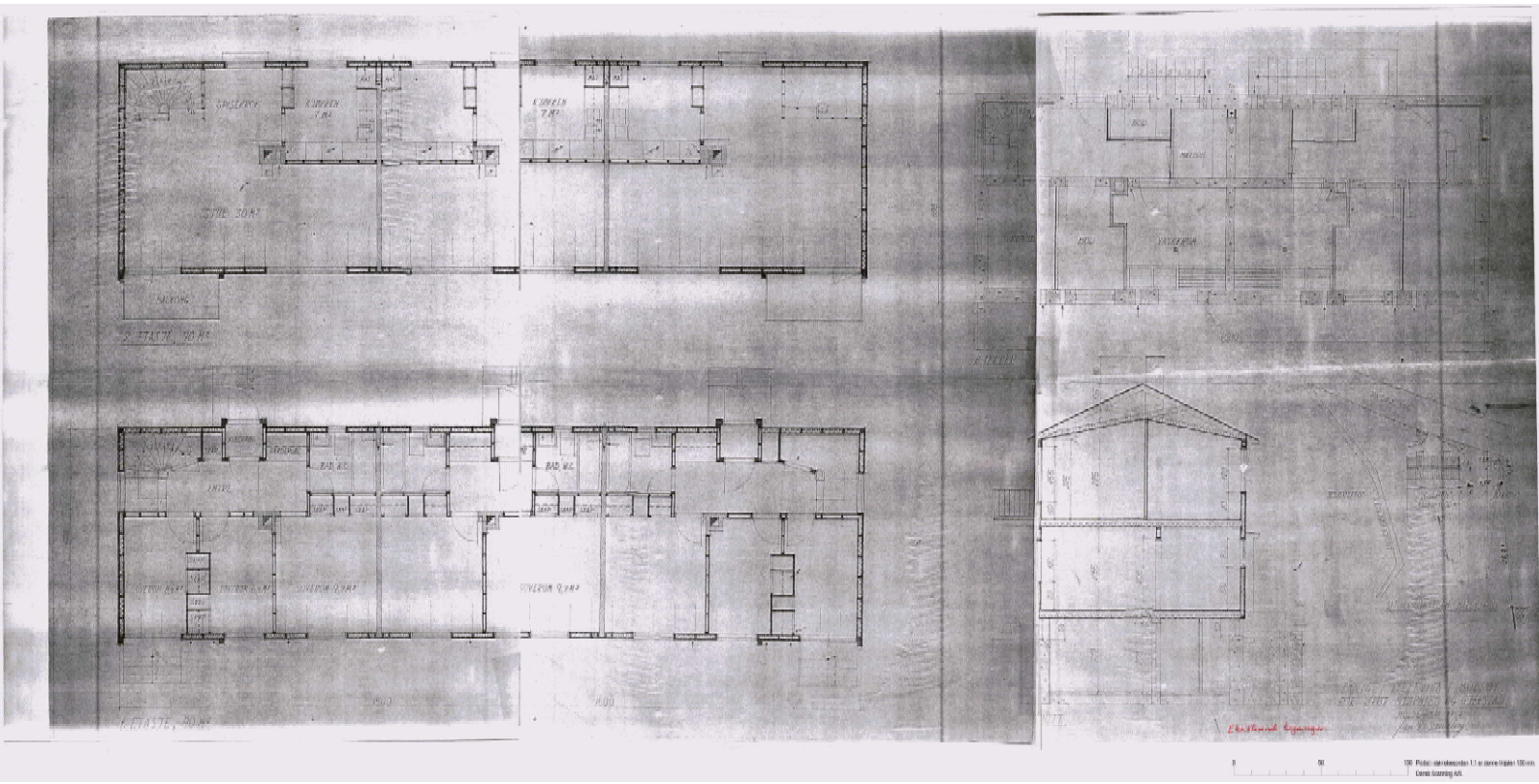
ARKITEKTKONTORET BBW A/S
MOLDE
TLF. 71 24 02 70 / A.S. 71 24 02 68
ARKITEKTER MNAL/ SAFA

SAKSBEH	DATO	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
BB	18.06.02	OJ		
PROSJEKTNR. 200206		M/A mm	MÅLESTOKK 1: 100	

KJELL O. BJØRNEBO
.
Ombygging/ Tilbygg
.
FASADER
.

FAGREF	BYGG.D	TEGN. NR.	REV. NR.
A		20.03	.

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


STUE 30 M²
2. ETASJE 90 M²
BAD WC
BAD WC
SOVEROM 9 M²
1. ETASJE 90 M²

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: INGVARV

Ferdigattest

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

Vår ref	Løpenr
2008/795	1844/2008

Eiendom/byggested
Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 - 6411 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
23	356		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitektkontoret BBW AS Postboks 481 6401 Molde	Anne S. Bjørnebo Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 6412 Molde

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse	21.08.02	229/02
Igangsettingstillatelse	11.12.02	355/02

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Tilbygg til halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlige
09.01.08, 18.05.03, 10.01.08	Bernt Hustad AS, Erling Lange AS, Samuelsen Maskin AS

Merknader

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

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

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	23.01.2008	

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde
Brann- og redningstjenesten,-	
Renovasjon,-	
Molde Vann og Avløp KF	

Bolsøy Bygningsråd, møte på Bolsøy Ingeniørkontor, den 7. nov. 1962.

Sak nr 151/62.

Ole Bjørnebo, byggemelding dat. 24. okt. 62 vedr. oppføring av garasje på eiendommen "Kulpen", Lillevika.

Vedtak nr 151/62.

Under forutsetning av at naboen ikke har noen innvendinger til planen kan Bolsøy Bygningsråd godkjenne oppføring av garasjebygg under forutsetning av at bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser etterfølges. Naboens skriftlige godkjenning må innhentes.

Rett utskrift bevitnes:

Birger Eikrem

MOLDE BYGNINGSRÅD

UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

29.september 1964

SAK nr. 260/64

Ny plassering av garasje på eiendommen "Kulpen".

Søknad fra Ole Bjørnebo om bygningsrådets godkjenning på ny plassering av tidligere godkjendt garasje på eiendommen "Kulpen".

Vedtak:

Bygningsrådet har fremdeles den mening at garasjene burde ha vært bygd sammen, som tidligere godkjendt, men kan til nød godkjenne den nye plassering som antydet på situasjonsplanen. Erklæring fra grunneieren om å få sette garasjen på hans eiendom må tinglyses.

Når det gjelder arbeidet som er utført, vil en henlede oppmerksomheten på bygningslovens § 131 om anmeldelse, og § 152 om straffeansvar.

K. Kvalheim A. Bore T. Haukebø R. Holmen

K. Heggdal I.P.Aarø O. Nøst

P. Jenssen

Sendes herr Ole Bjørnebo, Bjørsetvegen, Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, den 7. oktober 1964.

Otto Nøst

Garasje på Kulpens nordvestre hjörne.

Söker: Ole Björnebo, Björsetveien, Molde.

Oppföres i tre, liggende bordkledning på sidene og eternittplater bak. Eternittak.
Port: Vanlig tredör.

Grunnmur av armert jern: 500 x 300 x 15 cm, laveste höyde 35 cm.

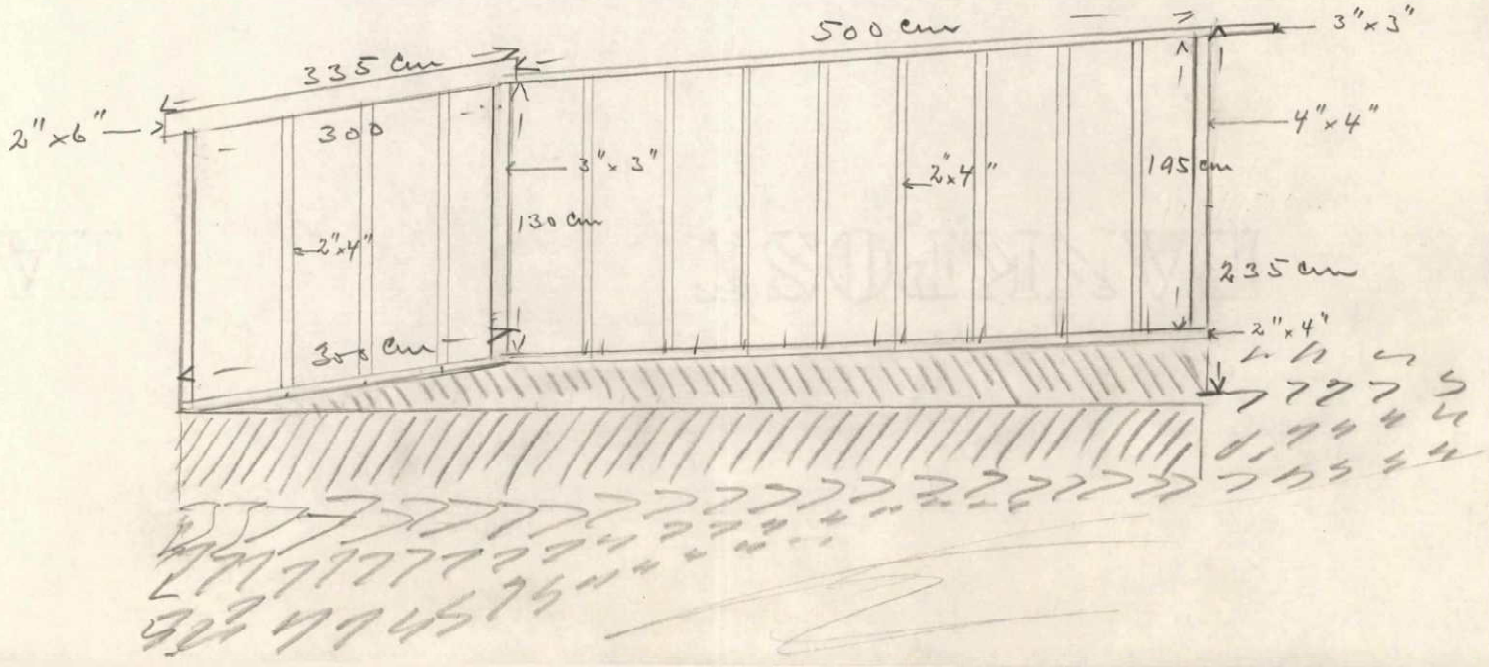
Höyde fra grunnmur til tak 195 cm.

Höyde fra grunnen til tak 235 cm.

Dimensjon:

Rem lagt på grunnmur:	2" x 4"
Rem oppe:	3" x 3"
Bærestaver foran	4" x 4"
Bærestaver bak	3" x 3 "
Taksperrer	2" x 6" (6 stk. lengde 335)
Bærestaver	2" x 4" (3 bak og 7 på hver side)

Godkjent
på betingelser som er på tegnet byggemeldingen. Forøvrig må lov og forskrifter følges.
Molde bygningsråd
møte 29/9-64 sak 260/64



Utskriftsdato: 27.08.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	356	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A, 6412 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 301,76 kr
Eiendomsskatt	8 956,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	9 062,02 kr
Vann	3 895,98 kr
Sum	**26 930,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	153 m2	12.63	1/1	0 %	1 931,93 kr	965,95 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	153 m3	12.70	1/1	0 %	1 942,49 kr	971,24 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	153 m2	15.01	1/1	0 %	2 296,15 kr	1 148,07 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	153 m3	14.60	1/1	0 %	2 234,56 kr	1 117,29 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	2 stk	3295.00	1/1	0 %	6 590,00 kr	3 295,00 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2152.50	1/1	0 %	2 152,50 kr	1 076,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	638,13 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	382,40 kr
eSkatt - Boliger	0%	2543100 Prom	3.60	1/1	0 %	9 155,00 kr	4 577,50 kr
Bruksareal (BRA)	25%	153 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**28 343,68 kr**	**14 171,83 kr**

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

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

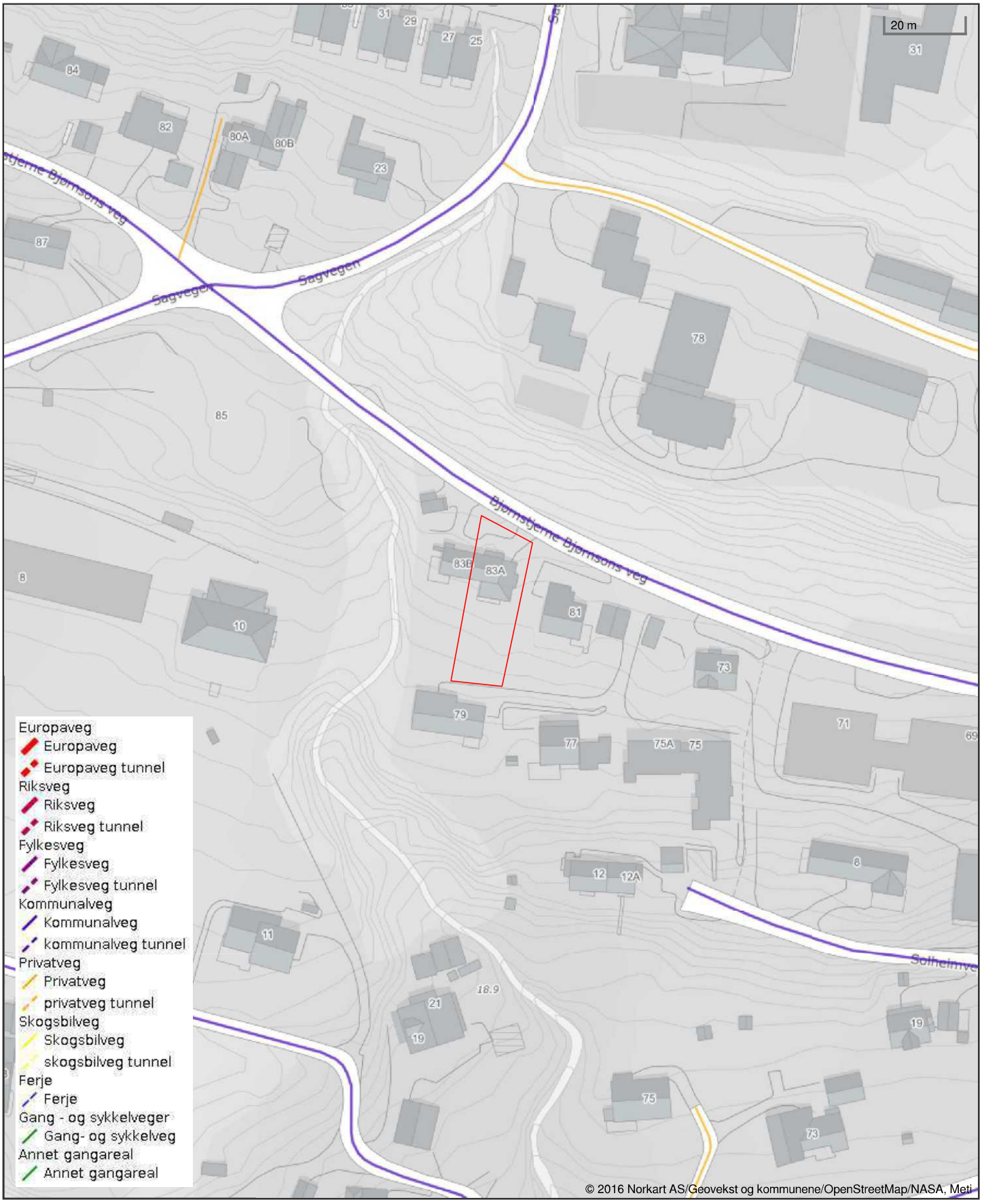
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 23/356//



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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 27.09.2024

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**23**	Bnr:	**356**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A, 6412 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 13.02.2023
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: -
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 02.06.2023
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Avvik:

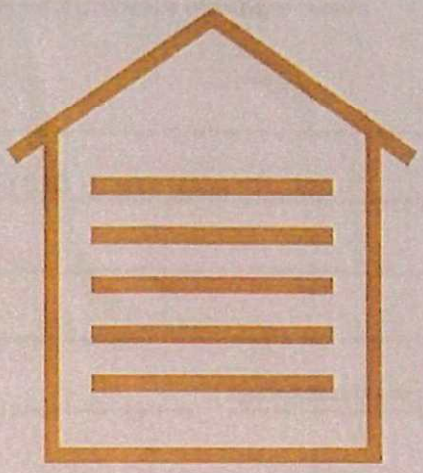
-Skorstein er innkledd med plate på soverom i 1.etg.
-Det er mindre enn 230 mm fra indre vange av teglskorstein til brennbart material i 1. etg.
-Avstand fra ildstedets ytterpunkt til brennbart material er mindre enn 300 mm.

Anmerkning:
-Brennplater i ildsted er ikke tilfredsstillende.
-Skorstein er kledd med strekkholdig tapet som vil kunne skjule eventuelle skader i 1. og 2. etg.

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.



Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i **Postens løsning for e-signering**.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

Forbrukerrådets husleiekontrakt, oppdatert 12.04.2022

FORBRUKERRÅDET

1. Partene i avtalen

Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Anders Brekke

Adresse: [redacted]

Postnr./sted: [redacted]

E-post: [redacted]

Tlf.nr.: [redacted] Fødselsdato/org.nr: [redacted]

Utleiers evnt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).

Navn: Mykola Shkollarenko

Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A

Postnr./sted: 6412

E-post: [redacted]

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr: [redacted]

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: Myroslava Shkollarenko

Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A

Postnr./sted: 6412

E-post: [redacted]

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr: [redacted]

2. Eiendommen

Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A, 6412

Gr.nr.: 23 Br.nr: 83A Seksjonsnr.: Leilighetsnr.:

Kommune: Molde

3. Leieavtalen gjelder

☐ A: Hus eller leilighet

☉ B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.*
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

☐ E: Lager/annet lokale

Antall rom: 3 Bad ☑ Kjøkken ☑ Antall boder: Antall parkeringsplasser:

Husrommet leies ut:

☉ Møblert ☐ Umøblert ☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Delvis møblert, Flyktningtjenesten har invetar oversikt.

! *Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.*

Er det målt radon? ☐ Nei ☐ Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå):

4. Avtalt husleie

! *Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: 12500

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 01

Leien betales til dette kontonummeret: [redacted]

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

☉ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: .....

Vann- og avløpsavgifter

☉ A: Inkludert i leien

☐ B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

TV/Internett

☐ Kabel-TV er inkludert ☑ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☉ **A: Tidsubestemt avtale**

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 30.08.2022

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 3

Eller

☐ **B: Tidsbestemt avtale**

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

☐ Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

*Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen **må** være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser: .....

6. Depositum/garanti

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn. Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.

☐ **A: Depositum**

Depositum på kr: ..... Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

☑ **B: Garanti**

Garanti på kr: 37500 Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: Flyktningtj.

7. Ordensregler

Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.

Er dyrehold tillatt? ☑ Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt? ☑ Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.

9. Særskilt vilkår

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

☑ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 3 Antall vedlegg: 1

11. Underskrifter

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.
Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Molde Dato: 30/8-2022

Utleiers/fullmektiges underskrift: Anders Brekke

Leiers/fullmektiges underskrift:

Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere):

Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.

SIGNICAT

Leiekontrakt
Leiekontrakt

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Kjørsvik, Katrine Thorsen	BANKID	2023-09-30 21:03
Brekke, Anders Devik	BANKID	2023-09-30 21:07

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

LEIEKONTRAKT

1. Kontraktens parter

Utleier	Anders Brekke Fødselsdato:
Leietaker	Katrine Kjørsvik Fødselsdato: Telefon: E-post:

2. Eiendom

Adresse	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83A, 6412 MOLDE
Kommune	MOLDE
Gnr.	23
Bnr.	356

3. Leieobjekt

Boligtype	Leilighet
Leieobjekt	1 rom + kjøkken + bad

4. Leie

Leie pr måned	kr 8 800
Strøm og varme	Leietaker har eget abonnement
Vann og avløp	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
Annet inkludert	Internett
Betaling	Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin husleiekonto, vil den overføres til utleiers bankkonto Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
Husleiekonto	

5. Varighet

Avtaletype	Tidsubestemt avtale Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene.
Startdato	01.01.2024
Oppsigelsestid	3 måneder Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.

6. Sikkerhet

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

Beløp	kr 26 400
Type	Garanti
Utsteder	Tryg Forsikring
Garantikostnad	kr 3 696
Vilkår	Vilkårene for depositumsgaranti fra Tryg Forsikring er lagt ved denne kontrakten. Partene bekrefter ved signering av kontrakten at vilkårene er lest og akseptert.
Betalingsfrist	01.01.2024

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

Innboforsikring	Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring som dekker dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.

7. Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

8. Leietakers plikter

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietaker skal besørge vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

9. Avtalebrudd

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

10. Ordensregler

Røyking tillatt	Nei
Dyrehold tillatt	Nei

11. Andre forhold

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

12. Leieavtalens opphør

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

Garantivilkår

Avtalenummer 7161657

GR55002 per. 01.03.2019

1. Hvor gjelder Depositumsgaranti

Gjelder for leieobjekter i Norge.

2. Hva omfatter Depositumsgaranti

Garantien gir sikkerhet for:

- Skyldig husleie
- Skader på husrommet
- Utgifter til fravikelse/utkastelse
- Andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Jamfør Husleieloven § 3-6.

3. Generelt

Leier og utleier er innforstått med og aksepterer at:

3.1 Leier og utleier bekrefter elektronisk at garantidokumentet er lest og akseptert.

3.2 Depositumsgaranti er ingen forsikring, Tryg vil kreve tilbake fra leier enhver utbetaling under garantien, med tillegg av renter, omkostninger og gebyrer.

3.3 All korrespondanse sendes til e-postadresse oppgitt av leier og utleier.

3.4 Leietaker som står oppført i leiekontrakt er ansvarlige for å tilbakebetale enhver utbetaling som gjøres av Tryg. Dersom det står oppført flere leietakere er alle solidarisk ansvarlige. Tryg kan fritt velge hvem de retter krav mot.

3.5 Depositumsgaranti skal reguleres og tolkes i overensstemmelse med norsk lov. Ved tolkningstvil skal man velge det tolkningsalternativ som best samsvarer med husleielovens regler om depositum, og praksis knyttet til forståelsen av slike regler.

3.6 Oppsigelse av Depositumsgaranti krever skriftlig aksept fra utleier. Skriftlig aksept fra utleier må sendes til Tryg senest innen 14 dager etter garantiens startdato. Oppsigelse av garantien utover dette er det ikke anledning til.

4. Krav til varsling

4.1 Når utleier har eller mener å ha et krav mot leier, må leier varsles om kravet innen rimelig tid etter at misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget. I varselet må det fremkomme at dersom betaling ikke skjer innen en frist på to uker fra varselet er sendt, vil det bli krevd utbetaling under garantien.

5. Aksepterte krav

5.1 Dersom leier skriftlig aksepterer utleiers krav innen fristen i punkt 4.1, skal leier igjen gis anledning til å betale kravet med frist på to nye uker fra nytt varsel er sendt. I varselet må det fremkomme at dersom ikke betalingen skjer innen fristen, vil det bli krevd utbetaling under garantien.

6. Krav som ikke er akseptert

Husleiekrav

6.1 Er leier helt eller delvis uenig i utleierens krav om betaling må utleier utstede et krav med fem ukers betalingsfrist, pålydende det beløp utleier mener seg berettiget til. I kravet må det varsles om at dersom betaling ikke skjer innen fristen eller leier ikke dokumenterer å ha bestridt kravet ved å ta ut søksmål mot utleier, eller klage til Husleietvisteutvalget, vil kravet utbetales under garantien.

6.2 Dokumentasjon fra leier for uttatt søksmål eller klage til Husleietvisteutvalget må sendes til Tryg.

6.3 Dersom leier ikke innen femukersfristen har dokumentert overfor Tryg å ha reist søksmål mot utleier, eller sendt klage til Husleietvisteutvalget, vil kravet bli utbetalt av Tryg og deretter søkt fullt ut tilbakebetalt fra leier selv om leier er uenig i kravet.

6.4 Dersom leier dokumenterer å ha reist søksmål eller sendt klage til Husleietvisteutvalget innen femukersfristen, vil utbetaling under garantien ikke foretas før rettskraftig avgjørelse eller skriftlig

aksept fra leier foreligger.

6.5 I de tilfeller hvor det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom leier og utleier som gir utleier rett til betaling, sendes avgjørelse med annen nødvendig dokumentasjon til Tryg for utbetaling, med mindre leier selv innfrir kravet.

Andre krav som ikke er akseptert

6.6 Krav fra utleier som gjelder annet enn husleiekrav og som ikke er akseptert av leier, utbetales kun av Tryg etter søksmål fra utleier, eller innsendt klage til Husleietvisteutvalget, og der det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom utleier og leier, eller det likevel kommer skriftlig aksept fra leier.

7. Melding av krav

7.1 Dersom fristen for å betale eller bestride kravet på henholdsvis to eller fem uker har utløpt kan kravet oversendes til Tryg. Følgende dokumenter må oversendes:

- Kravbrev
- Garantidokument
- Leiekontrakt
- Varselbrev (Påkrav)
- Spesifisert kravsoppstilling
- Utflyttingsprotokoll (der det foreligger)
- Aksept eller rettskraftig dom (der det foreligger)

Krav under garantien skal være dokumentert og meldt til Tryg så snart som mulig, senest ett år etter at misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget. Krav som ikke er meldt innen fristen på ett år faller i sin helhet bort.

8. Tilbakemelding av utbetalinger under garantien

8.1 Garantien gir Tryg rett til å kreve tilbakebetalt fra leieren det/de beløp som utbetales utleier under denne garantien, med tillegg av alle påløpte renter, gebyrer og omkostninger.

8.2 Leier er innforstått med og aksepterer at innsigelser mot husleiekrav må komme i form av søksmål eller klage til Husleietvisteutvalget.
Dersom innsigelser mot utleiers husleiekrav ikke er mottatt av Tryg innen femukersfristen, medfører dette at leier overfor Tryg ikke kan komme med innsigelser mot utbetalingen fra Tryg til utleier.
Leier er innforstått med og aksepterer at han dermed heller ikke kan komme med innsigelser mot tilbakebetalingsplikten.

8.3 Dersom leier etter at søksmålsfristene er utløpt vil komme med innsigelser mot berettigelsen av utleiers krav etter at Tryg har utbetalt kravet, må disse rettes direkte til utleier. Leiers plikt til å tilbakebetale Tryg sitt krav fullt ut, vil ikke falle bort eller utsettes i påvente av en slik prosess.

8.4 Leier godtar å tilbakebetale til Tryg gyldige krav innen 14 dager etter påkrav.

8.5 Tryg har rett til å avvise krav og kreve tilbakebetalt fra utleier enhver utbetaling som er basert på feilaktig eller urettmessig grunnlag.

9. Gebyrer/kostnader ved bruk av Depositumsgaranti og tilbakebetaling

9.1 Leier aksepterer at et administrasjonsgebyr på NOK 495,- vil bli lagt til tilbakebetalingskravet i tillegg til andre omkostninger m.m., hvis Tryg må foreta utbetaling under garantien.

9.2 Tryg holdes skadesløs for alle typer direkte/indirekte kostnader og forpliktelser knyttet til utbetalingen under garantien.

9.3 Dersom kravet fra Tryg ikke blir betalt innen avtalt frist, vil det i tillegg påløpe omkostninger og renter etter forsinkelsesrenteloven.

9.4 Leier er innforstått med at dersom leier ikke betaler beløpet innen avtalt betalingsfrist, må leier også betale alle kostnader som påløper i forbindelse med å sikre og innkreve beløpet, herunder alle kostnader til rettslig inkasso.

Leiekontrakt

Name	Date	Name	Date
Kjørsvik, Katrine Thorsen	2023-09-30	Brekke, Anders Devik	2023-09-30

Identification

bankID Kjørsvik, Katrine Thorsen

Identification

bankID Brekke, Anders Devik

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0174 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3595794/25022989
Bestilling: C3 2024-09-30 (5) 22

Dato
30.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3125	60	13.9.1959	BEST OM GARASJE/PARKERING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	357	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/3125/60
Uthentet 2024-09-30 09:34

Dagbok nr. 3125 14. SEP. 1959
Avskrift. Romsdal sorenskriverembete.
Stm. kr. 35.- kassert her-idag 19/9 59

S k j ö t e .

Undertegnede Ole Andreas Björnebo,født 31/1.1918, skjöter og overdrar herved til Erling Gjerstad,født 7/7.1915, av min eiendom "Kulpen" gnr.23 bnr.190 i Bolsöy, den vestre halvpart av eiendommen som ble fradelt ved kart-og skylddelings-forretning av 29.august 1959.

Den solgte tomt har fått gnr. 23 bnr.

Kjöperen har besiktiget tomten og ved henvendelse til kommuneingeniörens kontor fått rede på reguleringsplanen for ströket.

Kjöpesummen kr.3.500,oo,kronertretusenfemhundre o/100 er betalt kontant.

På den solgte tomts nordvestre hjörne mot Björsetveien forbeholder selgeren seg rett til grunn for oppföring av bil-garage.

Utgiftene til stempel,tinglysning og kartforretning bæres av kjöperen.

Tomten overdras straks.

Lillevika,31.august 1959.

O.Björnebo/sign.

Som selgerens ektefelle
samtykker jeg i salget.

Anne Björnebo/sign.

Vi bekrefter herved at Ole Andreas Björnebo har undertegnet dette skjöte i vårt nærvær og at han er over 21 år gammel.

1. Kåre Melbö/sign 2.Ragnv.Holten/sign.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0174 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3595789/25022961
Bestilling: C3 2024-09-30 (5) 23

Dato
30.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3126	60	13.9.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	356	0	0

[J] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/3126/60
Uthentet 2024-09-30 09:35

Dep. 3126 14. SEP. 1959
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Romsdal sorenskriverembete.

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig

på eiendommene/~~festetomtene~~: "Kulpen, gnr.23 bnr.190 ..... "Kulpen ..... og 23/ .....

I. Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/~~har i fellesskap bygget~~ en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/~~festetomter~~. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhörende tomt ~~eller festerett~~.

II. Tomta ~~skal deles~~/er delt etter skylddelingslovene, tinglysingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen följer skilleveggen mellom de to boliger.
Huset ~~plasseres~~/er plasert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene.
Hver av partene skal ha skjöte/~~festekontrakt med grunneieren~~ på ~~den tomt/del~~ av tomta han skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av de to eiendommer/~~festetomter~~ skal i sin helhet tilhöre vedkommende eiendoms eier/~~vedkommende tomtefester~~. Björnebo forbeholde seg eiendomsretten til bilgaragen som i sin tid vil bli oppført på Gjerstads halvpart. Dersom Gjerstad bygger garage på samme sted, skal de stå som eiere av hver sin garage.

III. Begge boliger må utvendig males med nöyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller före opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI. Dersom eiendommene/boligene med tilhörende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parters gjensidige rettigheter etter denne kontrakt följe med i pantsettelsen eller overdragelsen.

VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/~~festetomter~~ som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Lillevika den 31.august 1959

O. Björnebo — Erling Gjerstad

Til vitterlighet:

3-53.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0174 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3595790/25022966
Bestilling: C3 2024-09-30 (5) 24

Dato
30.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2192	60	2.4.1993	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	356	0	0

[1] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/2192/60
Uthentet 2024-09-30 09:35

MOLDE KOMMUNE
BYINGENIØREN

REGISTRERT
02 APR 1993
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2192

MOLDE KOMMUNE
Reg. dr. 93/00 1555 | AVD. / SAKSB. ING O.B
Dato: 2/2-93
Arkiv kode P M32 801
Arkiv kode S
J.nr. | Dok. nr.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 23, br.nr. 356

Anne Bjørnebo gir herved Molde kommune rett
eier

til å legge og ha liggende hovedavløpsledning i min eiendom som det fremgår av tegning MB 1-487, MB 1-488, MB 1-489, AVLØPSLEDNING BEKKEVOLL - CAP CLARA.

Ledningsanlegget blir Molde kommunes eiendom, og kommunen skal til enhver tid ha adgang til å føre tilsyn med og foreta reparasjoner. Eventuelle skader på eiendommer som følge av bygging, drift og vedlikehold, erstattes av kommunen etter særskilt avtale. Dersom en slik ikke oppnås fastsettes erstatningen etter rettslig skjønn.

Etter at ledningsarbeidene er ferdig, planeres grøften og terrenget settes i sin opprinnelige stand.

Det er forutsatt at der hvor ledningen går gjennom hager, skal grøftearbeidene utføres på vinterstid, i tidsrommet oktober - fram til 10. mai.

Molde kommune tillates å tinglyse denne erklæring som heftelse på gnr. 23 , br.nr. 356

MOLDE, den 29/1-93

Anne Bjørnebo
eier

Vi bekrefter at ovenstående hjemmelshaver har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han/hun er over 18 år.

Vaare Strande
navn
2-8-20
F.nr.

Edvin Mark Strande
navn
21-6-33
F.nr.

Doknr: 2192 Tinglyst: 02.04.1993 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0174 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3595792/25022979
Bestilling: C3 2024-09-30 (5) 25

Dato
30.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
645	60	27.2.1957	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	16	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/645/60
Uthentet 2024-09-30 09:36

Dagbok nr. 645 27. FEB. 1957
Romsdal sorenskriverembete.

MÅLEBREV

FRA

BOLSØY KOMM. ING.KONTOR

Kart nr. 856

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/645/60
Uthentet 2024-09-30 09:36

Kart

over parsell " Kulpen "

av gnr. 23 , bnr. 16 , Bakken i Bolsøy herred

328

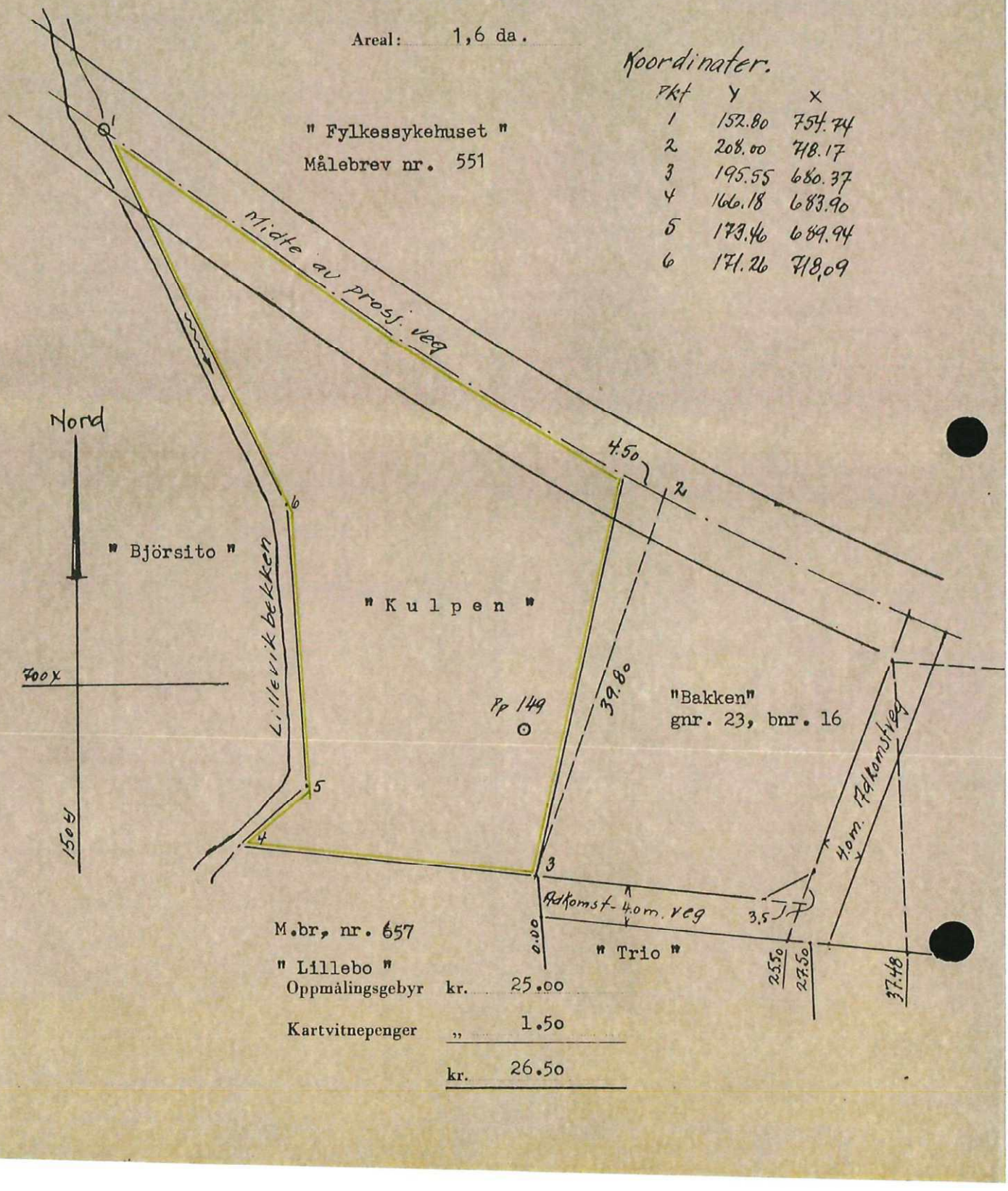
Målestokk 1 : 500

Areal: 1,6 da.

" Fylkessykehuset "
Målebrev nr. 551

Koordinater.

Pkt	Y	X
1	152.80	754.74
2	208.00	718.17
3	195.55	680.37
4	166.18	683.90
5	173.46	689.94
6	171.26	718,09



M.br, nr. 657

" Lillebo "

Oppmålingsgebyr	kr.	25.00
Kartvitnepenger	„	1.50
	kr.	26.50

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/645/60
Uthentet 2024-09-30 09:36

J.nr. .....
Kart 856

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.

Tors dag den 11. okt. 19 56 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over parsell av gnr. 23, bnr. 16 " Bakken ",
av skyld mark 0.01 i Bolsøy herred.

Forretningen er forlangt av hjemmelsinnehaver Harald Höstmark v/or.sakf. Ö.A.Wiborg.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnet

I.L.Pedersen.

Ved forretningen møtte:

For eier og selger mötte Alf Höstmark, og som kjöper Ole Andreas Björnebo. Nabo i vest, Rolf Möller var varslet men mötte ikke.

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelser:

Grunnens form og störrelse framgår av omstående kart i i målestokk 1 : 500.

Parsellen skal anvendes til: byggetomt.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0.02 mark uten fradrag i hovedbrukets skyld.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.01 De n fraskilte del er gitt bruksnavn: " K u l p e n "

Forretningen sluttet.

I. L. Pedersen.
Skylddelingsmann.

E. Paulsen
Skylddelingsmann.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

E. Paulsen
Kommuneingeniør.

Gnr. 23 bnr. 190

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0174 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3595793/25022984
Bestilling: C3 2024-09-30 (5) 26

Dato
30.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3124	60	13.9.1959	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	356	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/3124/60
Uthentet 2024-09-30 09:38

Dagbok nr. 3124 — 14. SEP. 1959
Romsdal sorenskriverembete

MÅLEBREV

FRA

BOLSØY KOMM. ING.KONTOR

Kart nr. 991

Kart

over parsell "Kulpen vestre" lnr. 289.

av gnr. 23, bnr. 190, Kulpen i Bolsøy herred

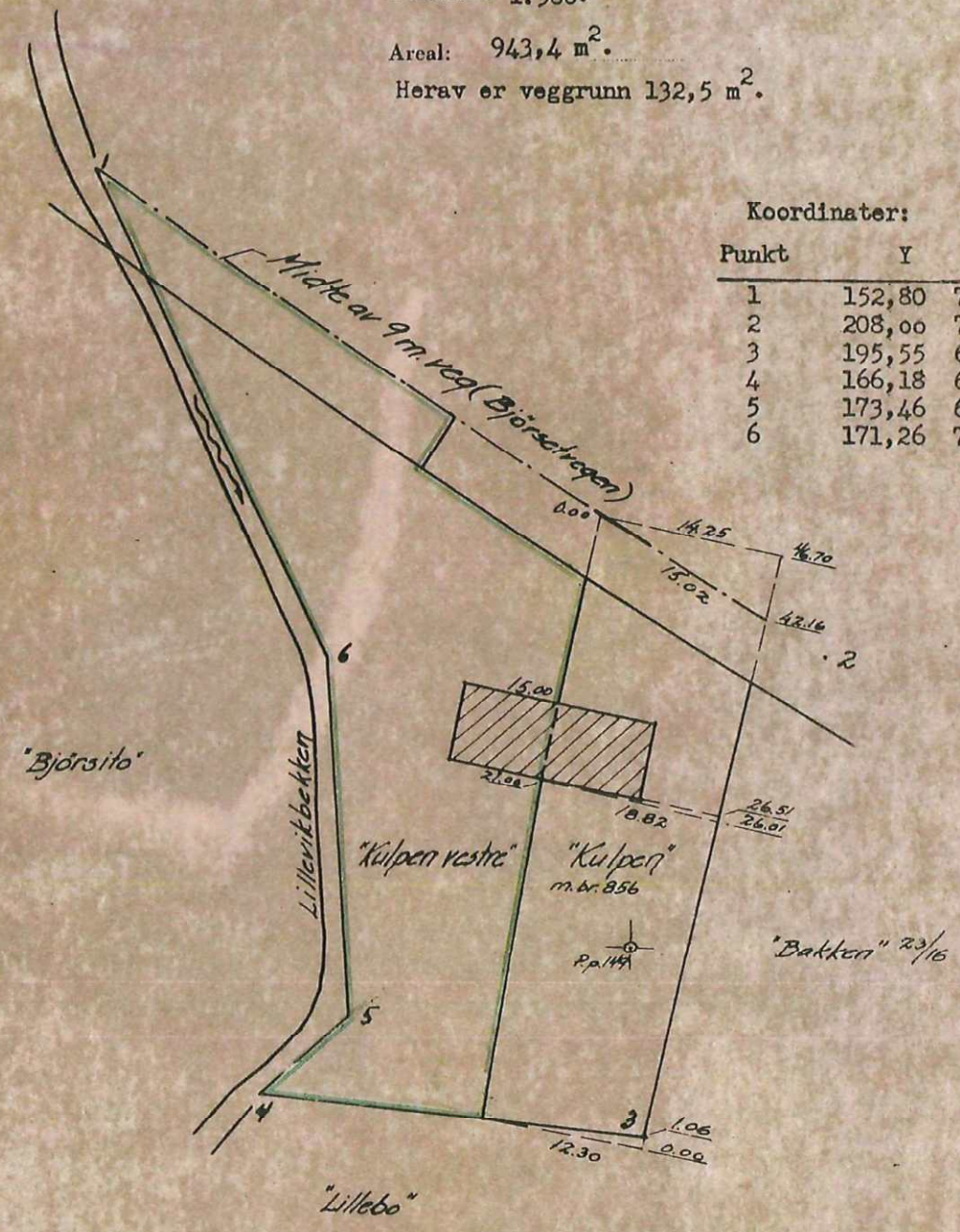
Målestokk 1:500.

Areal: 943,4 m².

Herav er veggrunn 132,5 m².

Koordinater:

Punkt	Y	X
1	152,80	754,74
2	208,00	718,17
3	195,55	680,37
4	166,18	683,90
5	173,46	689,94
6	171,26	718,09



Oppmålingsgebyr kr. 15,00

Kartvitnepenger « 1,50

Kr. 16,50

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/3124/60
Uthentet 2024-09-30 09:38

Bolsøy Oppmålingsvesen

J.nr. .....
Kart 991

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.

Lör dag den 29/8 1959 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over parsell av gnr. 23, bnr. 190 Kulpen, av skyld mark 0,02 i Bolsøy herred.

Forretningen er forlangt av hjemmelsinnehaver Andreas Björnebo

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnet

Kaare Kvalheim

Ved forretningen møtte:

Som eier: Andreas Björnebo.

som kjöper: Erling Gjerstad.

Som naboer: ingen, da det opprinnelige målebrev for Kulpen er innlagt i forhold til polygonnettet.

Over de n del - av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelser:

Grunnen grenser i vest til östre kant av Lillevikbekken.

Forövrig fremgår grunnens form og störrelse og beliggenhet av omstående kart i målestokk 1:500.

Den opprinnelige gategrunn for Kulpen er delt likt mellom östre og vestre del.

Parsellen skal anvendes til: Vestre del av tomt for vertikaldelt 2-mannsbolig.

Skylden for de n fraskilte del - ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01. De n fraskilte del - er gitt bruksnavn: "Kulpen vestre"

Forretningen sluttet.

Skylddelingsmann.

Skylddelingsmann.

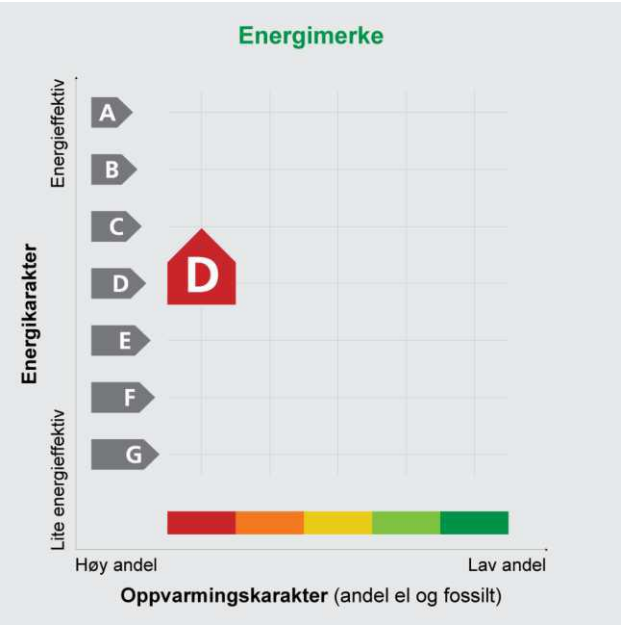
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Kommuneingeniør.

Bolsøy Ingeniørkontor
Molde

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 A
Postnr	6412
Sted	MOLDE
Leilighetsnr.	
Gnr.	23
Bnr.	356
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	13427119
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1294008
Dato	05.08.2021



Innmeldt av	Helge Roar Åndal

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Rekkehus	
Byggeår:	2003	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	39	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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:
Bjørnstjerne Bjørnsons veg 83 A, 6412 Molde
Gnr. 23, Bnr. 356, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

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

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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