PRIVATMEGLEREN

BERGVEGEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveier leilighet i bolighus
Bergvegen 2 , 6412 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 23, bnr. 70, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2519 **Eiendomsverdi ref nr:** MX3922

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

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Boligen ligger i en eldre bygning med opprinnelig byggeår 1917, senere vesentlig ombygd og utvidet. Hoveddelen har yttervegger av stående plank/tømmerkonstruksjon, mens tilbygg fra perioden 1974–1976 er oppført i isolert bindingsverk. Fasader er hovedsakelig kledd med liggende trekledning. Grunnmuren i hoveddelen er oppført i betong med sparestein, mens tilbyggene har grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har saltak med hovedsakelig W-takstoler i tre. Takstoler over den eldre delen er opplyst fra 1975 og over tilbygget fra ca. 1980, mens enkelte eldre sperrer er fra opprinnelig byggeår. Undertaket består av bordtro med eldre pappshingel og senere tett papp, med Decra-plater fra 2002 som utvendig tekking. Loftet er isolert mot oppvarmet del av boligen.

Selveier leilighet i bolighus - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak med trekonstruksjon og Decra-plater som taktekking. Renner, nedløp og beslag er utført i metall. Hoveddelen har yttervegger av stående plank/tømmerkonstruksjon, mens tilbyggene er oppført i isolert bindingsverk. Fasader har liggende trekledning. Boligen har trevinduer med to-lags isolerglass av varierende alder og ytter-/balkongdører fra flere perioder. Det er verandaer i trekonstruksjon på ca. 20 m² og ca. 5 m². Garasje er felles med seksjon 1 og har strøm, belysning, elektrisk portåpner og elbillader tilhørende aktuell seksjon.

INNVENDIG Gå til side

Boligen ligger i 2. etasje og har innvendige gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har hovedsakelig tapet og trepanel, mens himlingene består av malte plater og panel. Etasjeskillene er av trebjelkelag. Innvendig trapp er utført i tre med tette trinn og vinylbelegg, og innvendige dører er malte glatte dører. Boligen har teglsteinpipe med ildsted i kleberstein i stuen.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 1988 og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger med våtromsplater i dusjsonen og malte plater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger.

Vaskerommet er fra perioden 1974–1976 og har vinylbelegg på gulv, malte vegger og malte plater i himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar i rustfritt stål, laminert benkeplate og JKE-innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har gulvbelegg, brystningspanel på vegger og malte plater i himling. JKE-kjøkkeninnredningen er fra 1997 og har glatte fronter og laminert benkeplate, med fliser over kjøkkenbenken. Det er integrert stekeovn, koketopp og kjølehjørne, hvor flere av de tekniske komponentene er nyere enn kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme, panel på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvstående toalett. Ventilasjon skjer naturlig via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige kobberledninger for vann og avløpsrør av plast, hovedsakelig fra omkring 1975. Avløpet er luftet over tak. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindus- og veggventiler, luft-til-luft-varmepumpe fra 2026 og ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2022. Det elektriske anlegget er et 230 V IT-anlegg med både skjult og åpent ledningsanlegg. Det er også sentralstøvsuger med aggregat på kaldloft, fiber og elbillader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i et veletablert og sentrumsnært boligområde i Molde. Matrikkelført tomteareal er ca. 872 m². Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med blant annet plen, prydbusker og belegningsstein. Byggegrunnen er opplyst å bestå av fjell. Grunnmuren består av betong med sparestein i hoveddelen og lettklinkerblokker i tilbyggene. Forstøtningsmurene er oppført av naturstein. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger og har offentlig adkomst med privat avkjøring. Parkering skjer blant annet i felles garasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

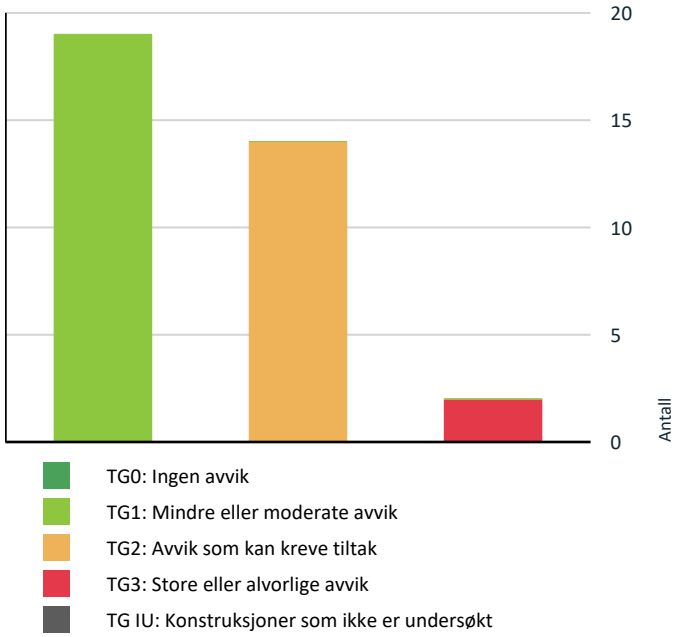
Selveier leilighet i bolighus

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

Garderobe/arbeidsrom er bruksendret til soverom. Rommet er godkjent som arbeidsrom. Dette er et rom for varig opphold, og kommunen har gitt beskjed om rommet kan benyttes til soverom. Endring fra et rom for varig opphold til et annet, krever ikke søknad.

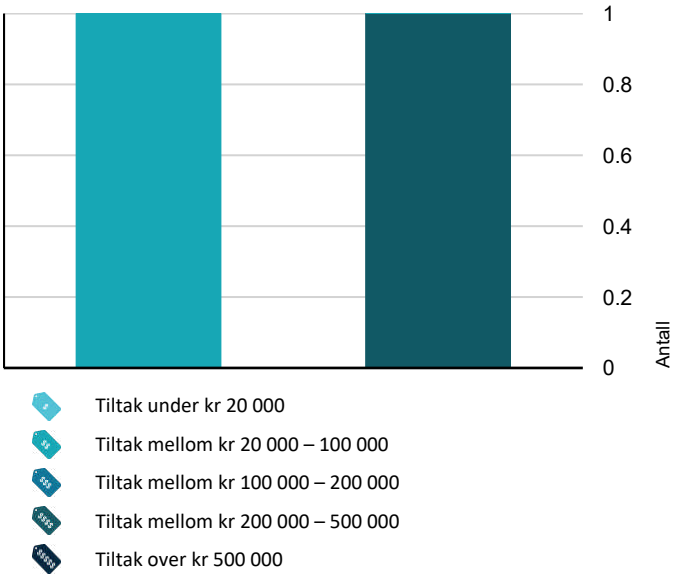
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier leilighet i bolighus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverkshøydene er lavere enn dagens krav på 1,0 meter. Det er også registrert åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikker utforming, blant annet med tanke på risiko for at barn kan klatre eller falle gjennom. Det foreligger ikke tilbakevirkende krav om å oppgradere rekkverkshøyden til dagens forskriftsnivå når løsningen var lovlig på oppføringstidspunktet. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpningene mellom spilene i rekkverket er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Dagens krav tilsier at åpninger i rekkverk normalt ikke skal være større enn 100 mm.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende branncellebegrensende skille mellom boenhetene og trappegangen. Forhold vedrørende brannceller og rømningsveier skal etter forskrift til avhendingslova § 2-21 vurderes opp mot dagens brannkrav, selv om bygningen er oppført før gjeldende regelverk trådte i kraft 01.01.2016. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling.
- Det mangler rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring langs deler av forstøtningsmurene. Høydeforskjellen mot nedenforliggende terreng/hardt underlag er stedvis slik at dagens krav til fallsikring kommer til anvendelse.

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET I BOLIGHUS



Byggeår
1917

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen har en gjennomgående eldre, men delvis oppgradert standard, med flere moderniseringer utført over tid. Innvendige gulv består av parkett, laminat og furu, mens vegger hovedsakelig har tapet og trepanel og himlinger malte plater og panel. Boligen inneholder gang, kjøkken, spisestue, stue, fem soverom, bad, vaskerom, toalettrom og kott.

Kjøkkeninnredningen er fra JKE fra 1997. Badet ble oppgradert i 1988, mens vaskerommet i hovedsak er fra perioden 1974–1976. Boligen har naturlig ventilasjon, luft-til-luft-varmepumpe fra 2026, varmtvannsbereder fra 2022 og elektrisk anlegg av varierende alder. Det er også sentralstøvsuger og fiber.

Vedlikehold
Eiendommen har vært gjenstand for løpende vedlikehold og flere større oppgraderinger siden 1970-tallet. Taktekking, renner og beslag ble fornyet i 2002. Deler av kledningen ble skiftet i 2010, veranda ble oppført samme år, ytterdør og garasjeporter ble skiftet i 2013, og enkelte vinduer og balkongdører er skiftet i flere omganger. Pipe ble rehabilitert i 2019, varmtvannsbereder skiftet i 2022, enkelte vinduer og elbillader montert i 2023 og varmepumpe installert i 2026.

Bygningen har samtidig flere eldre konstruksjoner og installasjoner, og fremtidig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov må forventes ut fra alder.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	1974–1976: Tilbygg oppført med isolert bindingsverk. Grunnmurer under terreng skal ifølge forrige selgers egenerklæring ha blitt pusset, fuktsikret og kledd med grunnmursplast i forbindelse med renoveringen. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Forrige eier/egenerklæring 2025.
Modernisering	1975: Nye takstoler montert over den eldre delen av boligen. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Forrige eier, opplysninger gitt ved tilstandsrapport våren 2025.
Modernisering	Ca. 1980: Takstoler over tilbygget. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.
Modernisering	1988: Bad pusset opp. Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats. Utførende: Tidligere eiere. Kilde: Forrige eier.
Modernisering	1994: Vinduer i opprinnelig del av boligen skiftet. Utførende: Bodvar Eriksen. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.
Modernisering	1997: JKE kjøkkeninnredning montert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.
Modernisering	Ca. 2000: JKE-innredning på vaskerom skiftet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Forrige eier.
Modernisering	2002: Decra-taktekking lagt. Utførende: Bernt Hustad. Kilde: Forrige eier, opplysninger gitt ved tilstandsrapport vinter/vår 2025.
Modernisering	2002: Renner og beslag skiftet. Utførende: Bernt Hustad. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.
Modernisering	2010: Kledning på vest- og sørfasaden skiftet. Utførende: Bernt Hustad. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.
Modernisering	2010: Sør-/vestvendt veranda på ca. 20 m² oppført. Utførende: Bernt Hustad. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.
Modernisering	Ca. 2010: Vindu i trappeoppgang og verandadør mot vest i tilbygget skiftet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Forrige eier.
Modernisering	2013: Ytterdør og garasjeporter skiftet. Utførende: Håndlykken Bygg. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.
Modernisering	2014: Balkongdør mot vest i tilbygget skiftet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Opplysninger fra forrige eier.
Modernisering	2019: Teglsteinpipe rehabilitert med innvendig røykrør. Utførende: Fliseksperten AS. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.
Modernisering	2022: Ca. 200 liters varmtvannsbereder installert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.

Tilstandsrapport

Modernisering	2023: Vinduer i stue mot nord skiftet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Forrige eier, tilstandsrapport 2025.
Modernisering	2023: Elbillader montert. Samsvarserklæring/dokumentasjon foreligger. Utførende: Holm Elektro. Kilde: Boligmappa/samsvarserklæring.
Modernisering	2024: Håndløper montert i innvendig trapp. Utførende: Tidligere selgere. Kilde: Opplysninger fra tidligere selgere.
Modernisering	Mai 2026: Luft-til-luft-varmepumpe installert i stue. Dokumentasjon foreligger. Utførende: Mifo. Kilde: Boligmappa/samsvarserklæring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking av Decra-plater fra 2002. Opplysninger om alder og utførende er gitt av forrige eier i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport vinter/vår 2025. Ifølge disse opplysningene ble taktekkingen utført av Bernt Hustad.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og veranda, da det ikke var tilrettelagt for forsvarlig adkomst til takflaten. Taktekking er en fuktutsatt bygningsdel, og selve tekkingen er derfor ikke kontrollert på nært hold.

Vurdering av avvik:

• Taktekkingens alder tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre taktekking har økt risiko for svekket tetthet, korrosjon, slitasje i overflatebelegg og lekkasjer ved skjøter, beslag og gjennomføringer.

Det er registrert betydelig mosevekst på deler av takflaten, særlig mot nord. Mose holder på fukt og kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på tekkingen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer fra tilgjengelige områder eller kaldloft ved befaringen, men kontrollen har vært begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Taktekkingens tilstand bør overvåkes jevnlig. Mose bør fjernes på en skånsom måte som ikke skader overflatebelegget på Decra-platene. Det anbefales samtidig nærmere kontroll av taktekking, beslag, gjennomføringer og innfestinger når forsvarlig adkomst til takflaten kan etableres.

På grunn av alder må fremtidig vedlikehold og etter hvert utskifting av taktekking påregnes. Dersom tettheten svekkes, kan lekkasjer medføre fuktskader i underliggende takkonstruksjoner.

Eier opplyser at det er planlagt fjerning av mose på taket i regi av firma som også skal utføre tilsvarende arbeid for nabo.



Takflaten mot sør.



Takflaten mot nord.



Takflaten mot norsvest.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, med ukjent videre føring og tilstand på rørsystemet. Det er montert fastmonterte stigetrinn til pipe samt overtrukket pipehatt.

Opplysninger om alder og utførende er gitt av forrige eier i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport våren 2025. Ifølge disse opplysningene ble renner og beslag skiftet i 2002, og arbeidene ble utført av Bernt Hustad.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å funksjonskontrollere renner og nedløp med hensyn til lekkasjer eller avrenning. Ingen åpenbare avvik ble registrert ved visuell kontroll.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak. Takkonstruksjonen består hovedsakelig av W-takstoler i tre, samt et mindre parti med eldre taksperrer. Ifølge opplysninger fra forrige eier, gitt i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport våren 2025, ble det montert nye takstoler over den eldre delen av boligen i 1975, mens takstolene over tilbygget er fra ca. 1980. Kun enkelte sperrer er opplyst å være fra opprinnelig byggeår.

Undertaket består av bordtro med eldre pappshingel. Det er opplyst at det ble lagt ny tett papp over eksisterende pappshingel før dagens taktekking ble montert. Loftet er isolert mot oppvarmet del av boligen, og deler av loftet har gulv. Lufting skjer via raft, men luftingen er stedvis begrenset.

Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje fra taket ved befaringen. Fuktmåling i tilgjengelig treverk viste normale/tørre verdier, og det ble ikke registrert utslag som indikerer forhøyet fuktnivå i de kontrollerte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og reduserer luftespalten ved raft. Dette kan svekke uttørkingen av konstruksjonen og øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader.

Ventilasjonskanal som er ført gjennom kaldloftet fremstår uten isolering. Uisolerte ventilasjonskanaler i kalde loftsrom kan medføre kondensdannelse på eller i kanalen ved temperaturforskjeller.

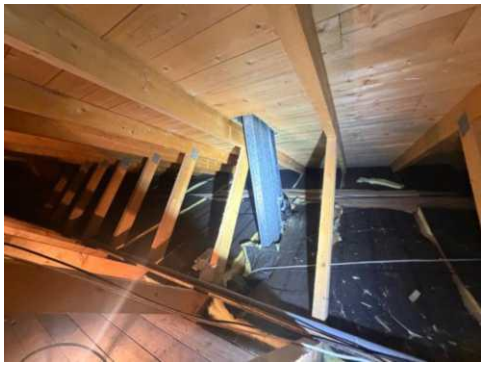
Det er også registrert spor etter fugl i loftsrommet over stue/garasje, med en del avføring på isolasjonspapiret. Dette viser at fugl har hatt eller har tilkomst til loftsrommet.

Konsekvens/tiltak

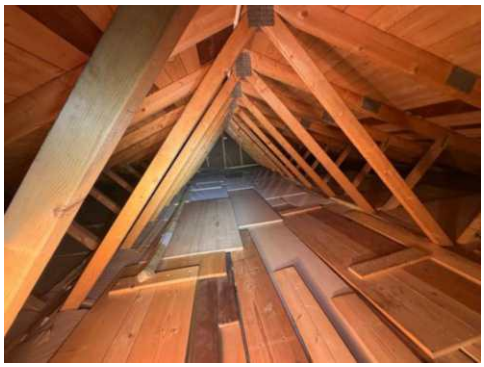
• Det anbefales å forbedre luftingen av takkonstruksjonen, særlig ved raft, og sørge for at isolasjonen ikke blokkerer nødvendig luftespalte mellom undertak og isolasjon.

Ventilasjonskanalen bør isoleres på kald side for å redusere risikoen for kondens og fuktbelastning.

Det bør videre undersøkes hvor fugl kommer inn på loftet, og eventuelle åpninger bør tettes på en måte som ikke hindrer nødvendig ventilasjon av takkonstruksjonen. Avføring og tilsølt isolasjon bør rengjøres/fjernes etter behov. Ingen unormale fuktverdier ble registrert ved befaringen, men forholdene bør følges opp for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og skadedyrrelaterte problemer.



Uisolert ventilasjonskanal.



Oversiktsbilde.



Spor etter fugl.



Eksempel på tette spalter ved rafter.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hoveddelen av boligen har yttervegger oppført som tømmerkonstruksjon av stående plank. Tilbyggene fra 1974–1976 er oppført med isolert bindingsverk. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Ifølge opplysninger fra forrige eier, gitt i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport våren 2025, er ytterveggene etterisolert innvendig med ca. 100 mm isolasjon. Det ble også opplyst at kledningen på vest- og sørfasaden ble skiftet i 2010, og at arbeidene ble utført av Bernt Hustad.

Vurdering av avvik:
• På eldre fasader er det registrert ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Mangelfull lufting reduserer uttørkingsmuligheten bak kledningen og kan over tid øke risikoen for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å bedre luftingen bak kledningen der dette er praktisk mulig. Ved fremtidig utskifting eller renovering av eldre fasader bør det etableres tilfredsstillende luftespalte og lufting i nedre kant av kledningen.



Bildet viser manglene lufting stedvis ned mot grunnmur.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig trevinduer med to-lags isolerglass fra 1991 og 1994. Ifølge opplysninger fra forrige eier, gitt i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport våren 2025, ble vinduene i den opprinnelige delen av boligen skiftet av Bodvar Eriksen i 1994. Vindu i trappeoppgang og verandadør mot vest i tilbygget ble ifølge samme kilde skiftet omkring 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og sprekkdannelser i trevirket på enkelte vinduer. Det er også påvist stedvis forhøyet fuktnivå i vinduskarmer. I vinduskarm mot sør ble det målt ca. 39 vektprosent fukt. Verdier under ca. 17 vektprosent regnes normalt som tørre forhold, mens verdier over dette innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader. Ved vedvarende fuktnivå over ca. 20 vektprosent øker risikoen for råte- og soppskader.

Flere av vinduene har også en alder som tilsier at de har passert normal forventet brukstid, selv om faktisk restlevetid vil variere avhengig av vedlikehold, utførelse og værbelastning.

Vinduet i hovedsoverom mot sør er noe tungt og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold av vinduene, herunder overflatebehandling, tetting av sprekker og lokal utbedring av skadet treverk. Det anbefales særlig oppfølging av vinduet mot sør hvor det er målt høyt fuktnivå. Dersom forhøyede fuktverdier vedvarer, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak utføres.
Enkelte vinduer kan på sikt ha behov for utskifting.
Vedlikeholdsintervallet for trevinduer vil variere med eksponering og tidligere behandling, men jevnlig kontroll og overflatebehandling er nødvendig for å begrense videre fuktopptak og nedbrytning.



Fuktmåling i vinduskarm, 39 vektprosent. Vått trevirke.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har enkel finérdør som entredør, uten dokumentert brannklassifisering. Balkongdører er utført i tre med to-lags isolerglass. I hoveddelen er balkongdører fra 1994. I tilbygget er balkongdør mot vest fra 2014 og balkongdør mot nord fra 1991.

Ifølge opplysninger fra forrige eier, gitt i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport våren 2025, ble ytterdør og garasjeporter skiftet av Håndlykken Bygg i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert værslitasje og sprekkdannelser i trevirket på enkelte dører og karmer. Balkongdør mot nord har forhøyet fuktinnhold i nedre del av dørbladet, og det er tegn til begynnende råteskade. Dørens tilstand tilsier behov for lokal utbedring eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold av dører og karmer, herunder overflatebehandling og lokal reparasjon av skadet treverk. Balkongdør mot nord bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktpåvirkning og råteutvikling. Enkelte øvrige dører kan på sikt også ha behov for utskifting avhengig av videre slitasje og vedlikehold.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sør- og vestvendt veranda oppført i tre, på ca. 20 m², med utgang fra stue. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm. Ifølge opplysninger fra forrige eier, gitt i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport våren 2025, ble verandaen oppført av Bernt Hustad i 2010.
Det er også en vestvendt veranda i tre på ca. 5 m², med utgang fra stue mot nord. Rekkverkshøyden er her målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøydene er lavere enn dagens krav på 1,0 meter. Det er også registrert åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikker utforming, blant annet med tanke på risiko for at barn kan klatre eller falle gjennom. Det foreligger ikke tilbakevirkende krav om å oppgradere rekkverkshøyden til dagens forskriftsnivå når løsningen var lovlig på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket eller utføre andre sikringstiltak slik at risikoen for klatring og fall reduseres. Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden til dagens krav, men dette kan vurderes som et sikkerhetsmessig forbedringstiltak.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og grunnmurer av lettklinkerblokker. Det er montert malt leddport av tre med elektrisk portåpner. Garasjen har innlagt strøm og belysning. Garasjen er felles med seksjon 1. Det er montert elbillader tilhørende aktuell seksjon.

Takkonstruksjonen mellom garasje og overliggende boligrom er kledd med gipsplater. Skjøter og overganger i gipskledningen er ikke sparklet/tettet. Det kunne ikke verifiseres om det er etablert annen kontinuerlig og gasstett sjikt bak gipsplatene.
Konstruksjonen mellom garasje og boligrom skal ha tilfredsstillende luft -/gasstetthet for å redusere risikoen for at eksosgasser og andre forurensninger trenger inn i boligen.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om konstruksjonen er utført tilstrekkelig gasstett. Dersom tilfredsstillende tetthet ikke kan dokumenteres eller påvises, bør skjøter, gjennomføringer og tilslutninger tettes eller konstruksjonen utbedres på annen forskriftsmessig måte. Mangelfull tetthet kan medføre at eksos og andre gasser fra garasjen trenger inn i boligrom.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består av parkett, laminat og furugulv.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet bruk. Det ble ikke registrert forhold av vesentlig betydning utover alders- og bruksrelatert slitasje.

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflater av tapet og trepanel, mens himlingene hovedsakelig består av malte plater og panel.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og forventet bruk. Det ble ikke registrert forhold av vesentlig betydning utover alders- og bruksrelatert slitasje.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er oppført som trebjelkelag.

Det er utført stikkprøvemessige planhetsmålinger på tilfeldige steder i stue og kjøkken. I stuen er det målt ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter, og ca. 16 mm avvik gjennom rommet. I kjøkkenet er det målt ca. 7 mm høydeforskjell over ca. 2 meter, samt ca. 7 mm avvik gjennom rommet.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har teglsteinpipe fra byggeår. Pipen ble ifølge opplysninger rehabilitert med innvendig røykrør i 2019. Det er montert ildsted med kleberstein i stuen, og sotluke er plassert i kjeller.

Det foreligger ikke opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsted fra stedlig feiervesen/brannforebyggende myndighet.

Det er i tillegg en utvendig pipe oppført i lettklinker/Leca med utvendig sotluke. Ifølge forrige eier har denne pipen aldri vært tatt i bruk, og det har ikke vært montert ildsted tilknyttet pipen.

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

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er oppført i tre med tette trinn og er belagt med vinylbelegg. Det er montert håndløper på vegg. Ifølge opplysninger fra tidligere selgere ble håndløperen montert i 2024.

Vurdering av avvik:

• Åpningene mellom spilene i rekkverket er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Dagens krav tilsier at åpninger i rekkverk normalt ikke skal være større enn 100 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger ikke nødvendigvis tilbakevirkende krav om å oppgradere rekkverket til dagens forskriftsnivå, forutsatt at utførelsen var lovlig etter regelverket som gjaldt da trappen ble oppført. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å redusere åpningene mellom spilene, særlig med tanke på barn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge opplysninger fra forrige eiere pusset opp i 1988, og arbeidene er opplyst utført som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, fliser og våtromsplater på vegger samt malte plater i himling. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger.

Det er ikke dokumentert eller påvist membran/tettesjikt i gulv eller på øvrige vegger, med unntak av våtromsplater i dusjsonen. Løsningen må vurderes ut fra alder, utførelse og dagens krav til våtrom.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flislagte overflater, med våtromsplater i dusjsonen. Himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løse fliser på vegg under baderomsinnredningen. Flisene er montert direkte på sponplater, som er et bevegelig og fuktømfintlig underlag og ikke egnet som direkte underlag for flis i våtrom. Dette vurderes som sannsynlig årsak til at enkelte fliser har løsnet. Badet er fra 1988 og har samlet sett en alder og konstruksjon som tilsier begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser bør ikke kun punktutbedres uten at underlaget og konstruksjonen vurderes nærmere. Ut fra badets alder, oppbygning og registrerte avvik må full rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved renovering bør vegger og øvrige våtromskonstruksjoner bygges opp med godkjente og dokumenterte løsninger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra synlig topp av tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist. Gulvet har jevnt fall fra dør og mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss/sprekker i enkelte flisfuger. Slike riss kan skyldes bevegelser i underlaget eller andre forhold i konstruksjonen, og kan over tid medføre økt fuktbelastning dersom vann trenger ned gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør følges opp og utviklingen observeres. Dersom sprekkene øker i omfang, eller det oppstår løse fliser, misfarging, lukt eller andre tegn til fuktpåvirkning, bør konstruksjonen undersøkes nærmere. Siden badet er fra 1988 og øvrige forhold allerede tilsier begrenset restlevetid, bør dette ses i sammenheng med at full rehabilitering av badet må påregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk. Ifølge opplysninger fra forrige eier, gitt i forbindelse med tilstandsrapport i 2025, skal det ikke være etablert membran eller annet kjent/dokumentert tettesjikt på gulv eller vegger i våtsoner, med unntak av våtromsplater i dusjsonen. Våtromsplatene er ikke ført helt opp til himling eller helt ned til gulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan gulvkonstruksjonen og tilslutningen mot sluk faktisk er utført. Siden badet benyttes med direkte dusjing på gulvet og det ikke er kjent lekkasje eller fuktskade i underliggende boenhet/etasjeskiller, kan det ikke utelukkes at det finnes et eldre eller skjult tettesjikt i konstruksjonen. Dette er imidlertid ikke verifisert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på et komplett og sammenhengende tettesjikt i våtrommet. Opplysninger fra forrige eier tilsier at våtsonene ikke er utført med en dokumentert membranløsning etter dagens prinsipper. Våtromsplatene i dusjsonen utgjør kun et begrenset tettesjikt slik de er avsluttet.

Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner dersom det skjulte tettesjiktet er mangelfullt eller har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Badets tettesjikt bør vurderes som usikkert. Ut fra alder, konstruksjon og manglende dokumentasjon må full rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved renovering bør det etableres nytt, dokumentert og sammenhengende tettesjikt med forskriftsmessig tilslutning mot sluk, vegger og øvrige gjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk. Ikke synlig membran.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er allerede foretatt fra tilstøtende rom, det utført fuktsøk i samme hull uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerommet er ifølge forrige eier fra perioden 1974–1976. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Rommet har vinylbelegg på gulv, malte veggoverflater og malte plater i himling. Det er opplegg for vaskemaskin, nedfelt skyllekar i rustfritt stål og laminert benkeplate. Ifølge forrige eier ble innredningen fra JKE skiftet omkring år 2000.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har vinylbelegg på gulv. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp av gulvbelegg ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved dør er mindre enn 25 mm. Vinylbelegget er heller ikke ført med oppbrett langs vegger og ved dørterskel. Løsningen gir redusert sikkerhet mot at lekkasjevann holdes tilbake i rommet og ledes til sluk. Ved større vannutslipp kan vann derfor trenge ut av rommet eller ned i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte gulvbelegget og etablere en dokumentert tett løsning med tilfredsstillende oppbrett langs vegger og ved dør. Ved rehabilitering bør gulvet utføres slik at lekkasjevann ledes til sluk og at nødvendig høydeforskjell/tettesjikt ved dør etableres.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Rommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegget er ført ned i sluket. Klemringen ligger løst og er ikke festet med skruer. Gulvbelegget er heller ikke ført med oppbrett langs vegger og ved dør.

Vurdering av avvik:
• Avslutningen av tettesjiktet ved sluket er ikke tilfredsstillende utført, da klemringen ikke er forsvarlig festet. Dette medfører usikker tetthet i overgangen mellom vinylbelegg og sluk. Manglende oppbrett langs vegger og ved dør reduserer i tillegg sikkerheten mot vanninntrengning til omkringliggende konstruksjoner.

Forholdet må sees i sammenheng med vurderingen under overflater gulv. Gulvbelegget har høy alder og en utførelse som tilsier at utskifting må påregnes. På grunn av mangelfull tetting ved sluk og manglende oppbrett vurderes forholdet til TG3.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte gulvbelegget og etablere nytt, dokumentert tettesjikt med tilfredsstillende oppbrett langs vegger og ved dør. Samtidig må tilslutningen til sluket utføres korrekt, med klemring som er forsvarlig festet og gir tett forbindelse mellom belegg og sluk.

Kostnadsestimat omfattes av nytt vinylbelegg med nødvendige oppkanter samt utbedring av tilslutningen mot sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løs klemring.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin og nedfelt skyllekar i rustfritt stål. Laminert benkeplate.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er allerede foretatt fra tilstøtende rom, det utført fuktsøk i samme hull uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har gulvbelegg, brystningspanel på vegger og malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen er fra JKE og er opplyst å være fra 1997. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser over kjøkkenbenken.
Kjøkkenet har integrert stekeovn, koketopp og kjølehjørne. Koketopp, stekeovn og motor til kjølehjørnet er av nyere dato enn selve kjøkkeninnredningen.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring/vannstopp. Dette var ikke et krav på tidspunktet kjøkkenet ble etablert, men montering anbefales som et sikkerhetsmessig forbedringstiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført til det fri.

Ventilatoren avgir noe unormal støy under drift. Dette kan skyldes slitasje eller begynnende svikt i motor/lager. Ventilatoren bør kontrolleres nærmere. Det kan bli behov for service, utskifting av motor/lager eller utskifting av ventilatoren dersom støyen øker eller funksjonen svekkes.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme, panel på vegger og malt panel i himling. Gulvvarmen er tilknyttet samme varmesystem som badet. Rommet har vegghengt servant og gulvstående toalett.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon skjer naturlig via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i himling. Rommet har ikke mekanisk avtrekk, og ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting i toalettrom. Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen forbedret ventilasjonsløsning for å oppnå bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber, hovedsakelig fra 1975. Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene. Kobberrør kan ha lang teknisk levetid, men alder medfører økt risiko for lekkasjer og svikt, selv om anlegget fungerer normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke vurdert behov for strakstiltak så lenge anlegget fungerer tilfredsstillende og det ikke er registrert lekkasjer. På grunn av alder må det likevel påregnes økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov fremover. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller andre større ombygginger vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre kobberrør samtidig.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, hovedsakelig fra 1975. Lufting av avløpsanlegget er ført over tak. Staking kan utføres via sluk, vannlåser, toalett og øvrige tilgjengelige avløpspunkter.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene. Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av alder. Det ble ikke registrert funksjonsavvik eller andre synlige feil ved befaringen. Eldre avløpsrør av plast kan ha redusert restlevetid som følge av aldring og materialegenskaper, og risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer eller andre skader øker med alderen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke vurdert behov for strakstiltak så lenge avløpsanlegget fungerer tilfredsstillende. På grunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for skader og behov for utskifting fremover. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller større ombygginger vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør samtidig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og veggventiler. Løsningen er normal og vanlig for boliger fra oppføringstidspunktet.

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

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i mai 2026. Dokumenatsjon foreligger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022. Berederen er plassert i felles kjellerbod. Rommet har sluk.

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

Boligen har 230 V IT-anlegg med både skjult og åpent ledningsanlegg. Sikringsskap er plassert i trappegang og har automatsikringer av eldre årgang, enkelte nyere jordfeilautomater samt hovedsikringer med skrusikringer. Det er i tillegg montert et mindre sikringsskap i kjøkkenskap i forbindelse med ny koketopp. Elbillader ble montert i 2023.

Eksakt alder på det elektriske anlegget er ikke kjent. Ifølge forrige eier er store deler av anlegget fra tidlig 2000-tall. Det foreligger ikke opplysninger om at anlegget er totalrehabilitert.

Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av utvendige persienner og elbillader. Samsvarserklæring for øvrige deler av anlegget er ikke fremlagt.

Anlegget er av varierende alder og består av både eldre og nyere komponenter. Det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn eller utvidet elkontroll de siste fem årene.

På bakgrunn av anleggets alder, varierende utførelse og begrenset dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten. Det elektriske anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert tilfredsstillende branncellebegrensende skille mellom boenhetene og trappegangen. Forhold vedrørende brannceller og rømningsveier skal etter forskrift til avhendingslova § 2-21 vurderes opp mot dagens brannkrav, selv om bygningen er oppført før gjeldende regelverk trådte i kraft 01.01.2016. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene og trappegangen. Omfang og nødvendig utførelse bør avklares av foretak med brannteknisk kompetanse. Manglende brannskille kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom boenheter og rømningsvei, og innebærer derfor en vesentlig sikkerhetsmessig svakhet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert kaldloft med to uttak.

Det er innlagt fiber i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er opplyst å bestå av fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med tilstandsvurderingen.
Muligheten for å kontrollere grunnforhold, fundamentering og stabilitet i underliggende masser er derfor begrenset. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringens type, utførelse og omfang er ukjent. Ifølge forrige selgers egenerklæring fra 2025 ble grunnmurer under terreng pusset, påført fuktsikring og kledd med grunnmursplast i forbindelse med renovering i perioden 1974–1976.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for drenering og utvendig fuktsikring er passert. Eksakt tilstand og funksjon kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eldre drenering kan over tid få redusert kapasitet som følge av blant annet aldring, tilslamming og svekket funksjon i drens- og fuktsikringssystemet. Tilstandsgrad settes til TG2 på grunn av alder og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke grunnlag for å anbefale strakstiltak dersom det ikke foreligger tegn til unormal fuktbelastning i kjeller eller underetasje. Kjelle er ikke besiktet da dette tilhører en annen seksjon. Tilstanden bør imidlertid følges over tid. Ved fremtidige tegn til fuktinntrengning, eller dersom kjeller/underetasje skal oppgraderes til mer fuktømfintlig bruk, bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere og eventuell utskifting vurderes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamentene er naturlig skjult og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Det foreligger ikke sikre eller dokumenterte opplysninger om fundamentenes type, utførelse eller dybde. Oppbygningen av byggegrunnen er også ukjent.

Grunnmuren i hoveddelen er oppført i betong med sparestein, mens tilbyggene har grunnmur av lettklinkerblokker. Grunnmuren er utvendig malt/slemmet.

Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold. Skjulte fundamenter og grunnforhold er ikke undersøkt nærmere.

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene på eiendommen er oppført av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring langs deler av forstøtningsmurene. Høydeforskjellen mot nedenforliggende terreng/hardt underlag er stedvis slik at dagens krav til fallsikring kommer til anvendelse.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er opplyst av forrige eier å være av plast, og utvendig vannledning er opplyst å være av plast/PEL. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Ifølge forrige eier er vann- og avløpsledningene fra ca. 1975. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på type, utførelse eller tilstand.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøydene er lavere enn dagens krav på 1,0 meter. Det er også registrert åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikker utforming, blant annet med tanke på risiko for at barn kan klatre eller falle gjennom. Det foreligger ikke tilbakevirkende krav om å oppgradere rekkverkshøyden til dagens forskriftsnivå når løsningen var lovlig på oppføringstidspunktet.

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

• Åpningene mellom spilene i rekkverket er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Dagens krav tilsier at åpninger i rekkverk normalt ikke skal være større enn 100 mm.

• Det er ikke etablert tilfredsstillende branncellebegrensende skille mellom boenhetene og trappegangen. Forhold vedrørende brannceller og rømningsveier skal etter forskrift til avhendingslova § 2-21 vurderes opp mot dagens brannkrav, selv om bygningen er oppført før gjeldende regelverk trådte i kraft 01.01.2016. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling.

• Det mangler rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring langs deler av forstøtningsmurene. Høydeforskjellen mot nedenforliggende terreng/hardt underlag er stedvis slik at dagens krav til fallsikring kommer til anvendelse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket eller utføre andre sikringstiltak slik at risikoen for klatring og fall reduseres. Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden til dagens krav, men dette kan vurderes som et sikkerhetsmessig forbedringstiltak.

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

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

• Det foreligger ikke nødvendigvis tilbakevirkende krav om å oppgradere rekkverket til dagens forskriftsnivå, forutsatt at utførelsen var lovlig etter regelverket som gjaldt da trappen ble oppført. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å redusere åpningene mellom spilene, særlig med tanke på barn.

• Det må påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene og trappegangen. Omfang og nødvendig utførelse bør avklares av foretak med brannteknisk kompetanse. Manglende brannskille kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom boenheter og rømningsvei, og innebærer derfor en vesentlig sikkerhetsmessig svakhet.

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

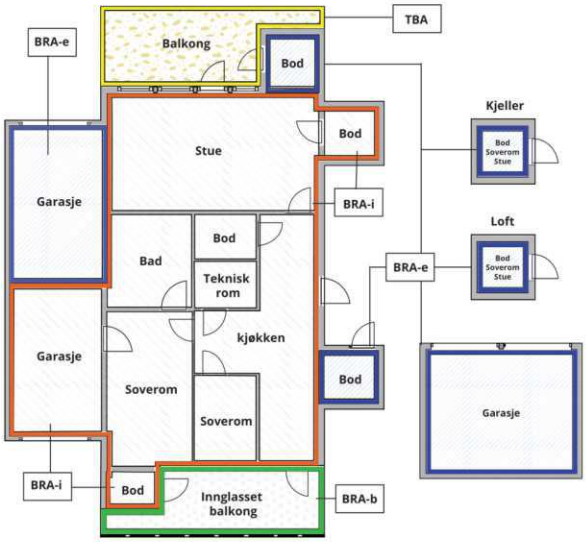
Hva er måleverdig areal?

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

Selveier leilighet i bolighus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	164			164	25
SUM	**164**				**25**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, kjøkken, spisestue, stue, 5 soverom, bad, vaskerom, toalettrom, kott		

Kommentar

Felles trappegang er ikke medtatt i boligens bruksareal, da dette er fellesareal.

Bod i kjeller med adkomst fra fellesareal er etter gjeldende måleregler ikke medtatt i oppsummeringen av boligens samlede areal. Boden har et areal på ca. 4 m² og kommer i tillegg til oppgitt areal.

Garasjen har et samlet areal på ca. 37 m² og er felles for de to seksjonene. Garasjearealet er derfor ikke medtatt i boligens arealoppsummering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garderobe/arbeidsrom er bruksendret til soverom. Rommet er godkjent som arbeidsrom. Dette er et rom for varig opphold, og kommunen har gitt beskjed om rommet kan benyttes til soverom. Endring fra et rom for varig opphold til et annet, krever ikke søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering. Skiftet vinduer i stue mor nord i 2023, dokumentasjon foreligger. Elbillader montert i 2023, dokumentasjon foreligger. Luft til luft varmepumpe installert i mai 2026. Dokumenatsjon foreligger.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Daniel Andre Talstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	23	70		2	872.1 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Bergvegen 2

Hjemmelshaver
Talstad Daniel Andre, Sørensen Emilie Pascal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og sentrumsnært boligområde med gangavstand til barnehage, skoler og dagligvarebutikker. Fra boligen er det kort vei til de aller fleste av fasilitetene som finnes i Molde sentrum.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Det er kommunedelplan som gjelder, og boligen ligger i område avsatt til bolig.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, prydbusker, belegningsstein etc. Parkering i felles garasje.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	03.09.2026	Kun to dokument per nå. Naboeiendomnærområde og gebyr dokument.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260125
Addresse	Bergvegen 2		
Postnr.	6412	Sted	MOLDE
Selgers navn	Daniel Andre Talstad		
Selgers navn	Emilie Pascal Sørensen		

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?

september 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

63238417

Våtrom

Initialer selger:
D A
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

bad flislagt av tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

bad flislagt av tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

lagt decratak på hele huset i 2002 av Bernt Hustad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bernt Hustad

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

Beskrivelse:

Etter anbefaling av Molde kommune ble det satt inn stålpipe i 2019. arbeidet utført av flisesperten, Molde.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Drenering og muring av nybygg i 1974 utført ved egeninnsats. Murarbeid ved bygging av garasje ca. 1985 utført ved egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Christie & Opsahl ? ligger vedlagt dokumenter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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:

- nytt elektrisk anlegg 1974-76- varmepumpe + kurs, mifo, 2026- installering av elbil lader, 2023- automatisk regulering av utvendige persienner, 2023- Elektrisk regulering av utvendige persienner, 2010- ettermontering av ekstra sikringsskap, 2015

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:

kurs og strøm lagt opp til varmepumpe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

varmepumpe mitsubishi kaiteki 6300 ble installert i mai 2026

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:

kvittering fra coop obs bygg

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

Hvilke endringer er gjort?:

ifølge tidligere eier skal vegger vært etterisolert innvendig med 100mm isolasjon . Ny kledning på vest- og sydvegg utført av Bernt Hustad.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

avtale om bruk av fellesareal.

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

Beskrivelse:

avtale om bruk av fellesarealer.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

varer ut desember 2026

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 07.09.2026

Signert av *Daniel Andre Talstad*

Signert av *Emilie Pascal Sørensen*

Initialer selger:
D A
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.06.2025 16:13

Eiendom 1506-23/70/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	14.05.1987	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	23	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	70	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bergvegen 2	6412 Molde	Bjørset	Kvam	Molde Domkirke

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	1506-23/70	Mottaker	0
26.05.2025	Reseksjonering	1506-23/70	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	13426406			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	385/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1917	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	385/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

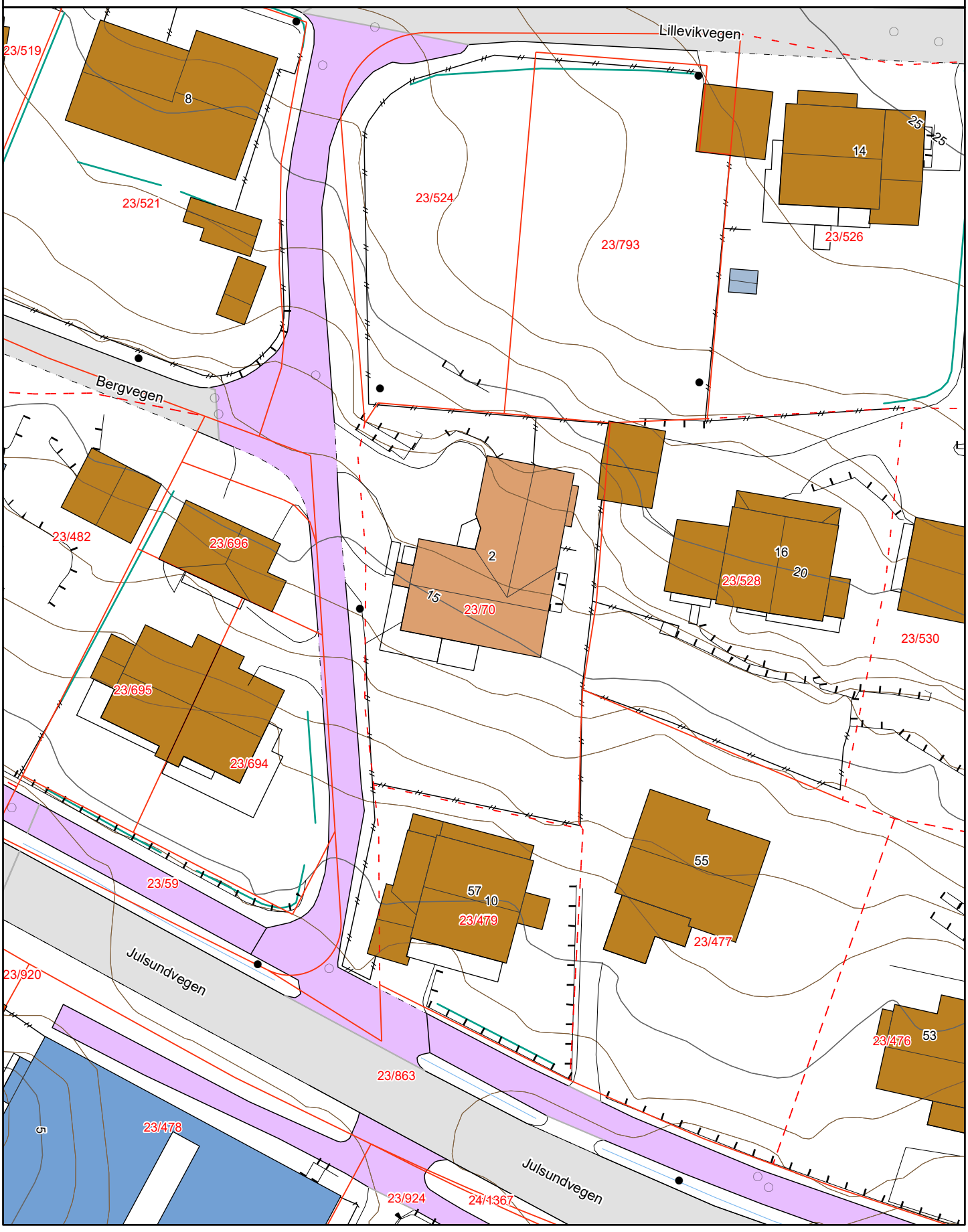
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	156/0	0/0	156/0
H02	Hovedetasje	1	118/0	0/0	118/0
U01	Underetasje	0	111/0	0/0	111/0

Oversiktskart

Adresse: **Bergvegen 2, 6412 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/23/70/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 872 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.06.2025



Matrikkelkart

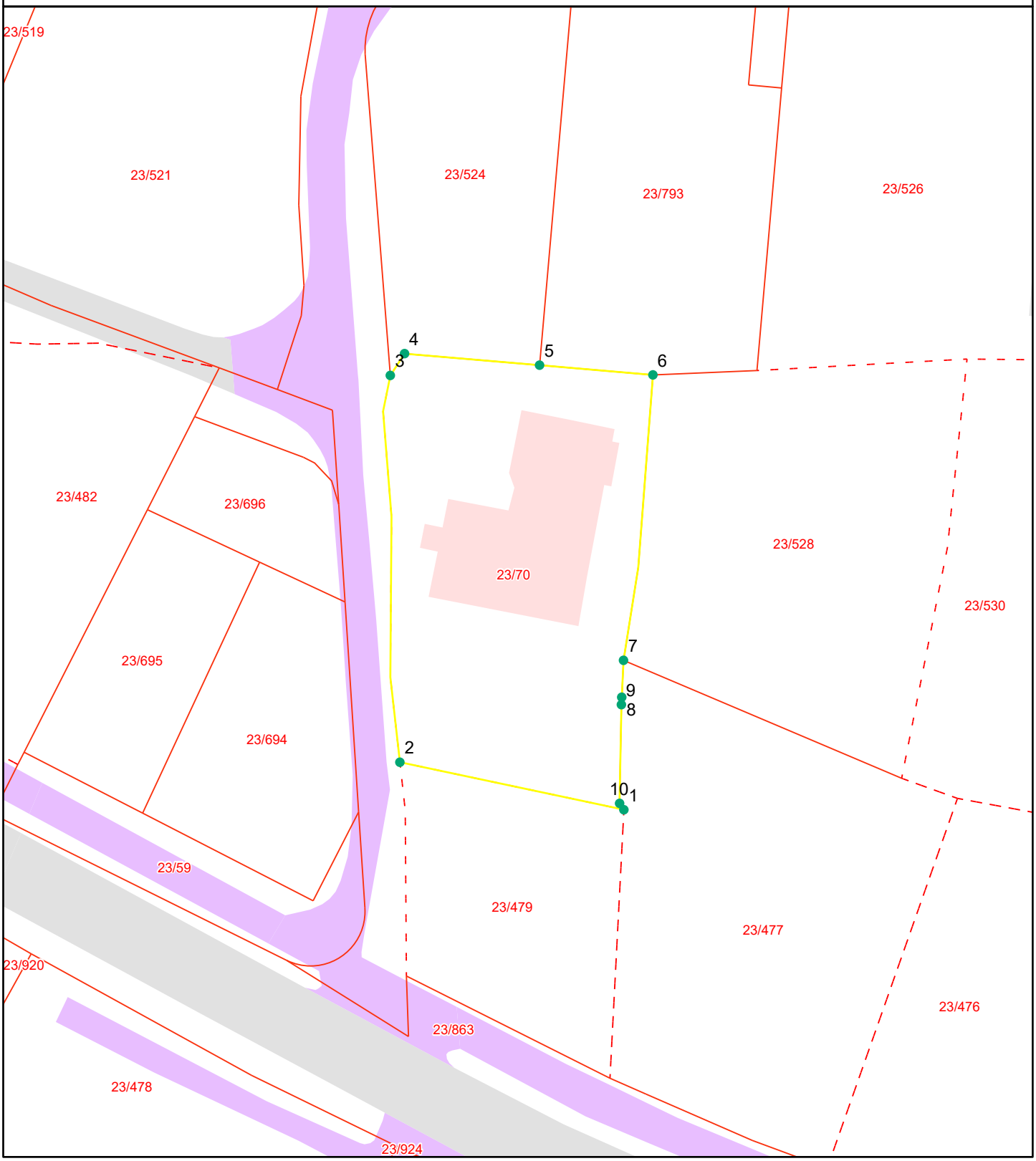
Adresse: **Bergvegen 2, 6412 Molde**
Gnr/bnr: **1506/23/70/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 872 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.06.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6980531.67	98957.76	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	21.13	0
2	6980536.05	98937.09	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	35.79	0
3	6980571.69	98936.21	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	2.4	0
4	6980573.7	98937.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.5	0
5	6980572.64	98949.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.5	0
6	6980571.74	98960.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.46	0
7	6980545.44	98957.73	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	2	3.41	0
8	6980542.04	98957.57	Mur	Umerket	Beregnet	10	0.68	0
9	6980541.36	98957.54	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	2	9.1	0
10	6980532.26	98957.37	Mur	Umerket	GPS Fasemåling RTK	2	0.71	0

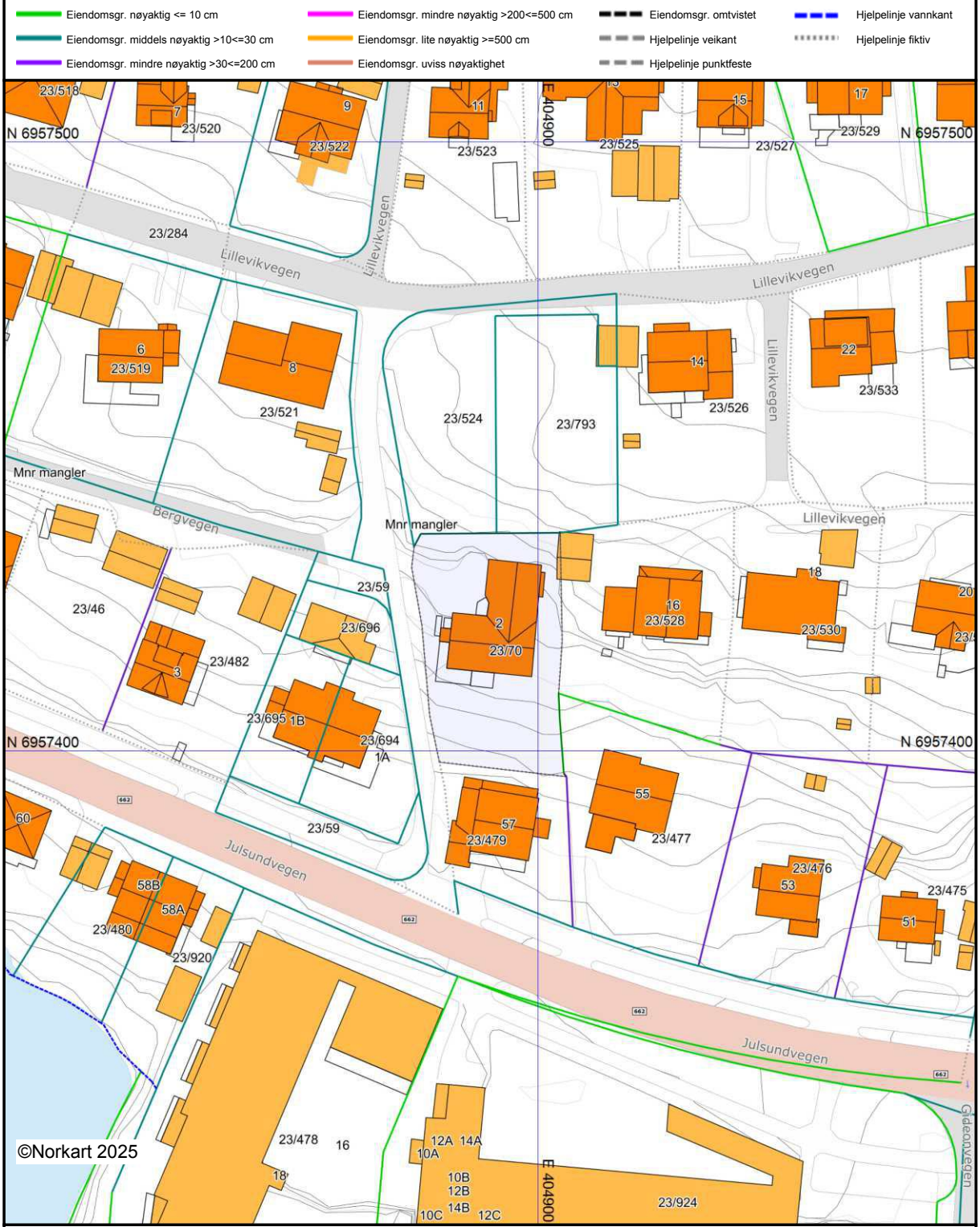
Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/70/0/2
Adresse: Bergvegen 2
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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: 02.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bergvegen 2, 6412 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401	
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06.10.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf	
Delarealer	**Delareal**	220 m^2
	KPHensynsonenavn	S_290_1
	KPStøy	Andre støysoner
	Delareal	872 m^2
	KPHensynsonenavn	S_130
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	13 m^2
	Arealbruk	Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Delareal 859 m^2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2281
Navn	Reguleringsplan for Røysan og Reknes sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1106/2281_bestemmelser.pdf

Id	0491
Navn	Privat reg.plan Lillevikvn.12
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/735/0491_bestemmelser.pdf

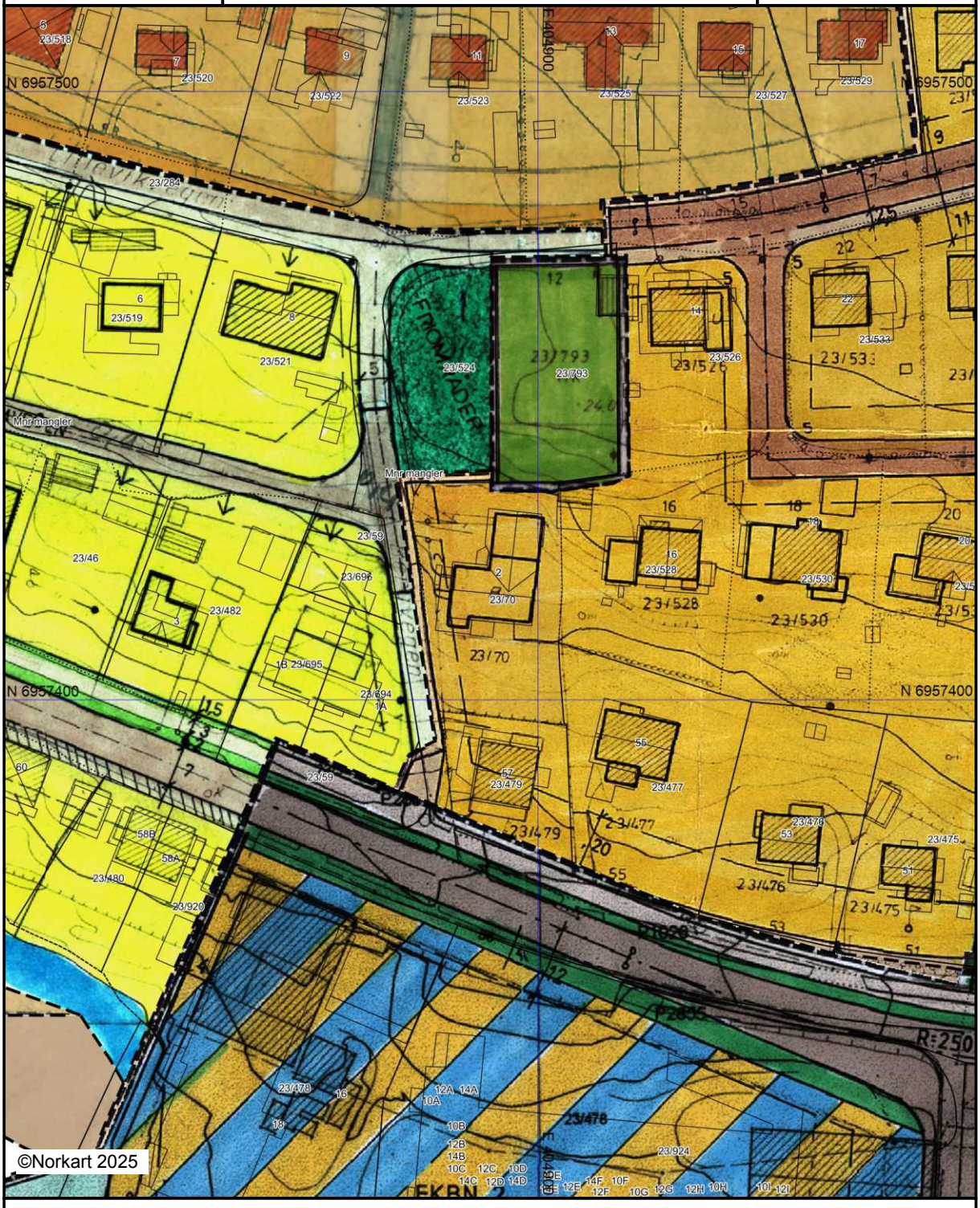
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/70/0/2
Adresse: Bergvegen 2
Utskriftsdato: 02.06.2025
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-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

TEGNFORKLARING:

25.1 BYGGEOMRÅDER
- SMÅHUSBEBYGGELSE
- KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
- FORRETNINGSAREAL
- OFFENTLIG AREAL
- INDUSTRIAREAL

25.3 TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
- RABATT

25.4 FRIOMRÅDER
- PARK

26 ANDRE BESTEMMELSER
- PARKERING
- FRISIKTSONE
- FERGETERMINAL
- MOLO

STREKSYMBOLER
- PLANENS BEGRENSING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGELINJE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS PLANLAGT BYGG
- OMRISS EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- 3 ETASJETALL
- VERNEVERDIG BOLIGOMR.
- FELLES GARASJEANLEGG

0m 50m 100m

EKV 1m

N

M. 1:1000

	Saksbehandling			Revisjon		
1	Bygningsrådet sak 956/81	13.10.81	A	Just. i.h.t. sak 801/82	21.9.-82	TG
	Off. ettersyn 21.10.-25.11.-81		B	Just. i. h. t. sak 1028/82	14.12.-82	TG
2	Bygningsrådet sak 801/82	21.9.-82	C	Endret atkomst Pebakken		
	Off. ettersyn 4.10.-25.10.-82			sak 76/83	15.2.-83	TG
3	Bygningsrådet sak 1028/82	14.12.-82	D	**Just ihht sak 1075/83**	**15.11.-83**	TLE/TG
	Offentlig ettersyn 3 24 1 1983		E	**Just i.h.h.t. sak 1169/83**	**13.12.-83**	TLE/TG
4	Bygningsrådet sak 76/83	15.2.-83		*Just. tomtegr. vest Pebakken 9*	*3.10.85*	*T.G.*
5	**Bygningsrådet sak 1075/83**	**15.11.83**				
6	**Bygningsrådet sak 1169/83**	**13.12.-83**				

KOMMUNESTYRE SAK 121/84 Stadf. 14.3.85

RØYSAN OG REKNES SØR

REGULERINGSPLAN

MOLDE KOMMUNE

REGULERINGSSJEFENS KONTOR

MOLDE DEN 13. OKTOBER 1981

Otto Nost Trond Inge Edvardsen

PLAN NR. 2281

REV. E

Plan nr 2281
Plan nr 0491

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØYSAN OG REKNES SØR

I MOLDE
02.11.1985
504

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Der det er vist byggelinjer skal bygninger plasseres innenfor disse.

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

1. a. Villamessig boligbebyggelse
   b. Konsentrert boligbebyggelse
   c. Forretnings- og kontorformål
   d. Industriformål
   e. Offentlig formål

2. a. Kjøreveger
   b. Gang- og sykkelveger, fortau
   c. Parkeringsplasser
   d. Rabattområde

3. a. Lekeplasser
   b. Parkområder

§ 3

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

§ 4

OMRÅDER FOR VILLAMESSIG BOLIGBEBYGGELSE

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates oppført av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c) For boligbebyggelse skal det avsettes biloppstillingsplass i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m^2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om ikke garasjen skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

OMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene. Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer.

b) Bygningene skal planlegges slik at de avpasses etter terrenget på den aktuelle tomt når det gjelder avtrappinger, høyder, inngangsforhold, garasjeplassering o.l.

c) For boligbebyggelse skal det avsettes biloppstillingsplass i samsvar med vedtekt til bygningsloven § 69 pkt. 3. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg.

§ 6

OMRÅDER FOR FORRETNINGS- OG KONTORFORMÅL

a) Bygningene skal oppføres med det etasjetall som står på planen. Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal bygningsrådet ha godkjent detaljert bebyggelsesplan for området som viser anleggets art og utforming, avkjørsel, parkeringsplasser m.v.

b) Der det ikke er vist byggelinje mot veg skal fasade legges i grense mot trafikkareal.

c) Hver bedrift skal på egen tomt, eller på fellesareal innen området, ha plass for egen- og kundeparkering, samt plass for på- og avlessig i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3.

§ 7

OMRÅDER FOR INDUSTRIFORMÅL

a) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

b) Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende område skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

c) I industriområdet skal all av- og pålessig av varer skje på egen grunn.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

d) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

e) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 8

OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

a) Bebyggelsen skal oppføres med det etasjetall som er vist på planen. Bebyggelsens art og utforming og avkjørsel skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

c) Biloppstillingsplasser skal være i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 pkt. 3.

§ 9

KJØREVEGER

a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

§ 10

GANG- OG SYKKELVEGER

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger, dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

b) Gang- og sykkelveger skal ha stigningsforhold som innbyr til bruk av anlegget, og som muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

§ 11

PARK- OG LEKEOMRÅDER

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet samt trafokiosk, når dette etter rådets skjønn ikkje er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 12

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling godkjent av bygningsrådet.

c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise atkomst til offentlig veg.

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurens høyde.

d) Ingen tomt kan innhegnes uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantstein. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

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

i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde
den 14.03.85

Magne Nerland
førstekonsulent

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/70/0/2
Adresse: Bergvegen 2
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



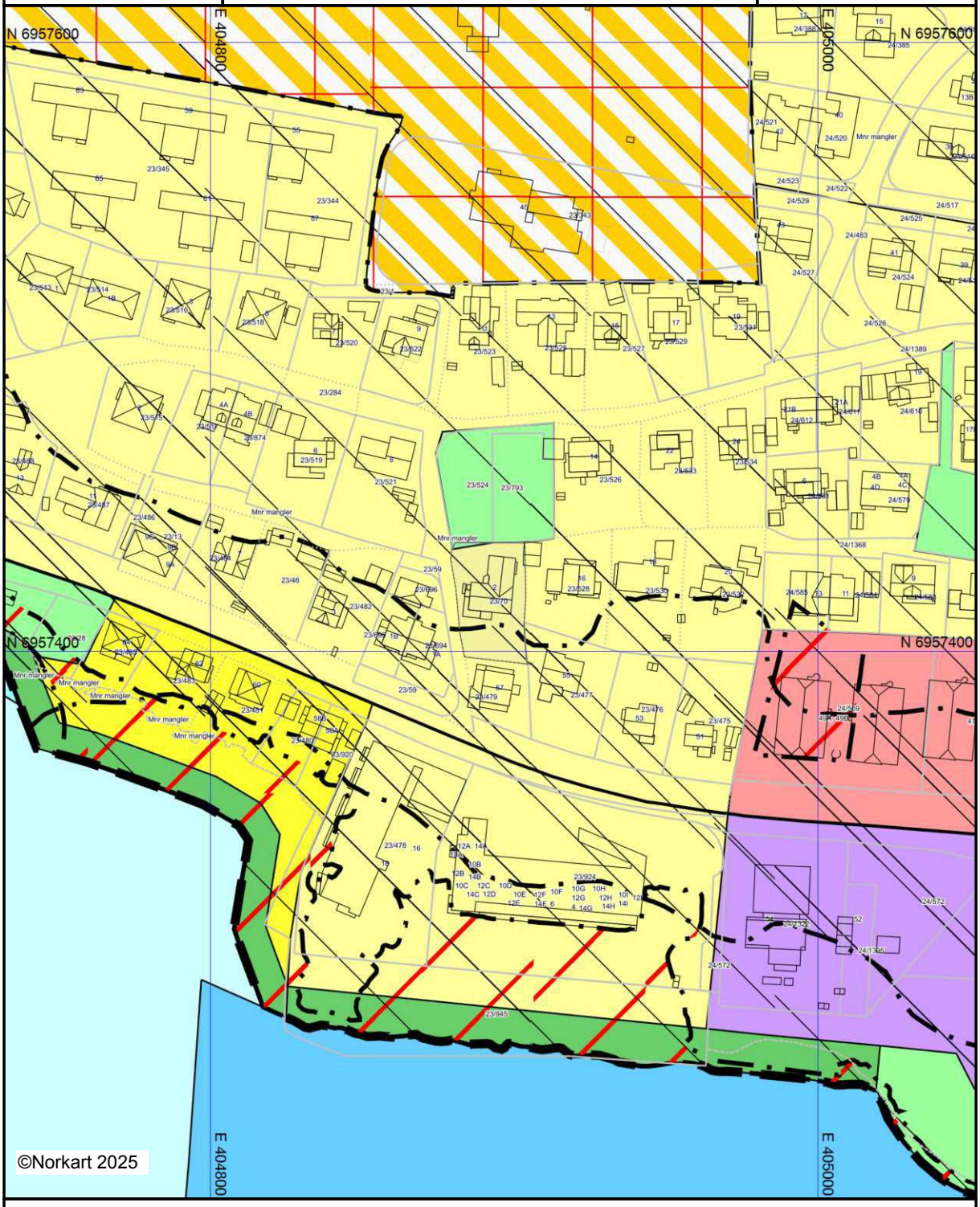
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/70/0/2
Adresse: Bergvegen 2
Utskriftsdato: 02.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

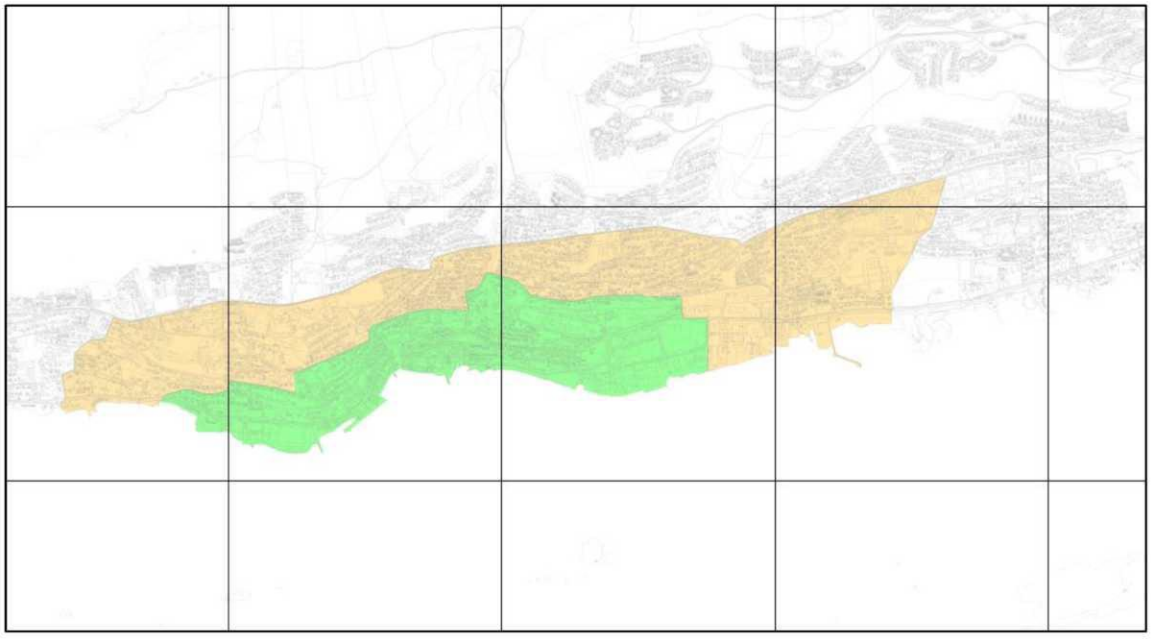
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

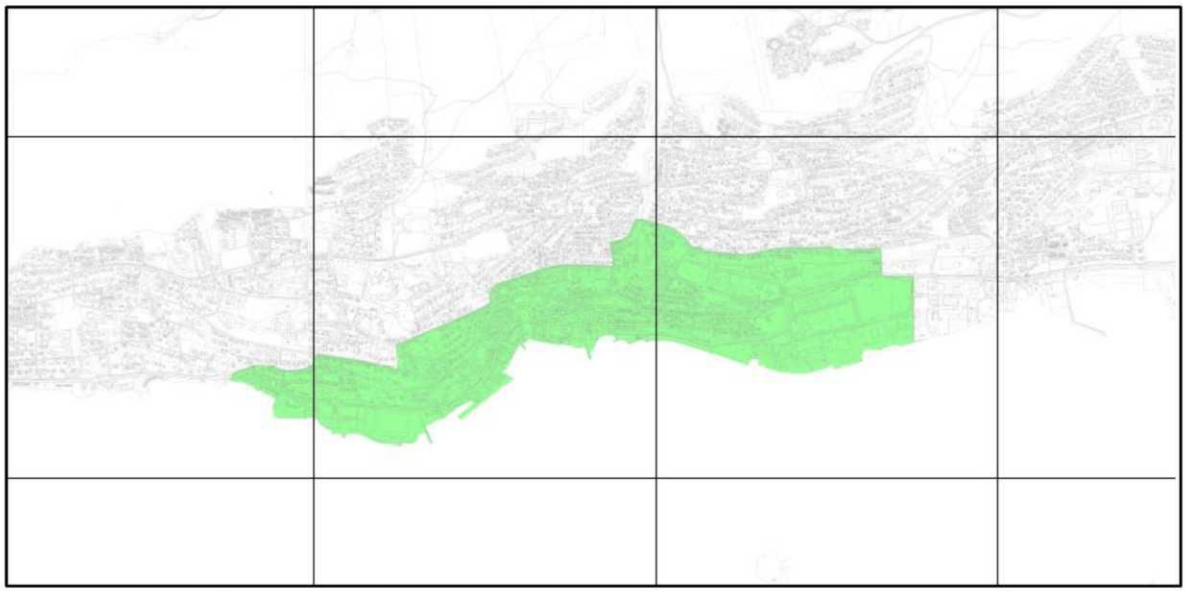
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

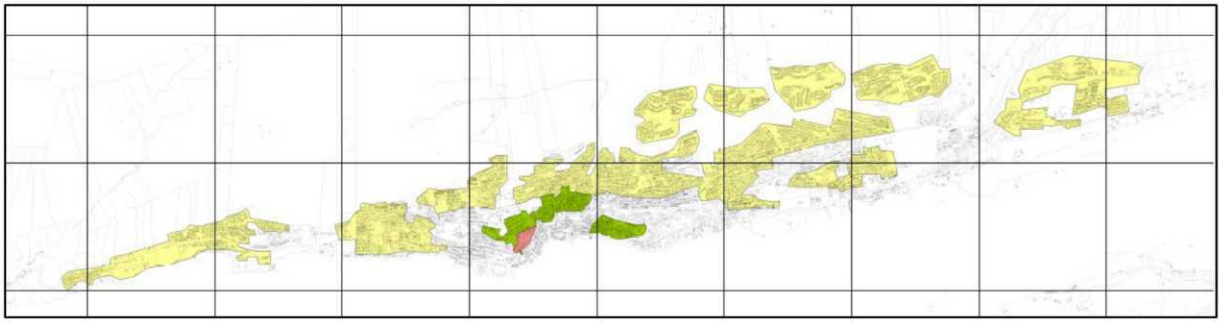
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

IV/AF

INNFLYTTINGSTILLATELSE for ombygging/ tilbygging. Gjelder leilighet i 1. etasje.

Byggherre: Anne - Karin Høj og Arne Martin Simonsen

Eiendom: ..... *g.nr.* 23 *b.nr.* 70

Arbeidssted: Bergvegen

Ansvarshavende: Byggmester Petter Jakobsen

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1976
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før 1. mars 1976.

innflytting kan skje den: Når sikringsarbeidene i h.hæt. punkt 10 er ordnet.

Molde, den 3. desember 1975.

Otto Vost.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av kjøkkeninnredning.
2. Fullføring av tapetseringsarbeider i stue.
3. Fullføring av belistning.
4. Oppsetting av garderobeskap.
5. Fullføring av paneling i entre.
6. Fullføring av maler - og tapetserarbeid i soverom mot nordøst.
7. Montering av diverse beslag (dører, benker, skap).
8. Det må skaffes friskluftventilasjon til bad og WC. (Spalte over eller under dører, henholdsvis 60 og 40 cm2).
9. Belegg på golv foran entredør.
10. Inntil vegg mellom trapperom og kjeller er oppsatt, samt kjeller - trapp er kommet på plass, må provisorisk rekkverk oppsettes i en høyde av minst 90 cm.
11. Før de øvrige leilighetene i huset tas i bruk, må det foreligge innflyttingstillatelse for disse.

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/AF

INNFLYTTINGSTILLATELSE

for 2. etasjes leilighet.

Byggherre: Anne-Karin Høj og Arne Simonsen

Eiendom: ..... *g.nr.* 23 *b.nr.* 70

Arbeidssted: Bergvegen

Ansvarshavende: Byggmester Petter Jakobsen

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1976.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 20/2 - 76.

Alf Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Belegg på vaskerom må være utført slik at vann ikke kan trenge ned under belegget (sveist oppbrett mot vegg/dørterskler).
2. Montering av ventil i vaskerom.
3. Forskriftsmessig friskluftinntak til WC og bad.
4. Fullføring av malingsarbeid (entre/trappegang).
5. Golvbelegg og ventil i kott.
6. Isolering av ventilasjonskanaler på loft.
7. Fullføring av dørbeslagmontering.
8. Fullføring av kjellerinnredning (himling, boder, pussarbeid, trapp etc.).
9. Platt ved hovedinngang.
10. Noe behandling av utvendig kjellermur.
11. Oppføring av kjellerhals.
12. Fullføring av tilfylling og terrengbehandling.
13. Fullføring av taknedløp.

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/AF

INNFLYTTINGSTILLATELSE for ombygging/ tilbygging. Gjelder sokkelleilighet.

Byggherre: Anne - Karin Høj og Arne M. Simonsen

Eiendom: ..... *g.nr.* 23 *b.nr.* 70

Arbeidssted: Bergvegen

Ansvarshavende: Byggmester Petter Jacobsen

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1976
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: 22/1 - 76

Molde, den 20/1 - 76

Otto Vist

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av ventilasjonskanal fra kjøkken (gjennom vegg).
2. Fullføring av kjellerboder inkl. himling.
3. Ventilasjonsspalte i baddør.
4. Ventil i bod.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 19. oktober 1973.

Sak 789/73. Tilbygg og ominnredning på eiendommen 23/70.

Anmelder: Arkitekt Jan F. Sandberg.

Byggherre: Anne Karin Høj og Arne Simonsen

Det søkes om bygningsrådets godkjenning for oppføring av tilbygg med grunnflate 42 m2, garasje med grunnflate 33,6 m2 som tilbygg til huset, samt ominnredning av alle etasjer.

Innstilling:

Under henvisning til bygningslovens § 33, pkt. 3 vil bygningsrådet godkjenne byggemelding med tegninger under forutsetning av at utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.
Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4 meter, må erklæring fra naboen innhentes, og der må bli lovlig avstand mellom byggene på 8 meter.
   Kfr. bygningslovens § 70.
2. Berørte punkter på vedlagte sjekkingsliste må iakttas og etterkommes. Spesielt vil bygningsrådet påpeke punktene 4,8, 9, 10, 11 og 15.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

3. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet.
   Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.
4. Korrigerte tegninger med henblikk på nødvendig rom til sportsbod må forelegges bygningsvesenet.
5. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.
6. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
7. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

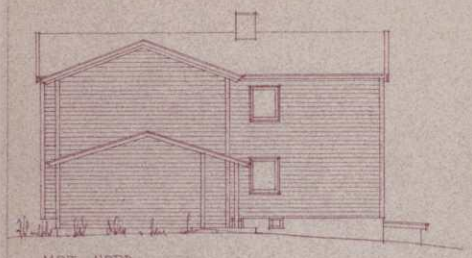
R. Holmen Ingv. Harvold Johs. Monsås

Knut Heggem Svanhild Høstmark

O. Høst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

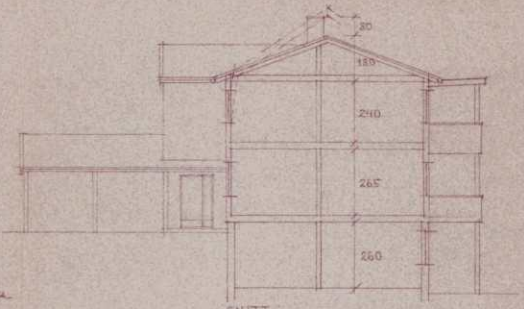
./.



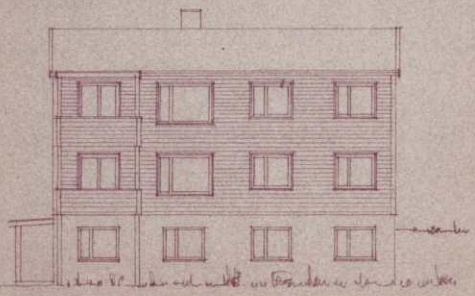
MOT NORD



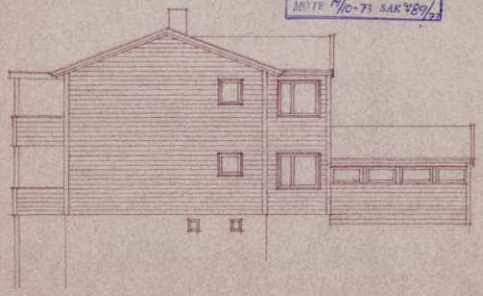
MOT VEST



SNITT



MOT SYD



MOT ØST

GODKJENT

PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.

MOLDE BYGNINGSRÅD

MØTE 19/10-73 SAK 489/73



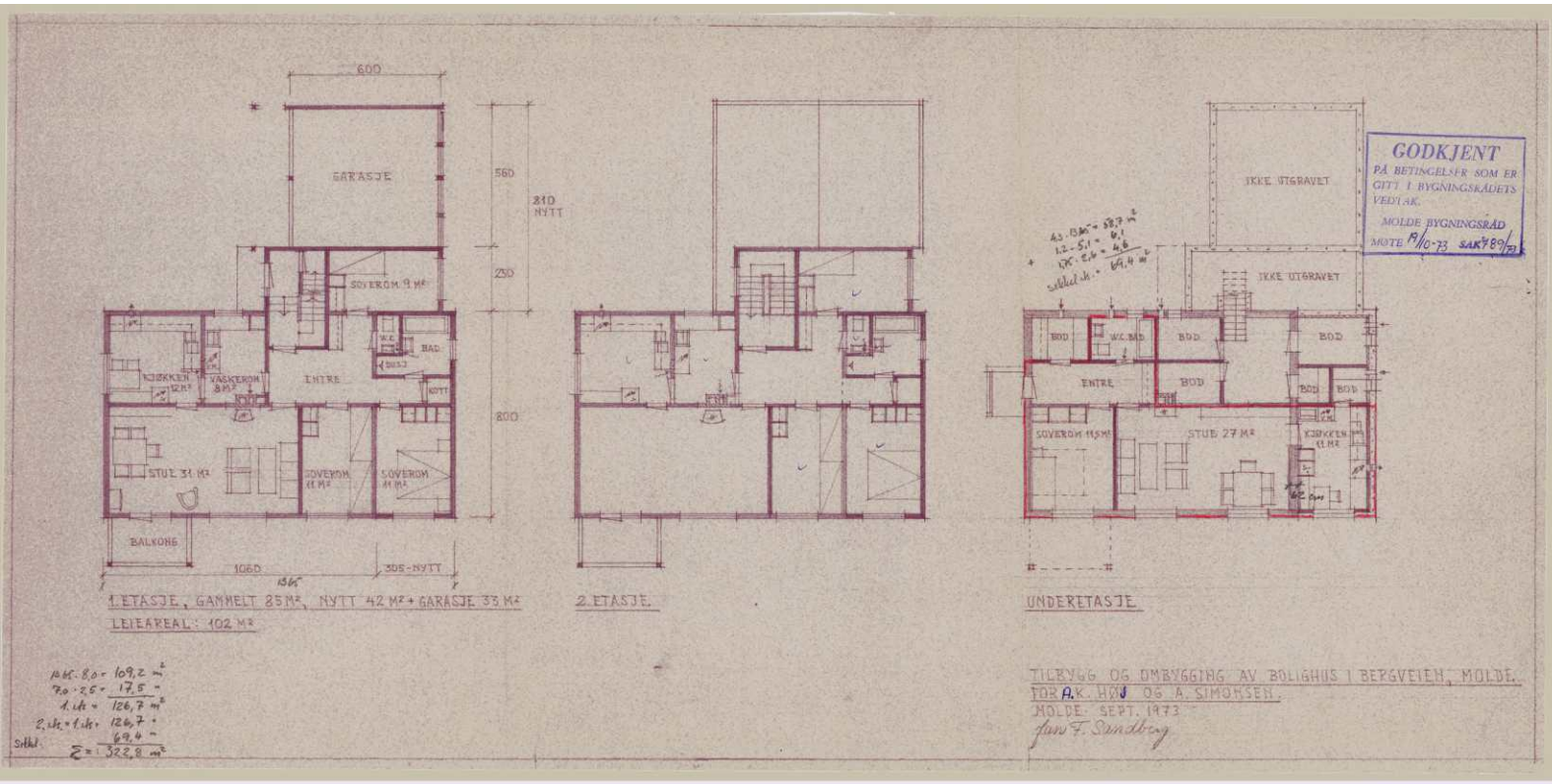
SITUASJONSPLAN, MÅL 1:1000

TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS I BERGVEIEN, MOLDE.
FOR A.K. HOV OG A. SIMONSEN.

MOLDE - SEPT. 1973.

Jan F. Sandberg

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



1. ETASJE, GAMMELT 85 M², NYTT 42 M² + GARASJE 33 M²

LEIEAREAL: 102 M²

2. ETASJE.

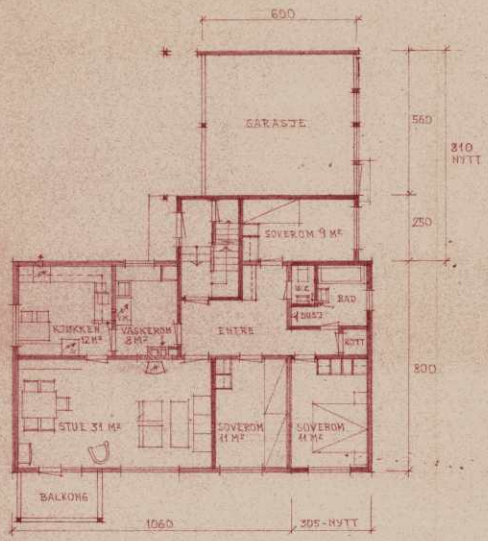
UNDERETASJE

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 18/10-73 SAK 789/73

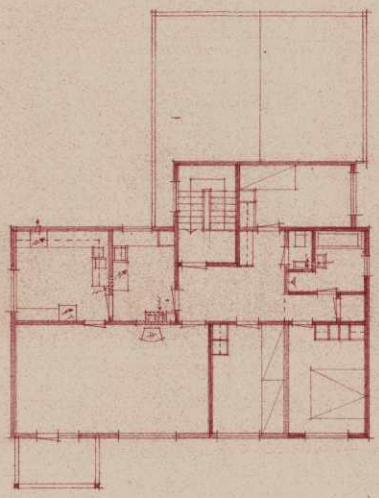
1065 · 8,0 = 109,2 m²
7,0 · 2,5 = 17,5 "
1. etg = 126,7 m²
2. etg - 1. etg = 126,7 "
Sykkel. 69,4 "
Σ = 322,8 m²

TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS I BERGVEIEN, MOLDE.
FOR A.K. HØJ OG A. SIMONSEN.
MOLDE. SEPT. 1973
Jan F. Sandberg

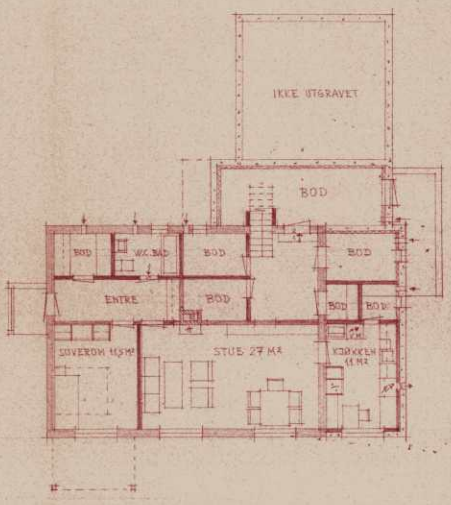
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



1. ETASJE, GAMMELT 85 M², NYTT 42 M² + GARASJE 33 M²
LEIEAREAL: 102 M²



2. ETASJE.

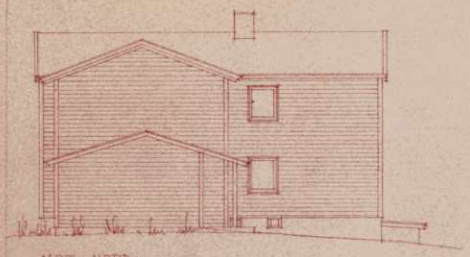


UNDERETASJE.

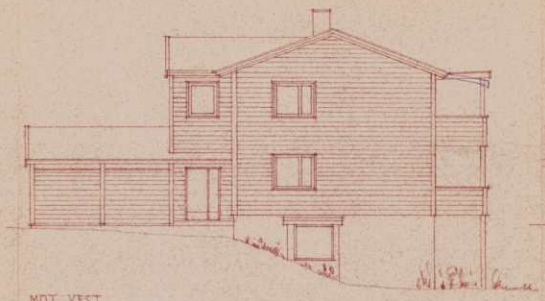
7 OKT. 1974

TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS I BERGVEIEN, MOLDE.
FOR ANNE KARIN HØJ OG ARNE SIMONSEN
MOLDE SEPT. 1973 RETTET 20.8.74
Jan F. Sandberg

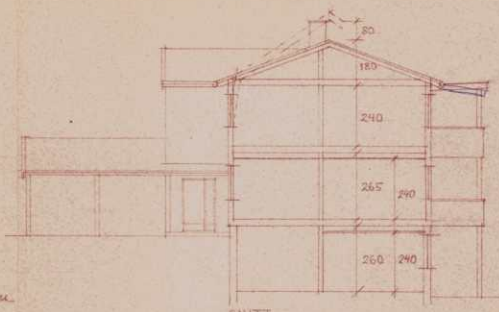
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



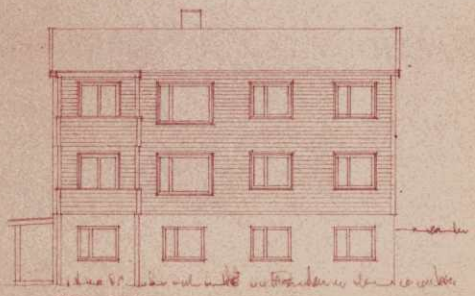
MOT NORD



MOT VEST



SNITT



MOT SYD



MOT ØST

Utsatt 7/10-74
JW og AR.



SITUASJONSPLAN, MÅL 1:1000

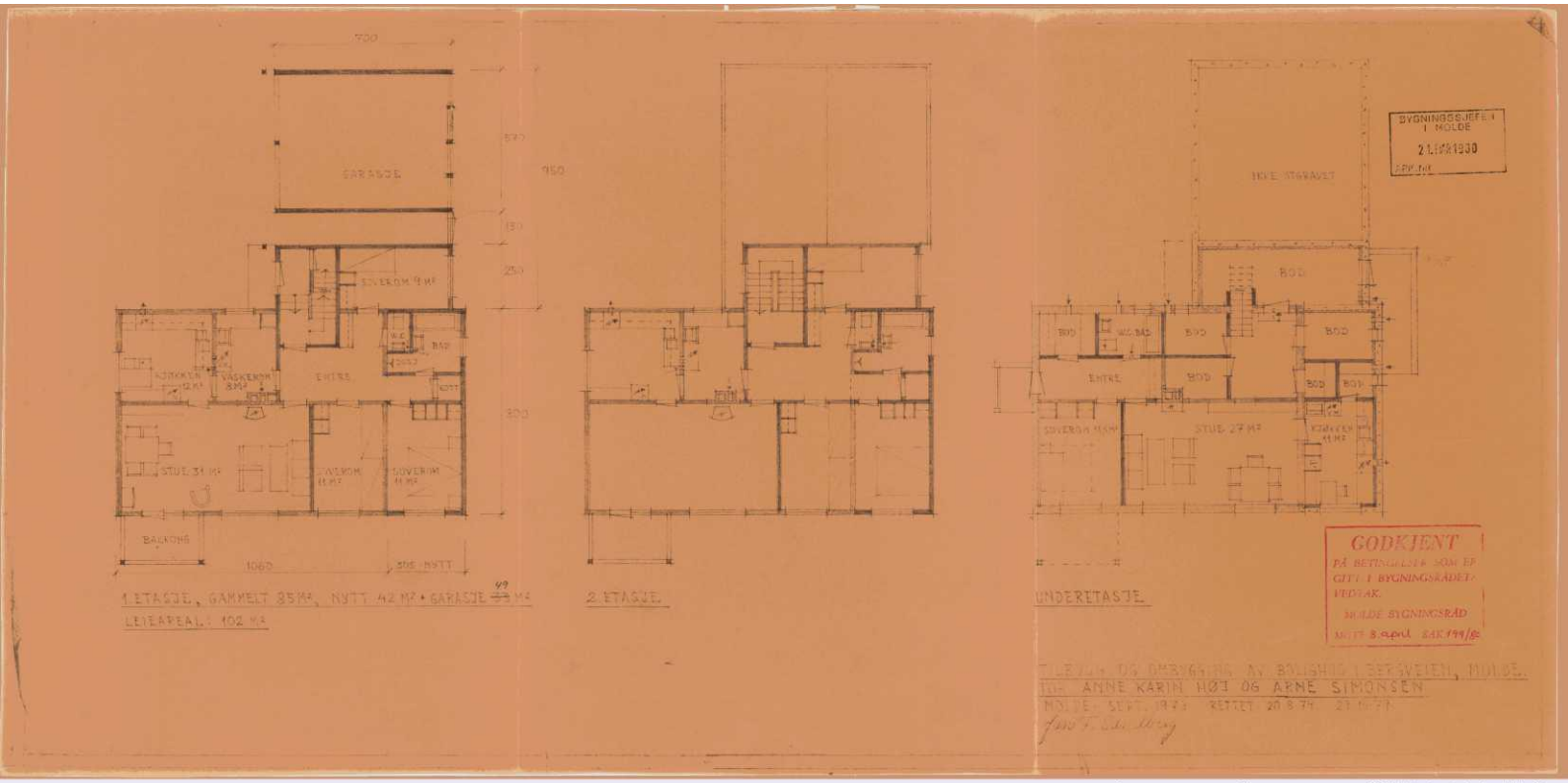
7 OKT. 74

TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS I BERGVEIEN, MOLDE.
FOR ANNE KARIN HØJ OG ARNE SIMONSEN

MOLDE · SEPT. 1973 · RETTET 20-8-74

Jan F. Sandberg

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



1 ETASJE, GAMMELT 85 M², NYTT 42 M² + GARASJE ~~49~~ M²
LEIEAREAL: 102 M²

2 ETASJE

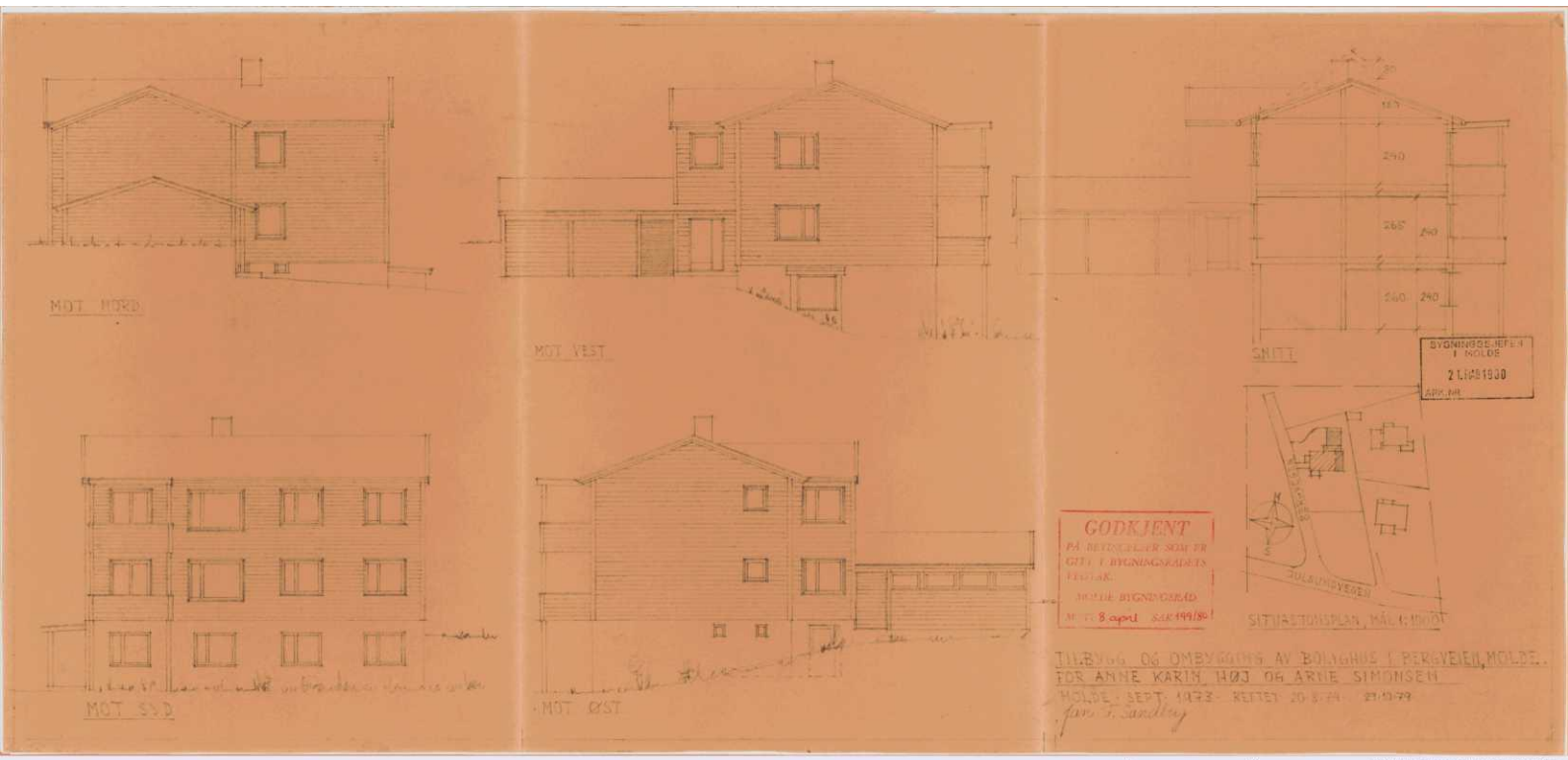
UNDERETASJE

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
21.MAR.1980
ARK.NR.

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM BE GITT I BYGNINGSRÅDET VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 8. april SAK 199/80

TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS I BETSWEIEN, MOLDE.
for ANNE KARIN HØI OG ARNE SIMONSEN
MOLDE SEPT. 1979 RETTET 20.8.79 21.10.79

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



TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS I BERGVEIEN, MOLDE.
FOR ANNE KARIN HØJ OG ARNE SIMONSEN
MOLDE - SEPT. 1973 - RETTET 20-8-74 - 21/1979
Jan T. Sandlay

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

Fra MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

SE/ALi

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 8. april 1980.

Sak 199/80. Ny søknad om oppføring av garasje, gnr. 23, bnr. 70.

Anmelder: Anne Karin Høj og Arne Simonsen
Byggherre: Anne Karin Høj og Arne Simonsen

Det fremlegges ny søknad for oppføring av dobbelgarasje med grunnflate 49 m2 tilknyttet bolighuset.

Gjenpart av nabovarsel er vedlagt.
Ann Karin Høj og Arne Simonsen søker om ansvarsrett.

Kopi av tinglyst erklæring fra 1974, fra eier av gnr. 23, bnr. 108 om plassering av våningshuset (uthus) 3 m fra grenselinjen er vedlagt.

I området er det nedlagt dele- og byggeforbud.

Innstilling:

I samsvar med bygningslovens § 33 samtykker bygningsrådet i at arbeidet utføres, da det ikke vil vanskeliggjøre den nye regulering.

Bygningsrådet godkjenner den omsøkte garasje under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4.- meter må erklæring fra naboen innhentes, og der må bli lovlig avstand mellom byggene på 8.- meter. Gjelder også naboeiendommen mot nord. Kfr. bygningslovens § 70.

2. Byggherren må treffe tiltak for å avlede overvann på egen tomt.

3. Garasje som tilbygg til huset utført av tre må kles med tennvernende kledning i minst klasse A.10, og med støpt golv/eller asfalt, og med god ventilasjon i overensstemmelse med forskriftenes kap. 38:532. Kfr. for øvrig forskriftenes kap. 38:33.

4. Når garasjen bygges vegg i vegg med annen bygning eller som del av annen bygning, skal skillekonstruksjon mellom garasjen og bygningen være minst B 30. Dør mellom garasje og andre rom må minst være B 15. Kfr. forskriftenes kap. 38:35.

5. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.

Ann-Karin Høj og Arne Simonsen godkjennes som ansvarshavende.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

J. P. Hammerø **S. Høstmark** **S. A. Istad**
V. I. Orten **O. Lillebostad**

O. Nøst
bygn. sjef

P. Jenssen
overing.

*/.

Sendes Anne- Karin Høj og Arne Simonsen, Bergvegen, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 11. april 1980

Otto Nøst

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/-

Refereres i bygningsrådets møte 23. oktober 1990.

B 360/90. **Påbygg bolighus/garasje- gnr 23 bnr 70, Bergvegen 2. Arne Simonsen.**

Anmelder: Arkitektene Strandhagen & Vatne.
Byggherre: Arne Simonsen.

Det søkes om godkjenning for oppføring av påbygg (bolig) på garasje som er sammenbygget med bolighuset. Gr.fl. påbygg er 50 m2.

Kvittert nabovarsel er vedlagt. Naboer har ikke merknader.

Det er ikke søkt om ansvarsrett.

Det er tidligere tinglyst rett til å bygge i 3 m avstand fra nabogrense i øst.

V e d t a k :

Byggemeldingen med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Påbygget må ikke komme nærmere nabogrense i øst enn 3 m.

2. Bygningskonstruksjonene må utføres slik at bygningen ved normalt vedlikehold oppfyller de krav som bygge-forskriften stiller. Bygningsdeler og konstruksjoner skal ikke kunne føre fuktighet inn i bygningen. Trevirke skal være beskyttet mot fuktskader som sopp og råte og mot angrep av skadeinnsekter, hvor det er fare for dette. Kfr. byggeforskriftenes kap. 43:1.

3. Bygningsdeler og konstruksjoner som grenser mot det fri og mot ventilerte rom, kryperom, kalde loft o.l. skal være utført slik at det ikke trenger inn nedbør eller oppstår vindlekkasjer som kan redusere bygnings-delens funksjon, herunder varmeisoleringsevne. Bygningsdeler og konstruksjoner skal være utført slik at det ikke oppstår utettheter fra innvendig side som kan føre til skadelig kondens eller rimdannelse inne i konstruksjonen.

4. Bygningen må isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53, tab. 53:2 og være så tett at lekkasjetallet ikke blir større enn angitt i 53:3.

5. Boligen må skilles fra garasjen med bygningsdeler som er gasstette og holder B 30 brannkrav.

6. Bygning med mer enn en leilighet skal ha nødvendige rom for vask og tørking av klær, oppbevaring av sykler, barnevogner o.l.
Kfr. plan- og bygningslovens § 76.

7. Oppholdsrom, soverom og arbeidsrom i bygninger med naturlig avtrekk skal ha vindu eller ytterdør som gir mulighet for rask utlufting.
Jfr. byggeforskriftenes kap. 47:533.

8. Boenhet skal ha mulighet for innpassing av toalett som skal kunne gjøres tilgjengelig og brukbart for bevegelses-hemmede. Dette toalett kan være i separat toalettrom eller i annet sanitærrom.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 41:514.

9. Trapp eller rampe med større høyde enn 0,5 meter og som ikke avgrenses av vegg eller har tilsvarende beskyttelse, skal ha rekkverk som beskrevet for balkong.
Jfr. byggeforskriftenes kap. 44:33.

10. Balkong av trevirke må være beskyttet mot fuktskader som sopp og råte og mot angrep av skadeinsekter. Trevirke bør være av trykkimpregnerte materialer.
Jfr. byggeforskriftenes kap. 43:1.

11. På balkong og terrasse bør rekkverkhøyden være minst 0.9 meter. Åpninger mellom sprosser eller bredde på spalter i rekkverk må være mindre enn 0.1 meter.
Jfr. byggeforskriftenes kap. 43:31 og veiledning til byggeforskrift 1987.

12. Når det gjelder lydisolasjon mellom 2 boenheter må vegger og etasjeskiller utføres i samsvar med tabell 52:311.

14. Inngangsdør til boenhet skal være minst 10 M, og minst en dør til oppholdsrom, kjøkken og soverom 9 M.
Jfr. byggeforskriftenes kap. 43:221.

15. Vindu skal kunne pusses på farefri måte.
Vindu over 2 etasje skal være forsvarlig sikret, enten med brystning eller rekkverk med høyde minst 0,7 meter, eller på annen måte.

Barnesikring av vindu innebærer at vinduet må ha et sikringsbeslag som vanskeliggjør åpning av vinduet eller et sperrebeslag som stopper vinduet i luftestilling.
Jfr. byggeforskriftenes kap. 43:23 og veiledningen.

16. Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 31:2.

17. Alle boenheter skal ha brannslokningsutstyr som kan benyttes i alle rom. Alle boenheter skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken målt i soverom er minst 60 dB(A) når mellomliggende dører er lukket.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 31:4.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

18. Det må innleveres statiske beregninger, for understøttelse av påbygg, til bygningskontrollen.

19. Byggekontrollgebyrene og tilknytningsavgiftene må være innbetalt til kemneren i Molde.

20. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningssjefen. Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle. Entreprenører må innsende undertegnet skjema.
Kfr. plan- og bygningslovens § 98.

21. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før bygningskontrollen har gitt klarsignal.

22. Det tillates ikke innflytting i påbygget før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av bygningssjefen.
Kfr. plan- og bygningslovens § 99.

Sendes Arne Simonsen, Bergvegen 2, 6400 Molde til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 2. oktober 1990

Trond Lage Edvardsen

Svend Bratsberg

Gjenpart:
Arkitektene Strandhagen & Vatne, postboks 331, 6401 Molde.

IV/LAH

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53233
BYGNINGSSJEFEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §99, nr 1 og 3.

Arbeidsted (adr.)	Gnr./bnr./ festenr.seksjonnr.	Bygningsareal	
Bergvegen 2	23/70	Underets.	
		1. ets.	
		2. ets.	50.0m2
		3. ets.	
		4. ets.	
		5. ets.	
			50.0m2

Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.
Påbygg	Bolighus	31.08.90	23.10.90	360/90

Byggherre	Adresse
Arne Simonsen	Bergvegen 2, 6400 Molde

Anmelder	Adresse
Arkitektene Strandhagen & Vatne	Julsundvegen 47 B, 6400 Molde

Ansvarshavende	Adresse
Tømrerarbeid: Guttorm Fleten	Bergmovegen 2, 6400 Molde
Innredning: Kjell Vatne	Postboks 331, 6400 Molde

Røykpipe 1-3 ets.

Røykpipe 4. ets.

Offentlig Kloakk [X] Offentlig vann [X] Tomteareal m2

Slamavskiller [ ]

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for [ ] hele bygget [X] følgende del av bygget: Påbygg

MOLDE 28.06.91

bygningssjef

Ansvarshavende/byggherre pålegges å utføre følgende arbeider, og disse skal være ferdige innen: 28.06.92

1. Innsetting av glass i dør mellom stue og gang.
2. Legging av vanntett belegg på terrassegolv.
3. Oppsetting av pipe.
4. Oppsetting av utvendig trapp utenfor dør mot nord. NB! Før trappa er på plass og rekkverk montert, må døra holdes forsvarlig stengt. Utvendig avstenging av døra må utføres omgående.
5. Fullføring av utvendig malerarbeid.

Sendes til:

[X] Byggherre [X] Ansvarshavende [X] Kemner [X] Folkeregister/ligningskontor [X] Anmelder

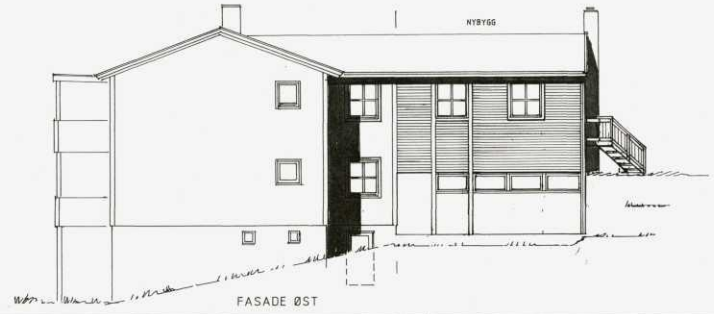
BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
13.01.1990
ARK.NR.



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 360/90 må iakttas og etterkommes.

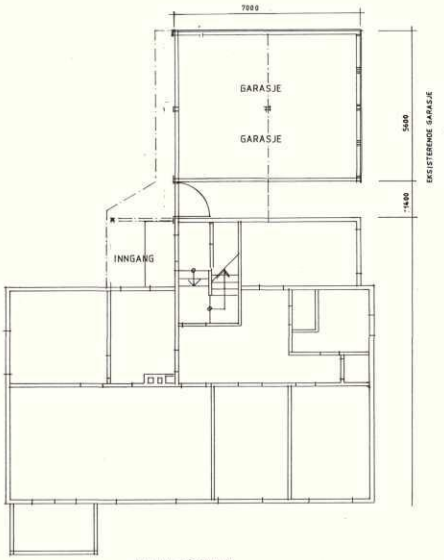
Molde, 02.10.1990

Bygningssjefen

ARKITEKTENE STRANDHAGEN & VATNE	SIGRID OG ARNE SIMONSEN BERGVEGEN 2, 6400 MOLDE	MOLDE 29.08.90	PROSJEKT 9017
	TILBYGG 2. ETASJE FASADER	MÅL 1/100	TEGN. 02 DETALJ

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

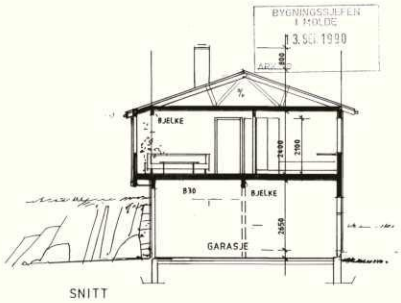
Dansk Scanning A/S



PLAN 1.ETASJE

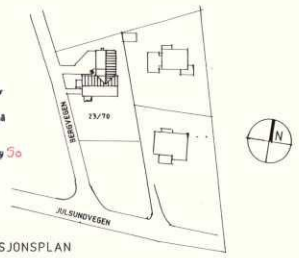


PLAN 2.ETASJE



SNITT

Godkjent som ansvarsrett utført arbeid skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 360/90 må iakttas og etterkommes.
Molde, 02.10 1990
Bygningssjefen



SITUASJONSPLAN

EKSISTERENDE LEILIGHET 102M2 BRA
PÅBYGG 50M2 BRA
TILSAMMEN 152M2 BRA

ARKITEKTENE STRANDHAGEN & VATNE

SIGRID OG ARNE SIMONSEN BERGVEGEN 2, 6400 MOLDE	MOLDE 29.08.90	PROSJEKT 9017	
TILBYGG 2. ETASJE PLAN OG SNITT	MÅL 1/100	TEGN 01	DETALJ

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

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 10/227

Anne Karin Høj / Arne Simonsen
Bergvegen 2
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2010/2099-0	Knut-Arild Johansen	23/70	19.06.2010

Dispensasjon og svar på melding om utvidelse av verandaer på tomannsbolig. Gnr. 23 Bnr. 70 Bergvegen 2.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Anne Karin Høj / Arne Simonsen
Tiltakshaver: Anne Karin Høj / Arne Simonsen
Hjemmelshaver: Anne Karin Høj / Arne Simonsen

Melding om utvidelse av verandaer på tomannsbolig er mottatt 14.05.2010. Meldingen er vedlagt gjenpart av kvittert nabovarsel, beskrivelse, bilder, fotomontasje og fasadetegninger.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens byggegrense mot gangvei og er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Det søkes derfor om dispensasjon fra nevnte bestemmelse. Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden oppgis (hovedpunkter gjengitt):

- Små verandaer som er lite bruksvennlig etter dagens forhold

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 2281 Røysan og Reknes Sør, regulert til bolig.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende, og tilnærmet alle har samtykket til tiltaket.

Kommunen frafaller kravet om nytt nabovarsel pga. manglende avkryssing for dispensasjon, da det antas at naboenes og gjenboernes interesser i liten grad berøres, jf. plan- og bygningslovens § 94-3.

Dispensasjon

Tiltaket medfører at verandaer kommer nærmere gangvei enn det som er forutsetningen i reguleringsplanen. Verandaene vil derimot fremstå som en "åpen" konstruksjon, og således ikke fremstå som en hindring mhp. siktforhold til veien. Veien forbi eiendommen er en gangvei, så vi vil derfor ikke være så streng i fortolkningen av reguleringsplanen som om det

hadde vært en vanlig vei. Vi vurderer det derfor til at ulempene for omgivelsene er små i forhold til at tiltakshaverne får brukbare verandaer.

Søylene til verandaene vil komme ca. 2,5 – 3 meter fra asfaltkanten på gangveien.

Estetisk vurdering

Tiltaket anses å ha en tilfredsstillende estetikk.

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

Vedtak dispensasjon:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, jf. overgangsforskrift § 13, gis det dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrenseavstand mot gangvei

Det settes følgende vilkår:

- Det kan ikke kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av vegen.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato.

Godkjenning av melding:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1987 nr. 77 med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om utvidelse av verandaer under følgende forutsetninger:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder gjeldende planbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgivning.
2. Tegninger/foto og kart som er lagt til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan mottatt 14.05.2010.
   - Fasade sør og fasade vest mottatt 14.05.2010.
   - Bilder og fotomontasje mottatt 14.05.2010
3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes plassering av tiltaket som omsøkt.
4. Det påpekes at nye fasadedetaljer skal tilpasses opprinnelige bygningsdeler med hensyn til belistning, kledningstype, taktekking, beslag m.m.
5. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket er plassert som vist i innsendt melding

Er ikke arbeidet satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, må det sendes inn ny melding til kommunen.

Kommunen skal varsles når arbeidet er ferdig, slik at byggesaken kan avsluttes.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Knut-Arild Johansen

MOLDE KOMMUNE

Sigrid Simonsen
Bergvegen 2
6412 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/01188-2	Hans Edvard Dahl Gjerde	06.10.2023

23/70/0/0 Bergvegen 2, mottatt melding om ferdig byggearbeid

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 23 / 70 / 0 / 2
Tiltakshaver: Arne Martin Simonsen

Vi har mottatt søknaden om ferdigattest for byggearbeidet med verandaen.

Dispensasjonen som ligger til grunn i sak GL Molde 2010/2134 vedtak DS nr. 10/227 er at saken skal avsluttes med melding til kommunen.

Vi kan derfor ikke gi ferdigattest for saken, men vil bekrefte mottatt melding om avsluttet byggearbeid og registrer den mottatt meldingen. Tiltaket vil bli registrert i matrikkelen.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Hans Edvard Dahl Gjerde. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/01188 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Molde kommune
Hans Edvard Dahl Gjerde
byggesaksbehandler

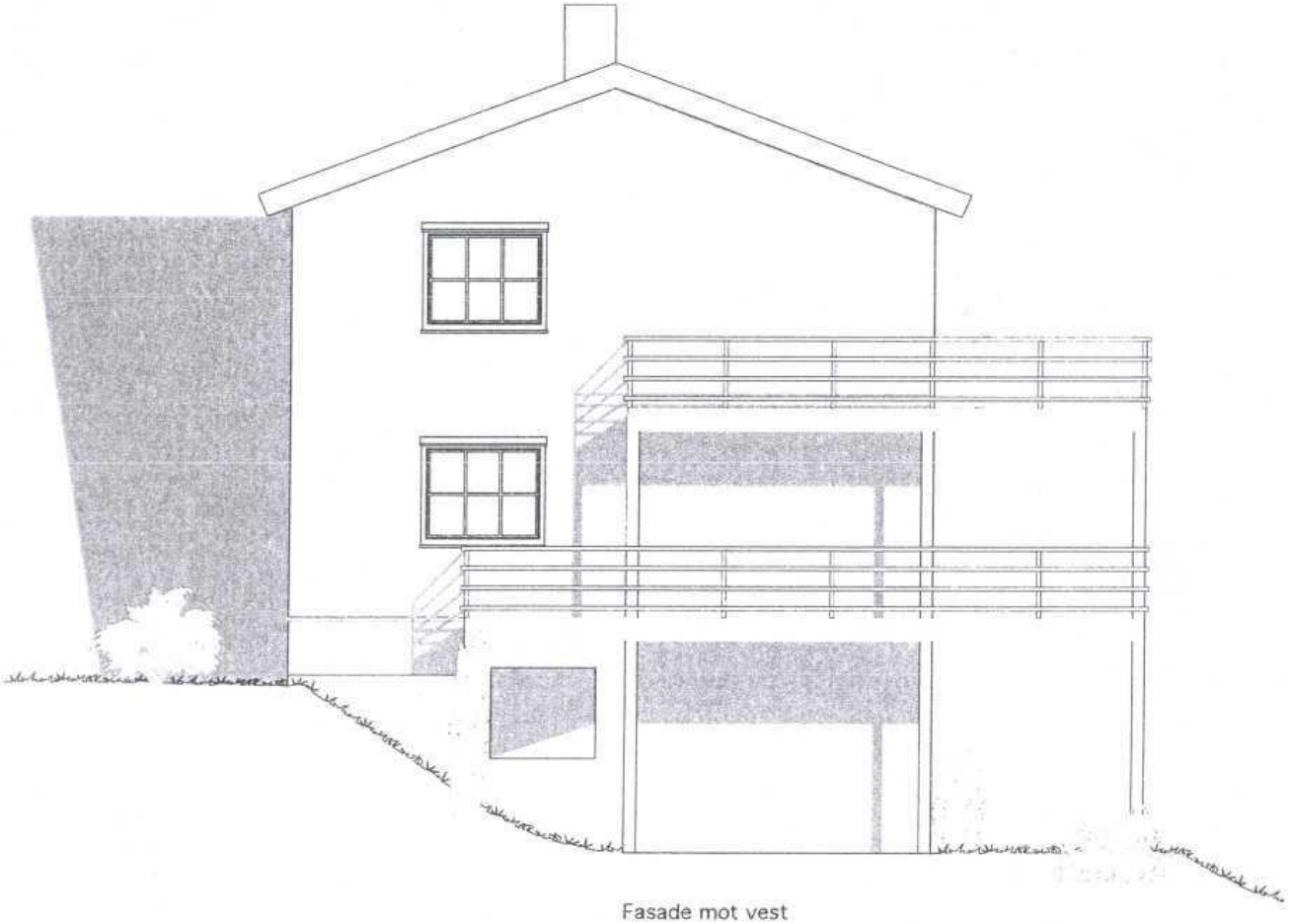
Lene Johansen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

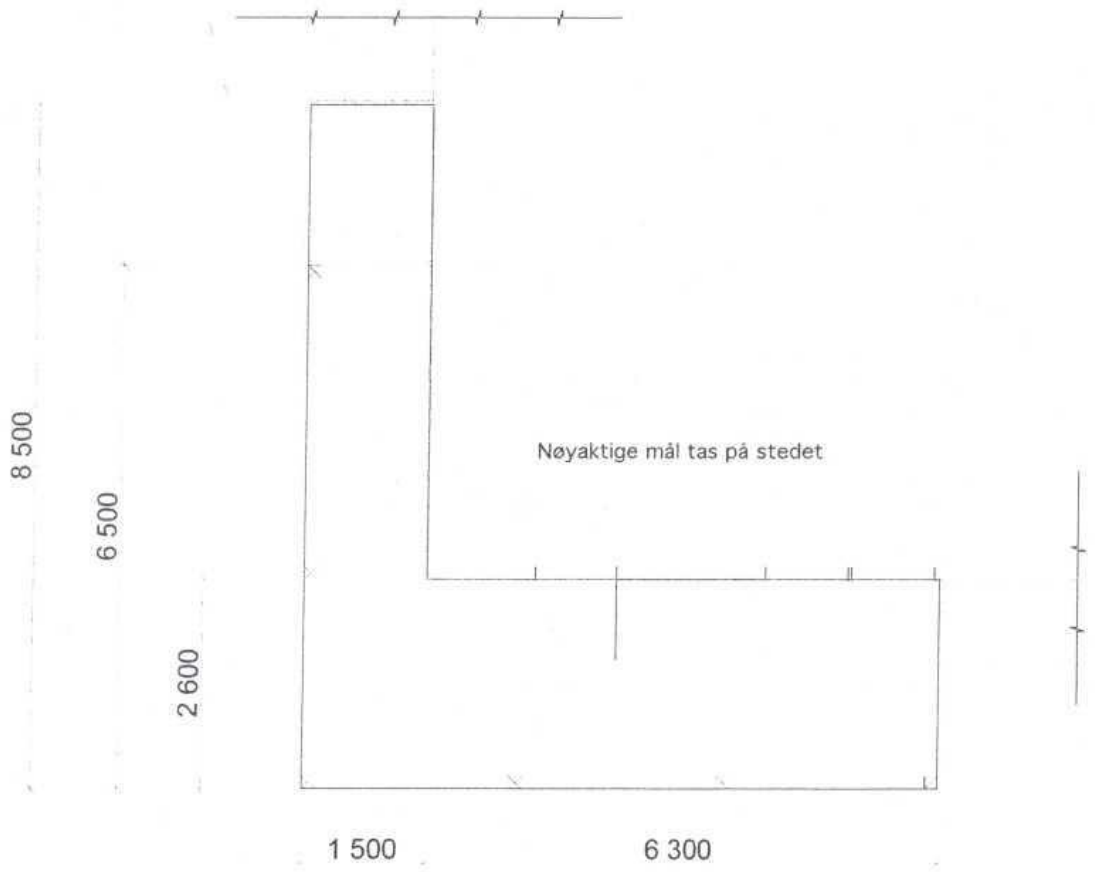


Fasade mot sør

seprosjekt	Tiltakshaver Simonsen		Tegnet av TBM	VATNE ARKITEKTER
tnummer 20	Prosjektnavn Altaner		Kontroll KV	
gsnummer 0 - 8	Tegningen viser Fasader og plan	1 : 100	Dato 18.02.10	www.vatnearkitekter.no post@vatnearkitekter.no Tlf.: 712 50 540



Fasade mot vest



Status
Skis

Prosjek
092

Tegnin
A3

MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

JR/GM

Refereres i bygningsrådets møte 22. mai 1984

Sak 472/84. Flytting av hagemur på gnr. 23, bnr. 70, Lillevika.

Ved brev, datert 10. mai 1984, søker Anne-Karin Høj og Arne Simonsen, Bergvegen 2 om godkjenning på riving av eksisterende hagemur og oppføring av ny.
Den nye vil bli bygd parallelt med vegen i motsetning til den eksisterende som bøyde noe inn mot hagen på det øverste partiet. Muren vil bli fra 50 - 120 cm høy med et lavt tregjerde på toppen.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, kan bygningssjefen godkjenne oppføring av gjerde mot veg.

1. Største murhøyde: 1.2 meter.

2. Største gjerdehøyde: 0.6 meter.

3. Muren må hvile på et solid fundament som dreneres, og må konstrueres slik at den tåler det jordtrykk som måtte oppstå.

4. Muren plasseres i regulert gjerdelinje.

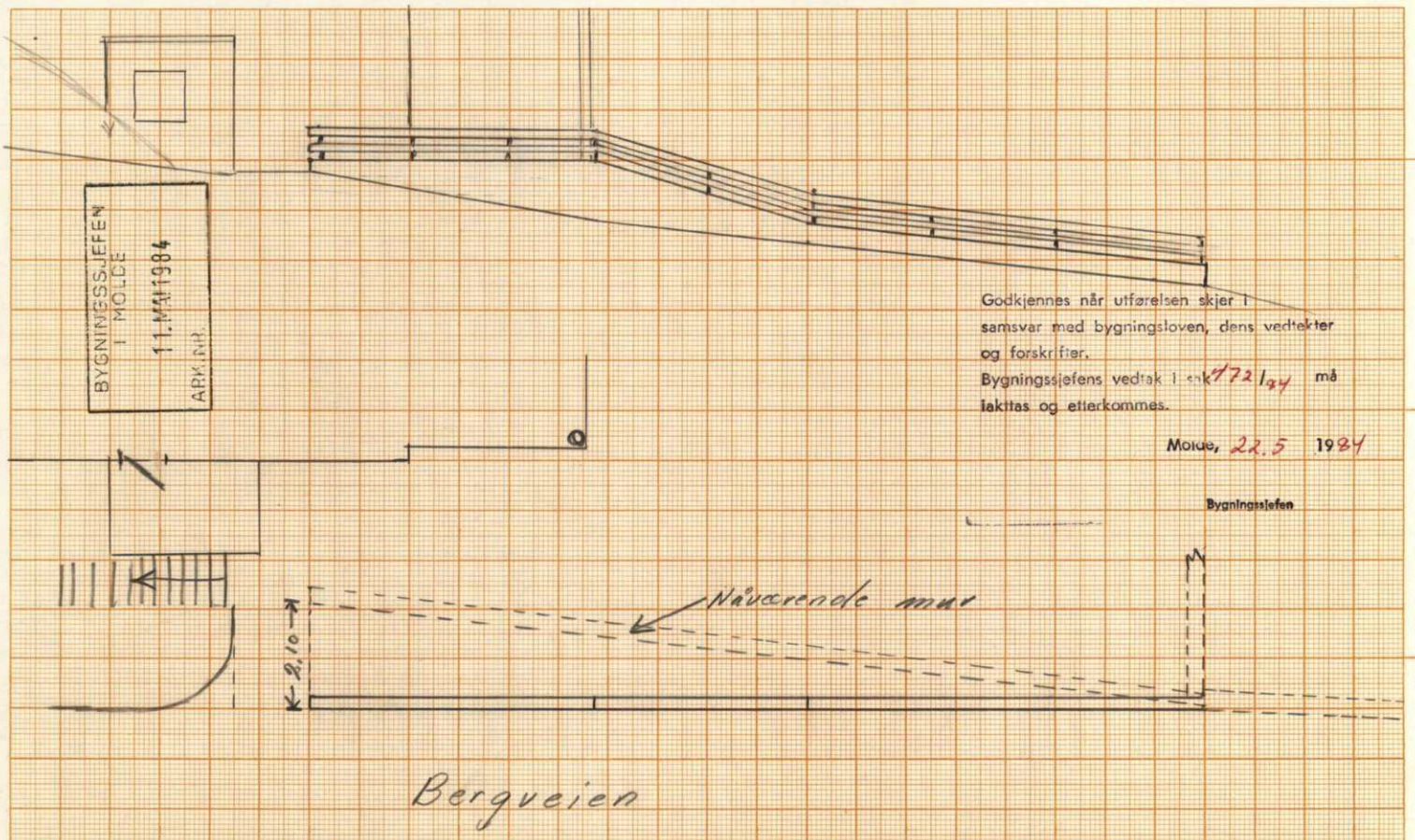
5. Dersom ikke sikre grenser/merker forefinnes for plassering av mur, skal byggherren be om utstikking av oppmålingsvesenet. I utgangspunktet kan oppmålingssjefen innkreve gebyr for utstikkingen.

Sendes Anne-Karin Høj, Bergvegen 2, 6400 Molde og Arne Simonsen Bergvegen 2, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 22. mai 1984

Otto Nøst

Jann Reistad



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
11. MAI 1984
ARK.NR.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 772/84 må iakttas og etterkommes.

Molde, 22.5 1984

Bygningssjefen

EMO A 4

Utskriftsdato: 01.09.2026

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.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bergvegen 2, 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	4 479,25 kr
Eiendomsskatt	9 426,33 kr
Feiing	357,94 kr
Renovasjon	4 244,71 kr
Vann	4 056,75 kr
Sum	**22 564,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	159 m2	12.63	1/1	0 %	2 007,69 kr	1 503,38 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	159 m3	12.70	1/1	0 %	2 018,66 kr	1 514,00 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	159 m2	15.01	1/1	0 %	2 386,19 kr	1 789,62 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	159 m3	14.60	1/1	0 %	2 322,19 kr	1 741,70 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	2 471,29 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2152.50	1/2	0 %	1 076,25 kr	807,19 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/2	0 %	382,40 kr	286,74 kr
eSkatt - Boliger	0%	2668400 Prom	3.60	1/1	0 %	9 606,00 kr	7 171,60 kr
Bruksareal (BRA)	25%	159 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**23 094,38 kr**	**17 285,52 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 05.06.2025

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:	**70**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Bergvegen 2, 6412 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 12.01.2022
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 22.08.2022
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

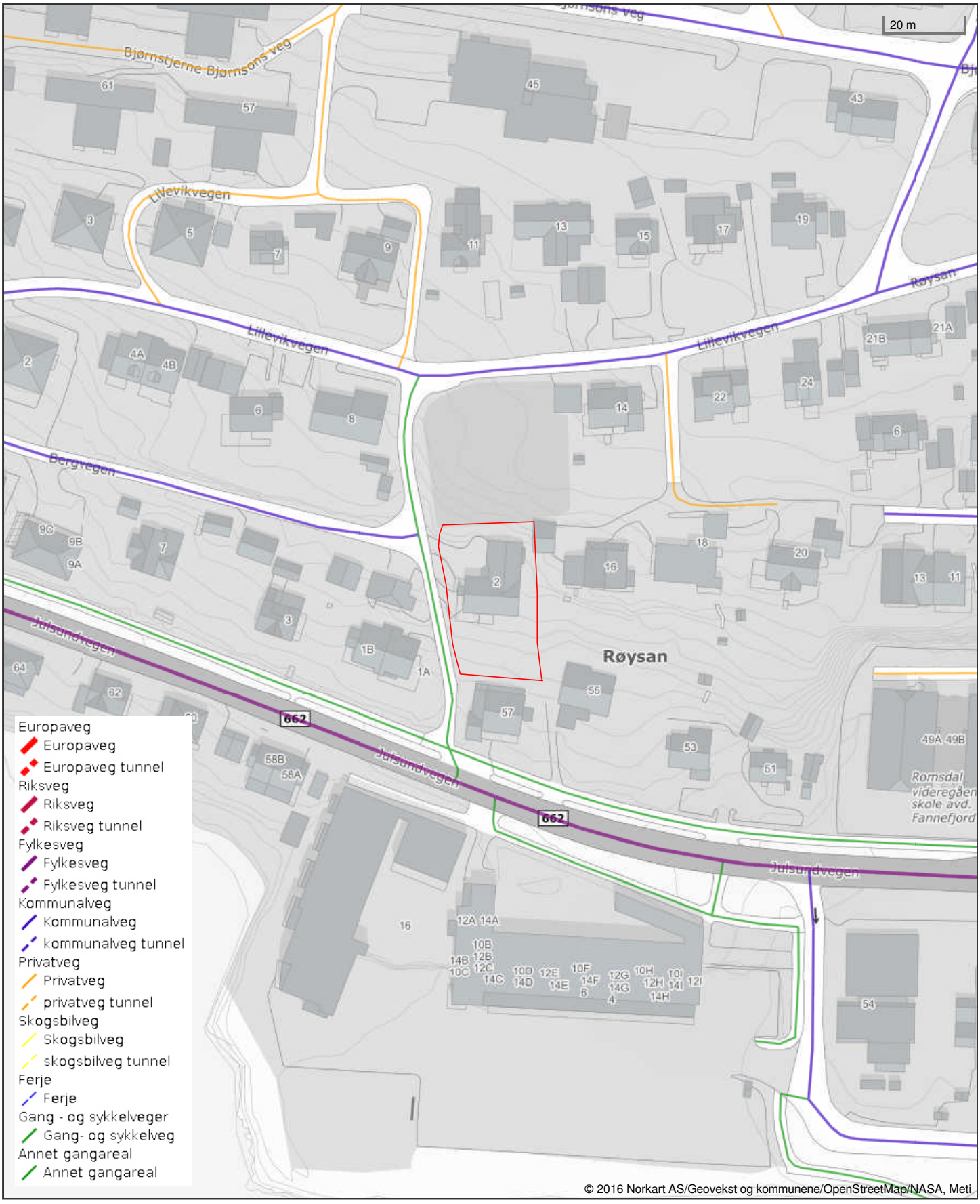
Kommentar:

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

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

Utskriftsdato: 02.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 23/70//



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

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

Dato: 01.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**23**	Bnr:	**70**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Bergvegen 2, 6412 MOLDE**						

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

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Røisheim, Bergvegen 2, 6412 Molde

Vedtatt i årsmøte
15.05.2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Røisheim, Bergvegen 2, 6412 Molde.
Gårdsnummer 23, bruksnummer 70 i Molde kommune.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.05.87.

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. **Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. **Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.
Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. **Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**
En seksjonseier kan med samtykke fra den andre sameier gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Sameier kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

3. FELLESKOSTNADER

3.1 **Forsikring**
Det tegnes felles forsikring for eiendommen, unntatt innboforsikring som hver sameier er ansvarlig for.

3.2 **Fordeling felleskostnader**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte seksjonseier stiller til rådighet et beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører,

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

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

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

Sameiet er ansvarlig for seriekoblede brannmeldere, seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

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

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

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

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5.3. **Bygningsmessige arbeider**
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av eierene.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av begge eierene før søknad kan sendes.

6. ÅRSMØTET

6.1. **Årsmøtets myndighet.**
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

6.2. **Ordinært årsmøte**
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

6.5. **Saker årsmøtet skal behandle**
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

6.6. **Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6.7. **Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

6.8. **Ledelse av årsmøtet**

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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

6.10. **Protokoll fra årsmøtet**

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

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

6.11. **Inhabilitet**

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

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

7. STYRET

7.1. **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

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

7.2. **Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

8. REGNSKAP OG REVISJON

8.1. **Plikt til å føre regnskap**

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

8.2. **Revisor**

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

9. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Avtale – disponering av fellesareal

mellom sameiere av Røisheim, Bergvegen 2, 6412 Molde. Gnr. 23, bnr. 70.

Fellesareal - garasje:

- Seksjon 1 disponerer nordlig del til biloppstilling.
- Seksjon 2 disponerer sydlig del til biloppstilling. El-billader montert i denne delen eies av seksjon 2.

Resten av arealet disponeres etter avtale mellom eierne av seksjon 1 og 2.

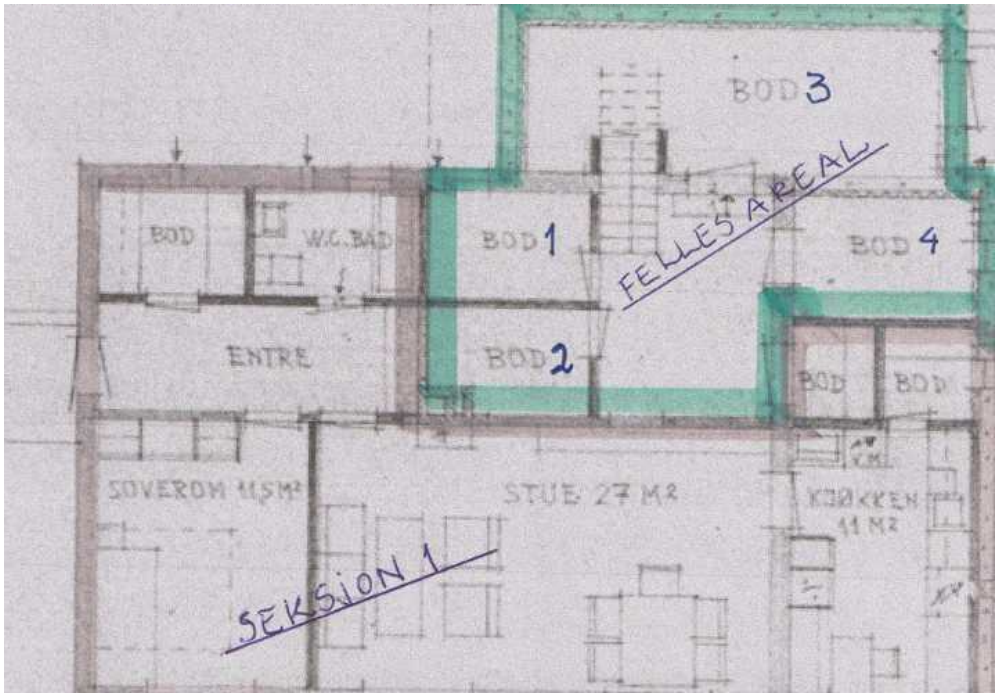
Fellesareal i kjeller:

- Bod 1 og 2 disponeres av seksjon 2.
  Bod 1 og 2 må være tilgjengelige for begge eiere fordi det er hovedstoppkran for vann og stakeluke i bod 1, sotluke i bod 2.
- Bod 3 og 4 disponeres av seksjon 1.
  Bod 3 og 4 må være tilgjengelige for begge eiere fordi husets varmtvannstanker står i bod 3, der er det også nedtappingskran for kran i gang mellom huset og garasjen. I bod 4 er det nedtappingskran for kran i kjellertrapp.

Molde 15.05.2025

Anne-Karin Høj
eier av seksjon 1

Arne Martin Simonsen
eier av seksjon 2


BOD 3
BOD
W.C. BAD
BOD 1
FELLES AREAL
BOD 4
ENTRE
BOD 2
BOD
BOD
SOVEROM 11,5M²
STUE 27 M²
KJØKKEN
11 M²
SEKSJON 1

Oversikt felles løsøre i sameiet Røisheim, Bergvegen 2, 6412 Molde

05.05.2025

Blandemaskin
Bilhenger
Snøskuffer
Snøfreser
Robotgrasklipper
El. Grasklipper m/ 2 ladere
Grasklipper
Kantklipper m/ lader
El. motorsag
Motorsag
Høytrykksspyler
Stiger
Kompostkvern
Trillebår
Sekketralle
Hageredskap
Hagebord+benk
Hageslange m/oppheng

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251091
Vår referanse: 3814724/26954172
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 56

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6943	60	12.9.1974	FORKJØPSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	70	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. 1974/6943/60
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:02

Stm. kr. 800,- kassert her idag

Dagbok nr. 6943 dbl. 12 SEP. 1974
Romsdal Sorenskriverembete

S K J Ø T E .

Undertegnede Einar Simonsen, f. 30/9 1908
skjøter og overdrar herved til min datter
Anne-Karin Høj, f. 8.9.1948
og min sønn
Arne Martin Simonsen, f. 2.8.1949
min eiendom
" Røysheim " gnr. 23 bnr. 70 i Molde.

Kjøpesummen skal være kr. 60.000,00 kronersekstitusen, som er avgjort på omforenet måte.

Selgeren og hans hustru skal så lenge de lever, ha rett til å bebo husets sokkelleilighet. Til en antatt verdi av kr. 20.000,00 for 5 år.
Hvis en av eierne ønsker å selge sin halvpart, skal barna til eieren ha forkjøpsrett til denne del. Hvis barna ikke gjør gjeldende sin forkjøpsrett, tilfaller retten først Grethe Simonsen og deretter den andre sameier.

Molde, den 21. august 1974.

Einar Simonsen
Einar Simonsen

Som hustru samtykker jeg i overdragelsen.

Halfrid Simonsen
Halfrid Simonsen

Som kjøpere vedtar vi skjøtets betingelser.

Anne-Karin Høj
Anne-Karin Høj

Arne Martin Simonsen
Arne Martin Simonsen

Vi bekrefter herved at selger og kjøpere har underskrevet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.
Til vitterlighet:

1. Ingebjørg Hoffandsdal, 6450 Hjelset f. 2/6 51
2. Margot Haugen. Kjøkkensjef f. 20/6 -26

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251091
Vår referanse: 3814726/26954182
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 55

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7803	60	18.8.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	694	0	0

[ ] 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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

240,-

DAGBOKFØRT
18.AUG81 07803
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Gnr. 23 bnr. 694. Samt ideell ½-del av gnr. 23 bnr. 696	Molde

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Christie & Opsahl A/S	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Inge Holm Nygaard	

KJØPESUMMEN KR. 480.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Bergvegen 1A og 1B har felles adkomst. Eier av gnr. 23 bnr. 695 har rett til uhindret adkomst på gangvegen over gnr. 23 bnr. 694.
Eiendomsoverdragelsen gjelder første gangs omsetning av bolig. Tomteverdi utgjør kr 14.300,-

Eierne av gnr. 23, bnr. 70 har rett til å ha liggende privat vann- og kloakkledning over eiendommen, og rett til å vedlikeholde ledningene, mot å rydde opp igjen etter arbeidet.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-80

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Molde 18.08.81	Molde 18.08.81
Sted	Dato
Christie & Opsahl A/S	Terje Holt
Utstederens underskrift	~~Ektefellens underskrift~~[5]
Jon Holt	Som hjemmels innehaver
	06.03.60. [redacted]
	Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[X] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[X] nærvær. Jeg/vi[X] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Brit E. Tavik	Tor Torbus
Vitneunderskrift	Vitneunderskrift
	Rett gjengivelse bekreftes pr. pr. Christie & Opsahl A/S B.Tavik
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251091
Vår referanse: 3814725/26954177
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 54

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8340	60	29.10.1974	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	528	0	0

[ ] 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. 1974/8340/60
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:00

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Dagbok nr. 8340 dbf. 29 OKT. 1974
Romsdal Sorenskriveri arkivet

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen ..(Lillevikveien 16).... g.nr....23.... b.nr....108....

gir jeg med dette tillatelse til at ~~xxx~~ Anne-Karin Høj, Arne Martin Simonsen...

eier av eiendommen ..." Røysheim "..... g.nr....23.... b.nr....70...

setter sitt våningshus (uthus) .....3..... m. fra grenselinjen.

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

Molde, den ..28.. august 1974.....

.....
underskrift

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251091
Vår referanse: 3814727/26954187
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 53

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7808	60	18.8.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	695	0	0

[ ] 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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dokumentavgift betalt med kr. 290,-
Romsdal sorenskriverembete, / 19

DAGBOKFØRT
18 AUG81 07808
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Gnr. 23 bnr. 695. Samt ideell ½-del av Gnr. 23 bnr. 696	Molde

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Christie & Opsahl A/S	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Ernst Omenaas	

KJØPESUMMEN KR. 480.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Bergvegen 1A og 1B har felles adkomst. Eier av gnr. 23 bnr. 695 har rett til uhindret adkomst på gangveien over gnr. 23 bnr. 694.

Eiendomsoverdragelsen gjelder første gangs omsetning av bolig. Tomteverdien utgjør kr 17.400,-

Eierne av gnr. 23, bnr. 70 har rett til å ha liggende privat vann- og kloakkledning over eiendommen, og rett til å vedlikeholde ledningene, mot å rydde opp igjen etter arbeidet.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-80

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Molde 18.08.81.	Molde 18.08.81.
Sted	Dato
Christie & Opsahl A/S	Terje Holt
Utstederens underskrift	~~Ektefellens underskrift~~[5]
Jon Holt	Som hjemmels innehaver
	06.03.60. [redacted]
	Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Brit E. Stavde	
Vitneunderskrift	Vitneunderskrift
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

Rett avskrift bekreftes
Christie & Opsahl A/S
p.p. Brit E. Stavde

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251091
Vår referanse: 3814728/26954192
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 57

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4215	60	14.5.1987	FORKJØPSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	70	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

DAGBOKFØRT
H.0587 4215
14.05.87 04215
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

A V T A L E

Mellom Anne-Karin Høj p.nr. 080948 [redacted] og Arne Martin Simonsen p.nr. 020849 [redacted] er det i anledning seksjonering av eiendommen gnr. 23, bnr. 70 i Molde inngått følgende avtale:

1. Parter/eierforhold.

De to avtalepartene er sameiere i eiendommen Bergveien 2, gnr, 23 bnr. 70 i Molde etter følgende eierforhold:

Anne-Karin Høj, eier av seksjon nr. 1. Sameieandel 3/5.

Arne Martin Simonsen, eier av seksjon nr. 2. Sameieandel 2/5.

2. Rettslig råderett/eiendommens bruk.

Eiendommen skal benyttes til beboelse.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Hver sameier er således berettiget til å pantsette sin seksjon uten samtykke fra den annen seksjonseier.

3. Fremleie.

Leiligheten i kjelleren som er tillagt seksjon nr. 1 forutsettes brukt til Høj's eget behov. Kjellerleiligheten kan ikke leies ut uten samtykke fra Arne Martin Simonsen. Dersom det blir aktuelt med fremleie av leiligheten vil de nærmere vilkår, herunder kompensasjon til eier av seksjon nr. 2, måtte avtales nærmere.

Ved fremleie av hovedleilighetene skal ny leietaker godkjennes av eier av den annen eierseksjon. Eventuell ny leietaker må forplikte seg på nærværende avtale med hensyn til vedlikeholdsplikt m.v.

4. Forkjøpsrett.

Ved overdragelse av eierseksjon til andre enn ektefelle eller egne livsarvinger skal eier av den annen eierseksjon ha forkjøpsrett.

Innløsningssummen skal fastsettes til vanlig pris. Dersom partene ikke kommer til enighet blir prisen å fastsette ved takst.

Den som vil benytte forkjøpsretten må gi skriftlig underretning senest 6 uker etter at han har fått skriftlig melding om at en seksjon ønskes solgt.

5. Forsikring.

Hver av sameierne er ansvarlig for å holde sin seksjon forsikret. Eventuelt kan det gjøres avtale om en felles forsikring for hele bygningen.

6. Vedlikehold.

Hver av sameierne er forpliktet til å forestå en lik andel av stell av hage og utearealer samt snørydding. Utvendig vedlikehold av huset skal også deles likt med hensyn til utgifter og arbeids-innsats.

Molde, den 6. april 1987

Anne-Karin Høj
Anne-Karin Høj
eier av seksjon nr. 1

Arne Martin Simonsen
Arne Martin Simonsen
eier av seksjon nr. nr. 2

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614843776
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921221967	MOLDE KOMMUNE	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
080948	HØJ ANNE-KARIN	H0101	BERGVEGEN 2, 6412 MOLDE
020849	SIMONSEN ARNE MARTIN	H0201	BERGVEGEN 2, 6412 MOLDE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1506	23	70

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1003929 Tinglyst: 27.08.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1003929/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 14:11
Side 1 av 11

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Molde, Byggesak og geodata	Rådhusplassen 1, 6413 Molde	Tone Ellingsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Arne Martin Simonsen	020849[redacted]		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Bergvegen 2	6412	Molde	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	Molde	23	70	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	080948[redacted]	Anne-Karin Høj	3/5
2	020849[redacted]	Arne Martin Simonsen	2/5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	1	B
2	B	1	
		Nevner = 2	

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 1/7 2025	Arne Martin Simonsen

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Bod 1 i underetasje overføres fra Snr.2 (TB2) til fellesareal. Bod 2 i underetasje overføres fra Snr.1 til fellesareal.
Bod 5 og 6 i underetasje overføres fra fellesareal til Snr.1.
Loft overføres fra fellesareal til Snr.2
Seksjon 2 ble påbygd i 1991, uten at eiendommen ble reseksjonert. Påbygd areal innlemmes i seksjon 2 og sameiebrøken endres.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 4/7 2025	Arne Martin Simonsen

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Molde 1/7 2025	Anne-Karin Høj	Anne-Karin Høj
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Molde 1/7 2025	Arne Martin Simonsen	Arne Martin Simonsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 1/7 2025	Arne Martin Simonsen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Molde 01/7.25	Søren Høj	Søren Høj
2	Molde 01.07.25	Sigrid Simonsen	Sigrid Simonsen

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1506	Molde	23	70		

Dato	Underskrift	Stempel
03.07.2025	Jone Fillingsen	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 1/7 2025	Arne Martin Simonsen

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Til Kartverkets eiendomsdivisjon
v/ Marian Fjellstad Ringdal
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Rett kopi bekreftes

Viser til brev fra dere datert 02.06.2025, Deres ref. 26055552, Sak/dok.: 25/18369-1, Ark.: 346.

Vårt innsendte reseksjoneringsdokument har mangler og kan ikke tinglyses.
Saken gjelder gnr. 23, bnr. 70 i 1506 Molde kommune.

Vi redegjør for manglene der har påpekt ved å kopiere inn teksten fra dere og svare på spørsmålene.

Hva må til for at dokumentet kan tinglyses:

1) Ifølge søknaden har seksjonsnummer 1 fått tilleggsareal bygning. Vi kan ikke se at dette er vist på kart eller forklart i punkt 5 i søknaden.
   Svar: Tegning av underetasje er nå merket TSNR1 da seksjon 1 må ha tilgang til fellesareal for å bruke sin seksjon som ligger adskilt i underetasje og 1. etasje.

2) I følge den innsendte søknaden er fordelingsbrøken mellom de to seksjonene endret ved at seksjon 2 har 1/5 større eierandel.
   Svar: Brøken er feil: Eierandelen er nå 1/10 større.

3) Avgiftsgrunnlaget ved reseksjoneringer hvor sameiebrøken endres skal tilsvare salgsverdien av den ideelle andelen som det overføres hjemmel til. Vurderingen legges til markedsverdien på tinglysingstidspunktet.
   Svar: Det er ikke ytt vederlag ved endring av eierbrøken.
   For å beregne verdiøkningen har vi valgt å bruke alternativ 3:
   Salgsverdi ved reseksjonering = (Sameieeiendommens totale verdi) x (Ideell andel som overføres).
   Vi har E-takst fra Privatmegleren for seksjon 2 og leilighet i underetasje.
   Leiligheten i underetasje er en del av seksjon 1. Leilighet i 1. etasje(som er den andre delen av seksjon 1) utgjør 70% av arealet av seksjon 2.
   Seksjon 2: Påbygg: 50 m^2, totalareal: 164 m^2.

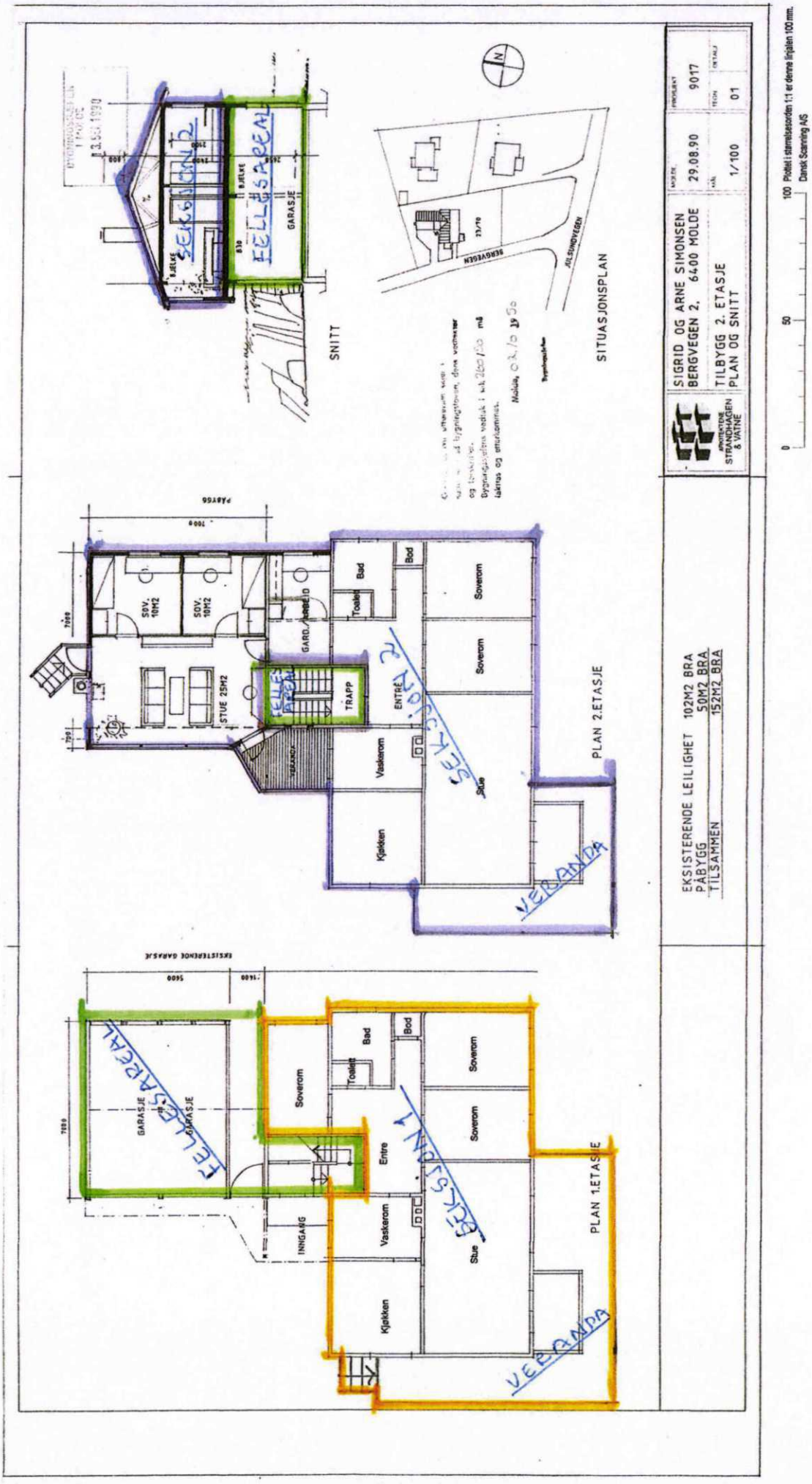
E-takst seksjon 1, underetasje, datert 10.10.2023 (se vedlegg):	kr. 1.500.000
E-takst seksjon 2, datert 02.05.2025 (se vedlegg):	kr. 4.300.000
Verdi seksjon 1, 1.etasje: 70% av E-takst seksjon 2	kr. 3.000.000
Sameieeiedommens totale verdi:	kr. 8.800.000
Salgsverdi ved reseksjonering: kr. 8.800.000 x 0,10	kr. 880.000

4) I følge vedlagte tegninger er det gjort endringer av areal i kjeller og på loft.
Svar: Endringene er nærmere beskrevet i punkt 5. i søknaden.

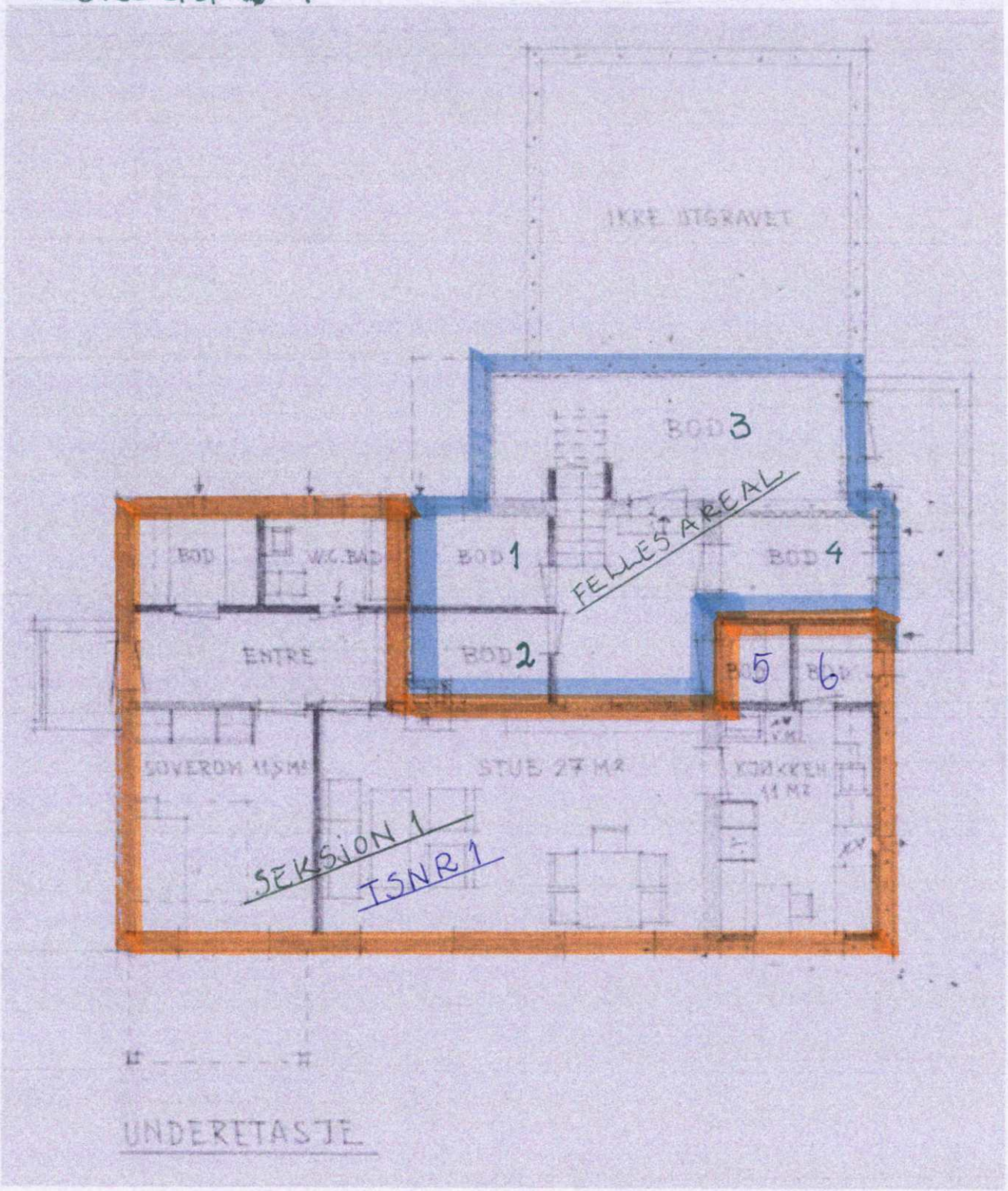
Molde 01.07.2025

Sigrid Simonsen Arne Martin Simonsen

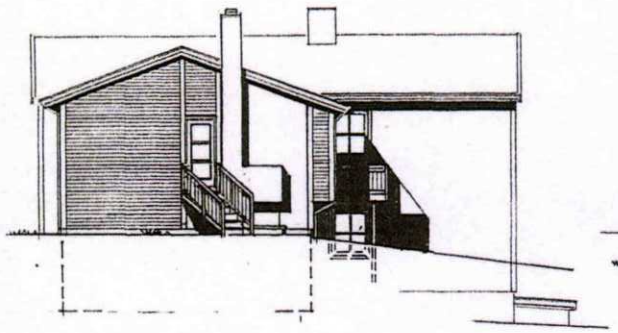
Sigrid og Arne Martin Simonsen


SNITT
SITUASJONSPLAN
SIGRID OG ARNE SIMONSEN
BERGVEGEN 2. 6400 MOLDE
TILBYGG 2. ETASJE
PLAN OG SNITT
29.08.90
1/100
01
9017
EKSISTERENDE LEILIGHET 102M2 BRA
PÅBYGG 50M2 BRA
TILSAMMEN 152M2 BRA
PLAN 2.ETASJE
PLAN 1.ETASJE
SOV. 10M2
STUE 25M2
GARD./GARASJE
TRAPP
ENTRÉ
Bad
Toalett
Soverom
Vaskerom
Kjøkken
Stue
VERANDA
GARASJE
INNGANG
Entre
FELLES AREAL
EKSISTERENDE GARASJE

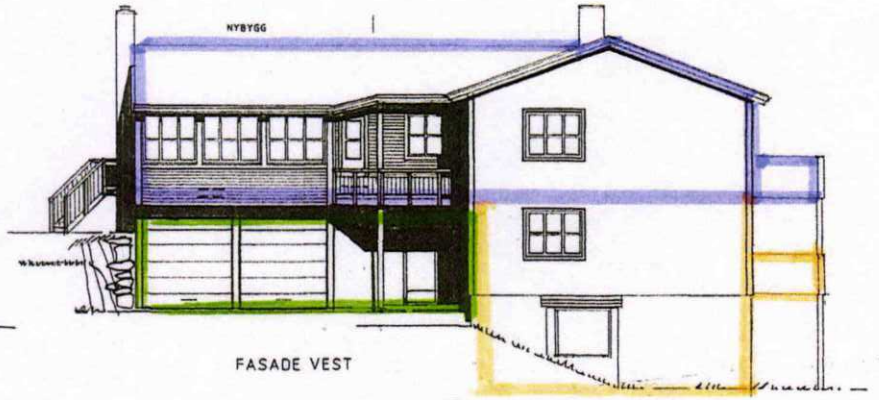
VEDLEGG -1


IKKE UTGRAVET
BOD 3
FELLES AREAL
BOD
W.C. BAD
BOD 1
BOD 4
ENTRE
BOD 2
5
6
SOVEROM 11,5 M²
STUE 27 M²
KJØKKEN 11 M²
SEKSJON 1
TSNR 1
UNDERETASJE

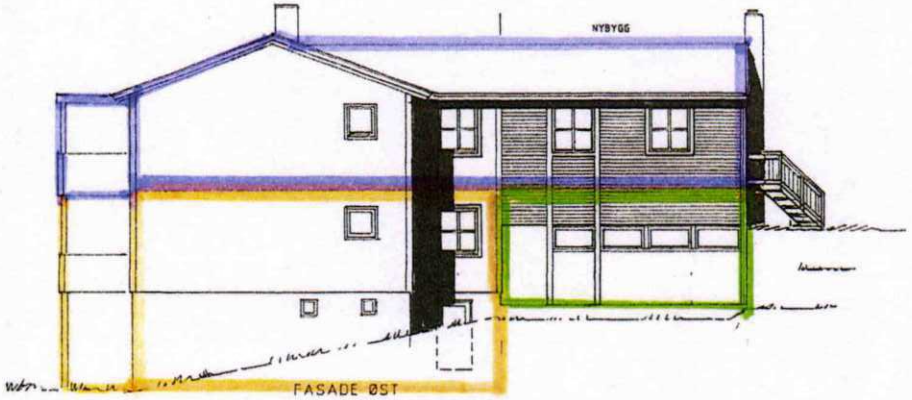
VEDLEGG U



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

Godkjennes når ulempesiden skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 1360/90 må lakttas og etterkommes.

Molde, 02.10 1990

ARKITEKTENE STRANDHAGEN & VATNE	SIGRID OG ARNE SIMONSEN BERGVEGEN 2, 6400 MOLDE	MOLDE 29.08.90	PROSJEKT 9017
	TILBYGG 2. ETASJE FASADER	MÅL 1/100	TEGN 02 DETALJ

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

- seksjon 1
- seksjon 2
- fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1003929/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 14:11

Energiattest



Adresse **Bergvegen 2, 6412 MOLDE**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348738**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13426406**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **252,66**

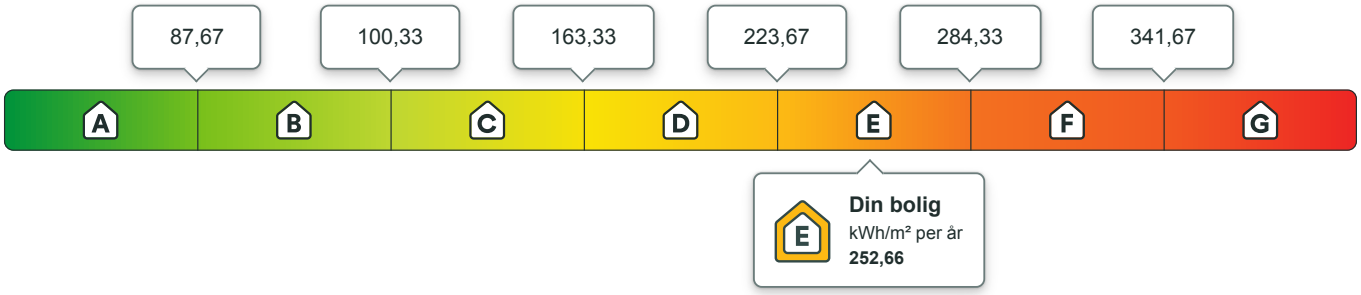
Bergvegen 2, 6412 MOLDE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 304,45	**250,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bergvegen 2, 6412 MOLDE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bergvegen 2, 6412 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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:
Bergvegen 2, 6412 Molde
Gnr. 23, Bnr. 70, Snr. 2, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260125

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.
