PRIVATMEGLEREN

BJØRKFINKVEGEN 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Bjørkfinkvegen 43 , 6425 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 31, bnr. 527

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26159 **Eiendomsverdi ref nr:** XU1107

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

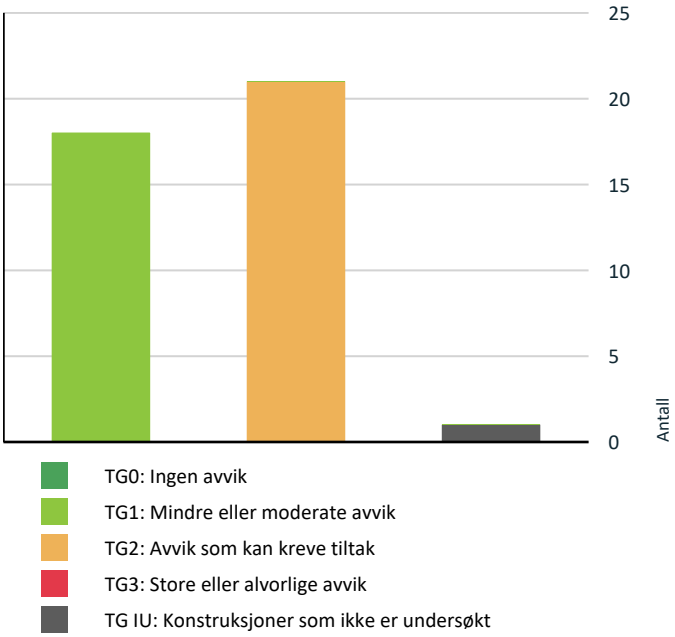
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mottatt tegnigner fra megler som er innhentet fra kommunen. Det er samsvar mellom dagens bruk og tegnet og godkjent løsning - med unntak av at det er etablert ett våtrom i under etg der det var boder. Dette er søknadspliktig tiltak.
Soverom vest har o,42 m2 vidu, og gulvflate er 6,2 m2

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", og med utgangspunkt i forskrift av avhendingsloven av 2021 og Nors standard 3600-2025. Nivå 1 innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det supplert/brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll hvis ikke annen kontroll er utført. Videre baserer alle opplysninger gitt i rapporten på opplysninger eier eller eier representant har gitt under befaring og/eller i sin egenerklæring.

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetg > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetg > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetg > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetg > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetg > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetg > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetg > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG - HALVPART AV VERTIKALDELT



Byggeår
1986

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Asfalt takshingel. Det er opplyst i salgsdokumentasjon på nabo boligen at taktekking ble skiftet/lagt ny på opprinnelig tekking i 2009. Andre opplysninger eller dokumentasjon foreligger ikke.

Årstall: 2009 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Feiestige er skrudd ned i takflate med 6 skruer. Uheldig løsning som må følges med over tid, da dette er ett lekkasjepotensiale. Det var en liten lekkasje ved spikerslagene ved takstigen høsten 2025. Denne ble da tettet.

Som sannsynlig følge av dette er det nedenfor luftelyre nord er det fuktskjolder på tro i to sperrerom halvannen meter ned for luftelyre. I ett par av områdene med misfarg er det 17,8% fukt og kje lengre ned jo mindre fuktverdi inntil det blir mellom 11 og 12 % i områdene med rent tre uten misfarging. Dette indikerer at det trekker inn fukt, og som nevnt over har eier opplyst at det var lekkasje der i fjor rundt ett spikerslag som ble tettet. Det kan være enten der eller tilsvarende problem som er årsak her, men over tak er det ikke synlig forhold som kan gi noe mer opplysning om årsakssammenheng.
Det er sprøytet for mose, og dette skal medføre at mose med tiden renner av i forbindelse med regn etc.
Ønsker man å fjerne mose . Dette anbefales fjernet da mose holder på fukt og kan krype under shingelen på sikt.

Vider er taktekking nær 2/3 del av normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

Mose kan med fordel fjernes mekanisk - altså med avspyling. I tilfelle det tar noe tid før den renner av, så kan det spyles og børstes bort. Videre bør det undersøkes nærmere årsak til at det trekker inn fukt i tro som nevnt over - og utbedre dette. Det var ikke synlig skader i treverk p.t. Kun misfarget tre.









Dette er rett nedenfor luftelyre som er rett vest for takstige på første bilde

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Metall takrenner og nedløp. Nedløp går til plast trau med singel nord. Hvordan dette er videre nedover i grunn vet man ikke. Dette systemet har alle boliger av denne type i Bjørkfingvegen og Orrevegen. Taknedløp sør er ført til rør i grunn

Videre er det lakkert metall pipebeslag, lyftelyre, vindskibeslag og feiestige

Eksakt alder på takrenner og beslag ikke kjent, og det settes derfor "ukjent" på dette, men det er antatt fra byggeår. Det er ikke synlig skader/mangler

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med W-takstol og undertak av sponplate sør og trebord nord. Konstruksjonen har kaldt luftet loftsrom, med isolasjon med vindsperre av papir mellom takstolenes undergurter, og luftespalter langs raft på begge sider. Lagt noe gulv på midtre del.
Adkomst vi luke og trappestige i himling i entre/trapperom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Se pkt over vedr fuktskjolder og noe fukt i mindre område nord for luftelyre.

Det er satt ned klosser i spalter for å åpne disse for bedre ventilering - da de fleste av de har vært presset igjen av isolasjonen. Nå stort sett åpne spalter, men ikke alle med 50 mm åpning slik de skal ha, og det kan med fordel settes inn flere klosser for å holde hele spalten åpen. Ellers undersøke og utbedre årsak til at det trekker ned fukt i tro som beskrevet over under pkt for taktekking.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk med utvendig liggende dobbelfals. Innvendig platekledd.
Originale vegger.

Normal elde og slitasje med noe sol/tørkesprekker i henhold til alder, men ikke registrert skader som tilsier behov for tiltak på kort sikt.

På vest vegg er det synlig vindsperre duk under kledningen. Dette indikerer at det er skiftet kledning på vestvegg. Denne er løs fra vegg i nerkant, og det er ikke mulig å se opp i vegg om den er klemt med lekt på plate/bunnsvill høyere opp i vegg. Dette bør undersøkes nærmere og dette kan gjøres ved å ta av ett eller to av de nedre bordene på vegg. Hvis vindsperre er løs/ikke klemt til underlag i nerkant så vil det være luftlekkasjer opp i vegg/isolasjon og det kan medføre nedkjøling av vegg.



Vindsperre på vestvegg ikke klemt til veggkonstruksjon.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

PVC vinduer med 3-lags glass. Alle vinduer skiftet i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Fabrikkmalt ytterdører i begge plan, og begge har glassfelt med 2-lags isolerglass. Det ser ut til at begge dører har produksjonsår 2012. PVC balkongdør med 3 lags glass. PVC 2022.

Det har vært katteluke i ytterdør i under etg. Påsatt plate nå. I utgangspunktet redusert isolasjonseffekt og derav foringer kvalitet, men skal man feks ha katteluke så kan jo dette være greit å benytte.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet veranda av tre med dekke av terrassebord og rekkverk av tre foran fasade syd. Montert drypp/tak/tiltak plater under dekket. Foran fasade sør i under etg er det terrasse under veranda. Liten bod øst på terrasse.

Hvor vidt tiltak platene holder tett var ikke mulig å se, da det var tørt og oppholdsvær.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk er målt til 88 cm. Krav da bolgien ble oppført var 90 cm, og dagens krav er 100 cm

Skal avvik lukkes må rekkverk heves.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Takoverbygd betongtrapp til hovedinngang.

Tilstandsrapport

⚠ Utvendige trapper i terreng vest

Beskrivelse

Trapp og støttemur av betongstein vest

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det mangler rekkverk på støttemur og trapp

Montere rekkverk på mur og trapp



Mangler rekkverk og handrekker



Mangler rekkverk

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markise sør over stuevinduer

Vurdering av avvik:

• Markise er dekt. Ringeklokke virker ikke.

Konsekvens/tiltak

Skifte markise. Montere ny ringeklokke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og flis.
Alle gulv fra 2013. Bad kan være 2009/10

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet/strie og malte plater. Flis i våtrom.

Malte glatte plater i himlinger.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Basert på byggeårets normal standard er det sannsynligvis isolert trebjelkelag som etasjeskiller og isolert betonggulv med diffusjonsperre mot grunn i kjeller/under etg.

Målt helning i stue og kjøkken i 1 etg og gang og hovedsoverom i under etg.

Det er kuler og svanker inntil 10 mm, med mest avvik i hall i under etg der det er 10 mm tvers over rommet målt fra nord mot sør. Ellers kun mindre avvik. Dette er under de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Element pipe. Pusset og malt. Sotluke i soverom i under etg og vedovn i stue. Stålbeslag over tak.
Vedovn fra 2017

Det står ett avvik på avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Dette var en front på garderobeskap som nå er fjernet . i følge eier.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

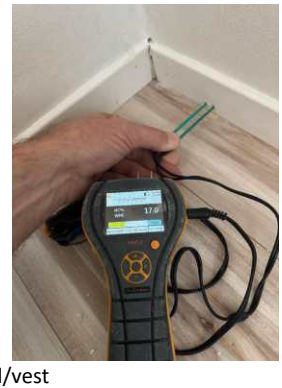
Hulltaking har ingen hensikt i dette tilfellet da gipsplate er limt/er fast på isolasjon i vegg. Kun bunnsvill i nerkant av vegg er mulig å komme til med organisk materiale. I dette tilfellet manglet litt gulvlist i det enste rommet som ligger under terreng og som det er relevant å gjøre undersøkelse. Og under der list normal er ble det boret inn i bunnsvill med 4 mm bor og satt inn langpigger ca 50 mm inn i svill. Dette gjort i østre og i vestre del av rommet i vegg nord.

Vurdering av avvik:

• I østre del var det 13,3 %, og i vestre del var det 17 % registrert fuktinnhold. I vestre del er det området hvor det er taknedløp til plast trau med singel.
17% er grenseland for ikke skadelig/skadelig fukt.
I dette tilfellet er det grunnmur av mulitmur konsept som er redegjort nærmere for under grunnmur. Derav gitt TG 2 på dette forholdet som følge av risiko konstruksjon - og ikke på grunn av registrerte skader.



13,3 % i østre del av rommet



17 % ved hjørne nord/vest

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det er over 10 cm åpninger mellom trinn og over 10 cm åpning i deler av rekkverk.

Skal avviket lukkes anbefales det å redusere åpninger

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører. En formpresset dør i under etg

VÅTROM

UNDERETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppusset i 2009. Flislagte vegger og gulv.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier





UNDERETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Membran og flis utført av Averøy rør. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt.
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Alder og manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran er grunnlag for TG 2. Lite tiltak å anbefale utover å holde gods stand på fuger i dusjsone og ellers følge med på om ting endrer seg på overflater.

UNDERETG > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Alder er avviket i dette tilfellet.

Konsekvens/tiltak

Alder alene utløser ikke behov for tiltak på kort sikt med mindre det er registrert skader, avvik eller andre forhold som tilsier at det må gjøres tiltak innen kortere tid. Her må man bare følge med og registrere om det skjer endringer, og ellers holde fuger i god stand

UNDERETG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

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

Det e ca 25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved terskel og til topp sluk. Fallet er lagt noe rundt 1:100 fra ulike retninger. Det er derav tilfredsstillende høydeforskjell.
Lokalt fall i dusjsone har avvik. Det er tilnærmet flatt gulv.. Kravet er 1:50 fall i avstand på 80 cm rundt sluk i dusjsone. Det er imidlertid en tett terskel mot øvrige del av gulv og derav trekker vann ned i sluk ved dusj.

UNDERETG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

2x Plast sluk. Den i gulv fra byggeår, og den i dusjnisje fra 2009. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på på membran. Videre er sluk 40 år.

Det er rustne skruer på klemring i hovedsluk og en skru sør er ikke skrudd ned og klemmer således ikke klemring

Konsekvens/tiltak

Skifte skruer i klemring.



Rustne skruer på klemring. Original sluk



En skru ikke skrudd ned



Sluk i dusjnisje. Denne fra 2009.

UNDERETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med sorte glatte fronter og heldekkende går servantplate. Ny innredning fra HTH 2025. Gulvmontert toalett, Dusjnisje med glassdør

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Dør til dusjnisje går kun en veg(innover). Lys i skuffer i innredning opplyst å ikke være montert.

Konsekvens/tiltak

Anslags karm for dør må snus ut/inn for at dør skal kunne åpnes utover.

UNDERETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk over tak, med tilluftspalte i dør

Vurdering av avvik:

• Bad har kun naturlig oppdriftsventilasjon. Denne koblet til samlepunkt i kryploft der også ventilator kommer inn. Når ventilator startes og går på full styrke blir det overtrykk og luften presses ned og inn i bad.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere separat avtrekksvifte på avtrekk til bad.

UNDERETG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking gjort ved siden av pipe. Ikke ideelt sted, men eneste mulig sted å gjennomføre hulltaking. 13,3 % i målepunkt



13,8 %. Dette var helt inntil hovedvannrør av kobber inn. Dette kan påvirke noe klima helt lokalt.

UNDERETG > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom oppusset i 2009. Flislagt

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETG > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Membran og flis utført av Averøy rør. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt.
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Alder og manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran er grunnlag for TG 2.

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte glatte plater i himling. Rommet har ikke vært i slik bruk at det har vært direkte vannpåkjenning på gulv og vegger

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETG > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Varmekabler
Rommet har ikke vært i slik bruk at det har vært direkte vannpåkjenning på gulv og vegger

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ca 12 mm høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og til topp sluk. Kravet er 25 mm.

Ellers varierer fallet mellom flatt gulv og inntil 1:100. Det bør være 1:100 fall i denne type gulv. Fr omlag midt i rommet og i retning vest er det fall feil veg på 1-2 mm.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere en tett og varig løsning ved treskel har membran slik at gulv er vanntett til minimum 25 mm over sluk og helts minimum 15 mm over ferdig gulv.

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Sluk i vaskerom. Ny sluk i 2009.

UNDERETG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ett underskap og en benkeplate av laminat med ett stål skyllekar.
Opplegg for vaskemaskin
Benkeplate er løs men blir forsøkt festet før salg

UNDERETG > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon. Tilluft i dør

Årstall: 1986 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig oppdriftsventilasjon. Denne koblet til samlepunkt i kryploft der også ventilator kommer inn. Når ventilator startes og går på full styrke blir det overtrykk og luften presses ned og inn i rommet

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere eget mekanisk avsug fra rommet

UNDERETG > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ingen relevante steder å gjøre hulltaking. Derfor gjort fuktsøk med indikator på overflater på utsatte steder. Ingen avvik registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken fra 2013.
Benker og takhøyde skap med hvite fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer med mikrobølgeovn, stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap

Oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap fra 2025. Ellers innredning og utstyr fra 2009.

Bruksslitasje i henhold til alder og bruk. Noen fronter på underskap er malt.

NB ! Det er ikke fuktbestandig overflate på vegg ved oppvaskkum.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til lyre over tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malt glatt plate i himling, og malte vegger. Malt laminat på gulv



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servant og gulvmontert toalett

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk til lyre over tak. Tilluftspalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Originalt rør opplegg av kobber fra byggeår. Innvendig stoppekran i nisje i vegg i bad(rett inn og til høyre for dør)

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Lite synlig rør, og det som er av synlige rør og sluker - med unntak av sekundær sluk i bad og sluk vaskerom fra 2009 - er øvrige deler av plast, og i hovedsak fra byggeår. Lufting på kloakk ført til lyre over tak.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrom og toalett, samt at ventilator er koblet til samme knutepunkt i kryploft. Tilluftspalter i vinduer, og dører i bad og toalett rom.

Vurdering av avvik:

• Når ventilator startes og går på full styrke blir det overtrykk og luften presses ned og inn i vårtom og toalett.

Konsekvens/tiltak

Ventilator bør kobles fra og legges i eget rør med avkast ut. På det naturlige avtrekket anbefales det å vurdere mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 l. vv bereder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Berederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Dagens krav for nye elektriske installasjoner innebærer fast tilkobling for beredere over aktuell effektgrense.

Det anbefales å etablere fast el. tilkobling.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er skiftet innhold i sikringsskap, men ellers ser det ut til at det er originalt anlegg.

El. tilsyn 2025. Avvik som følge av kontroll rettet av ielektro, og samsvar på dette ligger på boligmappa.

Vurdering av avvik:

• Ikke kjente og opplyste avvik.

Konsekvens/tiltak

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere anlegget utover enkel visuell kontroll, samt stille eier ovennevnte kontrollspørsmål. Man har av den grunn ingen opplysninger om reel tilstand av anlegget, som indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert i begge plan. 6 kg brannslukningsapparat

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• I takkonstruksjon er det ikke ført brannskille begrensende plater inn i takkonstruksjonen i to sperrerom (120cm) slik det skal være på begge sider av skillevegg mellom boligene. Det er heller ikke ført brannskille ut til forkant bord bak takrenne verken nord eller sør. Plateskjøter i skillevegg mellom boligene er ikke sparklet/fuget.



De to sperrerommene lengst nord her(nederst i bildet) skal være gipskledd/ha brannbegrensende materiale.
Skillevegg mellom boligene har ikke sparklet fuget skjøter i gipsplatene, eller i overganger mellom plater og sperrer etc.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt fjellgrunn og betong såle på avrettede sprengsteinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Se pkt for rom under terreng og hullboring vedr 17 % i bunnsvill i rom nord/vest

Konsekvens/tiltak

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

Lite tiltak å anbefale på kortere sikt, da det ikke er noen synlige tegn til større avvik/mangler eller unormale fuktverdier i henhold til alder og byggemåte, men med ca 40 års alder må man sjekke jevnlig om det skjer endringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnnmur av type multimur. Multimur består av elementer som er laget av gipsplater montert på trebindingsverk hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Utvendig armert betong.
Multimur var vanlig byggemåte på 80-90 tallet. Det kan ikke registreres utvendig fuktsikring av mur i form av grunnmursplast eller annet.

Vurdering av avvik:

• Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen.

Konsekvens/tiltak

Det er viktig å ha kontroll på drenering og funksjon av denne og ved antydning til endring må det gjøres tiltak

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av naturstein i terreng sør for boligen

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Opplysninger/beskrivelse over vedr. type rør er basert på datidens normale materialbruk. Ingen ting av dette er synlig.

Utvendig stoppekran ikke registrert

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Utvendig stoppekran bør lokaliseres og merkes

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:

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

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

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

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk er målt til 88 cm. Krav da bolgien ble oppført var 90 cm, og dagens krav er 100 cm

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det mangler rekkverk på støttemur og trapp

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

• Det er over 10 cm åpninger mellom trinn og over 10 cm åpning i deler av rekkverk.

• I takkonstruksjon er det ikke ført brannskille begrensende plater inn i takkonstruksjonen i to sperrerom (120cm) slik det skal være på begge sider av skillevegg mellom boligene. Det er heller ikke ført brannskille ut til forkant bord bak takrenne verken nord eller sør. Plateskjøter i skillevegg mellom boligene er ikke sparklet/fuget.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Anslått oppført samtidig med boligbebyggelsen

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Felles garasjeanlegg oppført med kjeller av betong og en etasje i trekonstruksjon over betong. Betongdekke som etasjeskiller. Saltak av tre som er tekket med asfalt takshingel. Port av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

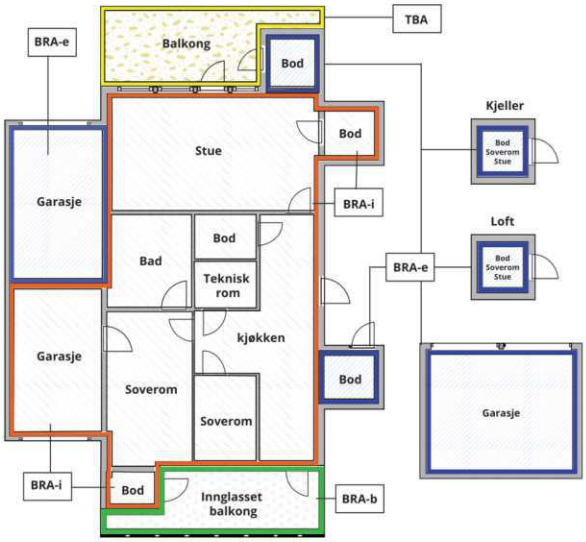
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig - Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	52	2		54	28
Underetg	52	2		54	16
SUM	**104**	**4**			**44**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, toalettrom	Utebod ved inngang	
Underetg	Gang m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegnigner fra megler som er innhentet fra kommunen. Det er samsvar mellom dagens bruk og tegnet og godkjent løsning - med unntak av at det er etablert ett våtrom i under etg der det var boder. Dette er søknadspliktig tiltak. Soverom vest har o,42 m2 vidu, og gulvflate er 6,2 m2

Nyere håndverkstjenester

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

Garasjeplass i felles garasjeanlegg

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garasjeplass i felles garasjeanlegg		

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Sissel Øie Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	31	527		0	246.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørkfinkvegen 43

Hjemmelshaver
Johansen Sissel Øie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bjørkfinkvegen i Råkhaugen i nordbyen.

Adkomstvei

Privat vegsystem inne på boligområdet

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet med plen og hage og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har garasjeplass i felles garasjeanlegg sør/vest for boligen.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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: 11.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260133
Addresse	Bjørkfinkvegen 43		
Postnr.	6425	Sted	MOLDE
Selgers navn	Sissel Øie Johansen		

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?

23.oktober 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8689860

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Det var en liten lekkasje ved spikerslagene ved takstigen høsten 2025. Denne ble da tettet.

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle vinduene på huset ble byttet i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Henter informasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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:

Arbeid med speil u. etasje. El - opplegg til vaskemaskon med stikkontakt.

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:

Lukking av avvik etter tilsynskontroll.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

IElektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Verandaen mot øst er bygget ut.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 11.10.2026

Signert av *Sissel Øie Johansen*

Initialer selger:
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.09.2026 12:41

Eiendom 1506-31/527

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	05.09.1984	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	248 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	31	Beregnet areal	246,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	527	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjørkfinkvegen 43	6425 Molde	Råkhaugen	Nordbyen	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.09.1984	Kart- og delingsforretning	1506-31/451	Avgiver	-247,8
		1506-31/527	Mottaker	247,8
01.01.2020	Omnummerering	1506-31/527	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	13486964			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.08.1983	Areal, bolig (bruk/brutto)	108/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	108/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	108	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	56/0	0/0	56/0
U01	Underetasje	0	52/0	0/0	52/0

Oversiktskart

Adresse: **Bjørkfinkvegen 43, 6425 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/31/527/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 247 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2026



Matrikkelkart

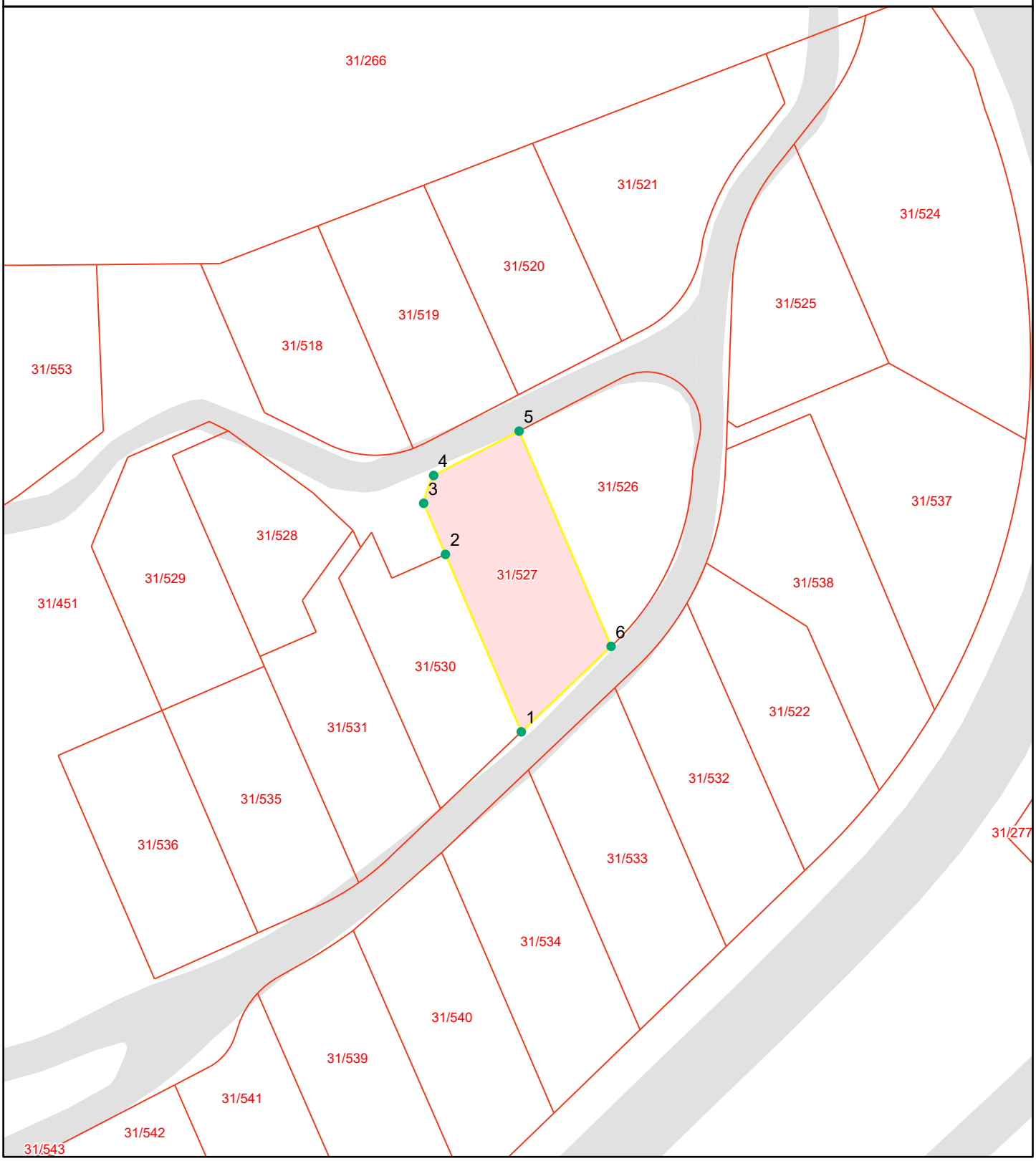
Adresse: **Bjørkfinkvegen 43, 6425 Molde**
Gnr/bnr: **1506/31/527/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 247 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 247 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6959362.02	410382.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.82	0
2	6959378.37	410375.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.13	0
3	6959383.08	410373.12	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.74	8.016
4	6959385.64	410374.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.9	0
5	6959389.73	410381.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.61	0
6	6959369.9	410390.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.46	0

Molde kommune

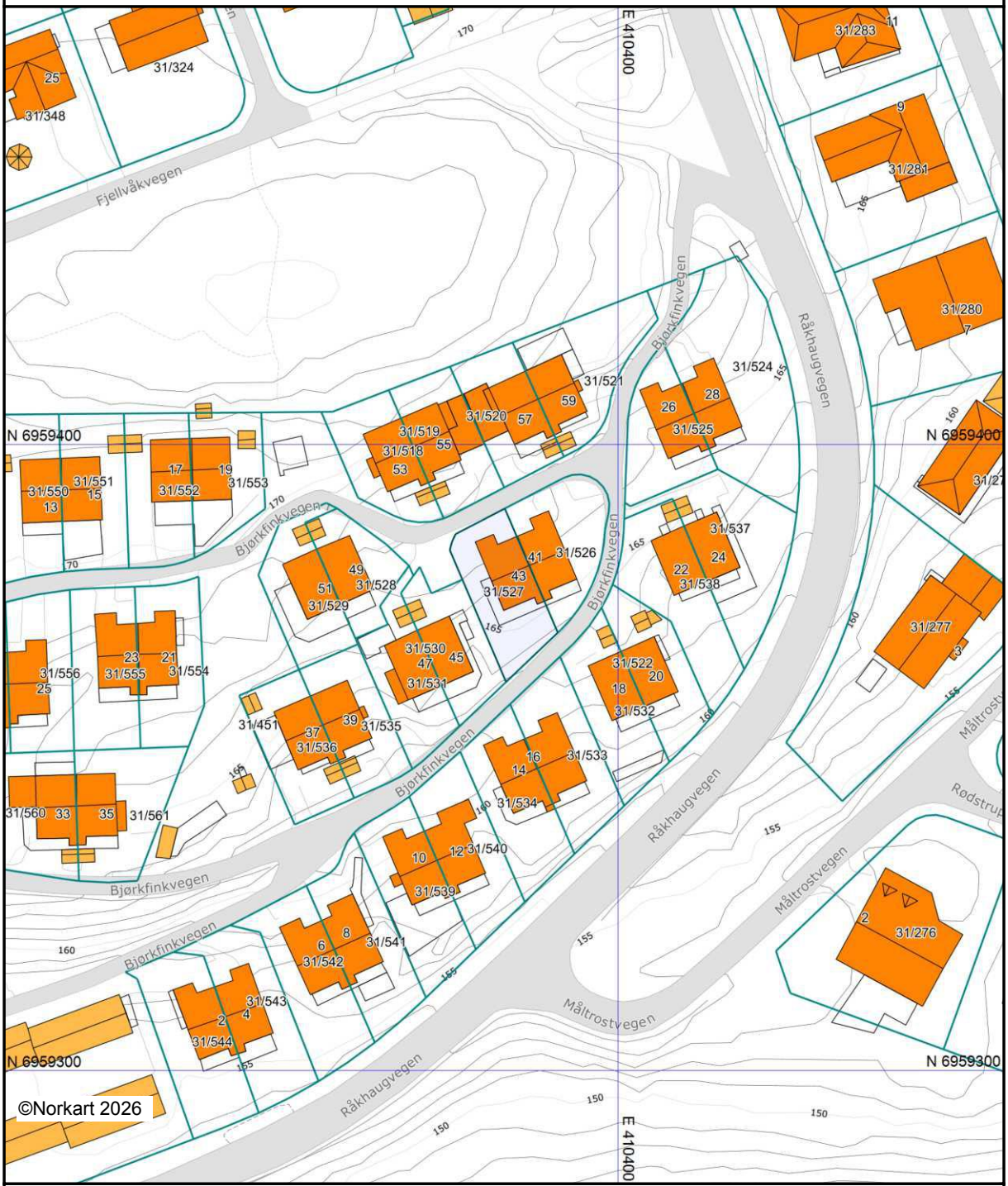
Grunnkart

Eiendom: 31/527
Adresse: Bjørkfinkvegen 43
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 10.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	527	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkfinkvegen 43, 6425 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

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** 247 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 247 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1078
Navn	Nordbyen Øst Gjerhaugen - Råkhaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5803/1078_RP_nordbyen_ost_regbest_1978-12-13.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0779
Navn	Tomtedelingsplan Råkhaugen Felt B
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1345/bestemmelser%200779.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5803/1078_RP_nordbyen_ost_regbest_1978-12-13.pdf

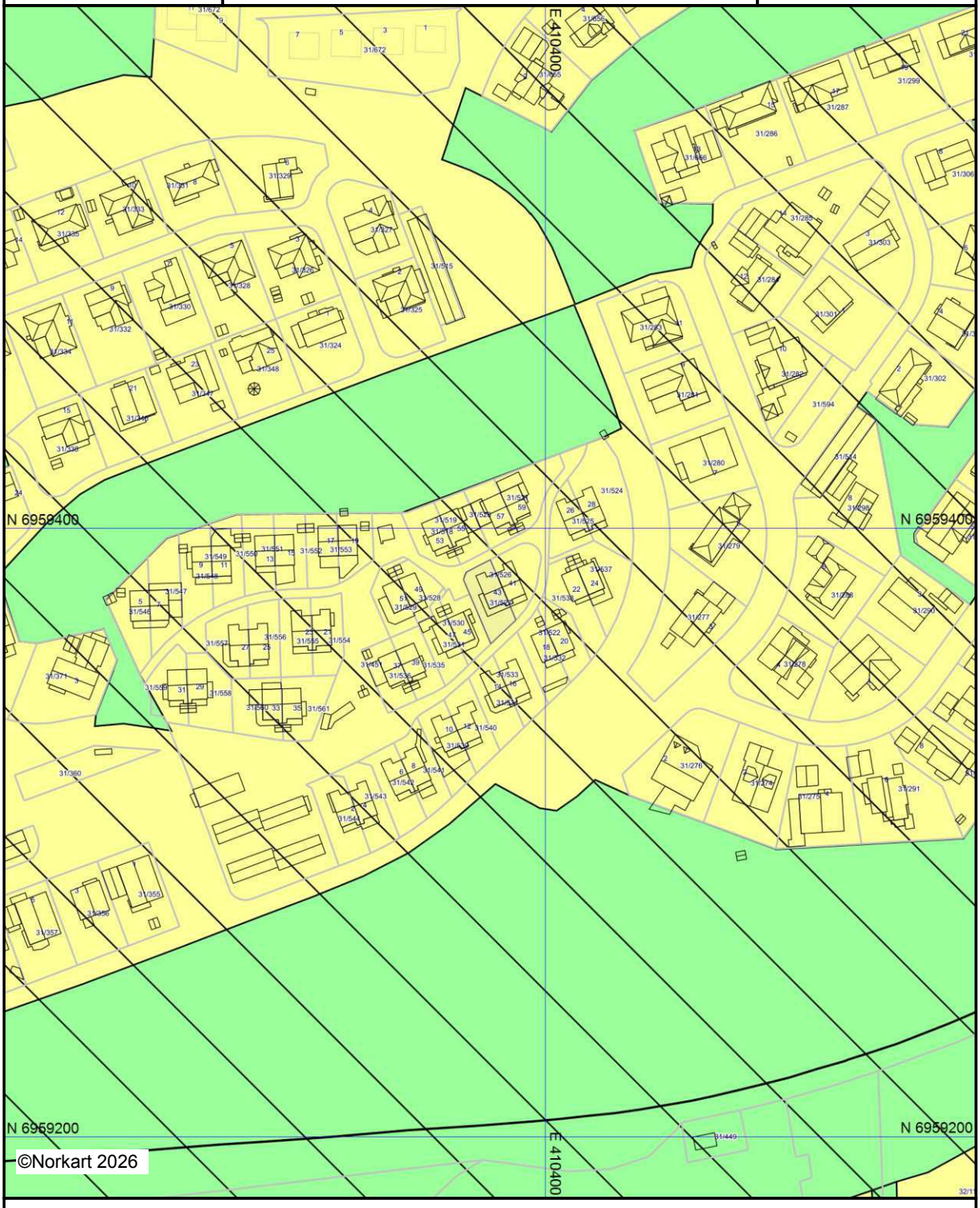
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/527
Adresse: Bjørkfinkvegen 43
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

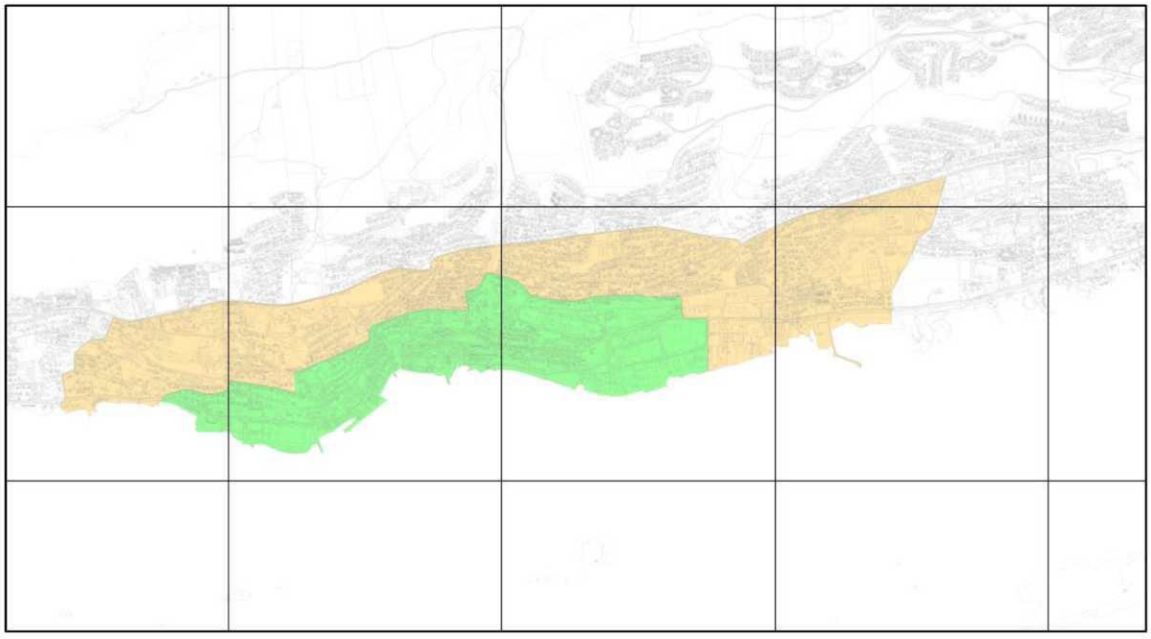
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

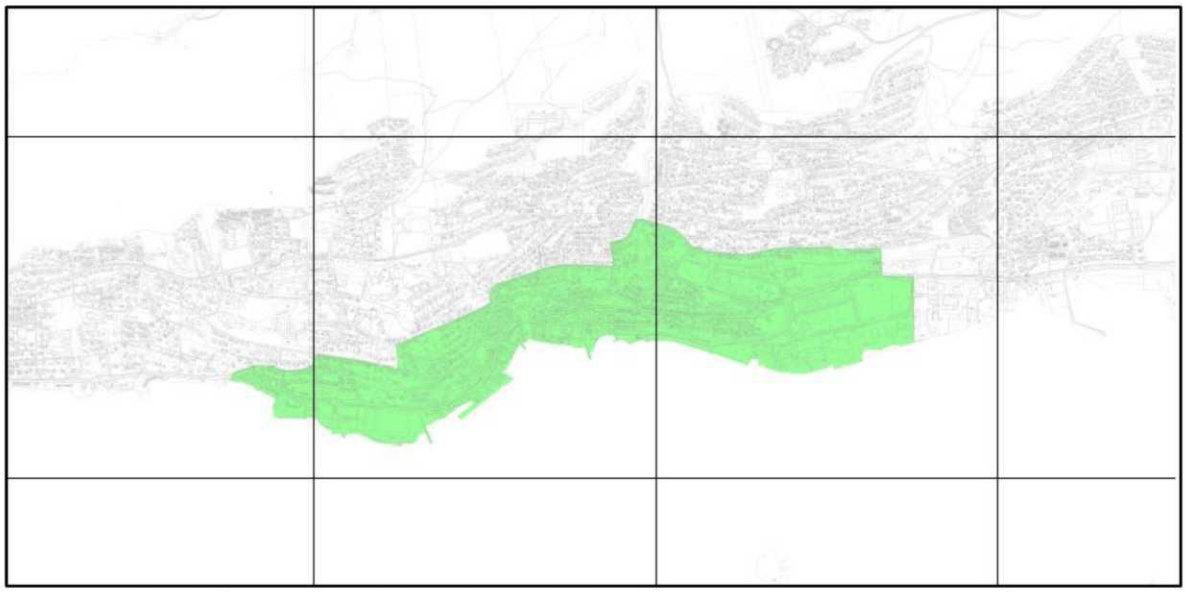
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

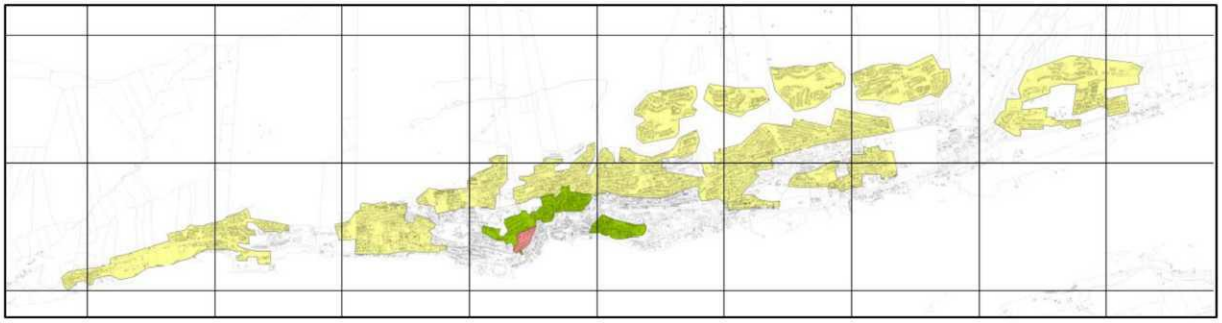
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/527
Adresse: Bjørkfinkvegen 43
Utskriftsdato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu

Friluftsformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

TEGNFORKLARING

§ 25.1 BYGGEOMRÅDER

VILLAMESSIG BEBYGGELSE

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 25.3 TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG

GANGVEG

RABATT

§ 25.4 FRIOMRÅDER

FRIOMRÅDE

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

FELLES PARKERINGSPLASS

STREKSYMBOLER

PLANENS BEGRENSNING

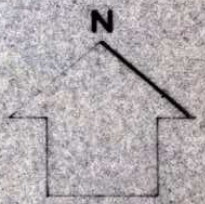
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

MIDTLINJE REGULERT VEG

TOMTEGRENSE

FRISIKTLINJE



0m 50m 100m

EKV. 1m

Saksbehandling		Revisjon		
1 1.gang. beh.i bygn.rådet sak 101/79	20.2.79	A Div. just. i h.h.t. vedtak i sak 385/79	5.6.79	PCH
Offentlig ettersyn	1-21.3.79			
2 2.gang.beh.i bygn.rådet sak 385/79	5.6.79	B	16.2.82	TLE
3				

TOMTEDELINGSPLAN
RÅKHAUGEN FELT B

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR

PLAN NR. 0779 REV. B

MOLDE DEN 12. FEBRUAR 1979

Otto Vost Per Chr. Kauge

0779

BESTEMMELSER TIL
BEBYGGELSESPLAN

RÅKHAUGEN FELT B MOLDE KOMMUNE

§ 1.

De følgende bestemmelser kommer i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser for Nordbyen Øst, Råkhaugen - Gjerhaugen.

§ 2.

Området er på planen vist med ytre begrensning. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 3.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte delområder kommer fellesbestemmelse for hele området.

§ 4.

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i 1 etasje. Gesims og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Frittliggende bolighus kan plasseres inntil 2 m fra nabogrense under forutsetning av at avstand til nabohus ikke blir under 8 m og at utnyttelsen av nabotomt ikke blir vanskeliggjort. Bygningsrådet kan kreve felles situasjonsplan for flere eiendommer før godkjenning av den enkelte situasjonsplan.

c) Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmtak. Takvinkelen kan fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel og møneretning.

d) På areal for fellesparkering skal det for hver bolig avsettes plass til 1 garasje og 1 parkeringsplass. Garasjen skal være tilpasset den omkringliggende bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjens endelige plassering bestemmes av bygningsrådet.

§ 5.

Områder for konsentrert småhusbebyggelse

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Takvinkelen kan fastsettes av bygningsrådet.

c) På egen tomt skal det avsettes plass til 1 garasje pr. leilighet. På område regulert i planen til felles parkeringsplass kan det avsettes plass til inntil 15 parkeringsplasser innenfor rammekravet om 0,25 biloppstillingsplass pr. leilighet.

§ 6.

Kjøreveger

Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

§ 7.

Gang og sykkelveger

a) Gang og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

b) Bygningsrådet kan tillate kjøring på gang og sykkelvegene i forbindelse med kommunal eller sosial tjenesteyting i området.

§ 8.

Friområder

a) Friområdene i planen er i første rekke å betrakte som leke og rekreasjons område.

b) I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning og andre terrenginngrep som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

c) Skal friområdet utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 9

Felles parkeringsplass

a) Felles parkeringsplass er felleseiendom for boligene innenfor planens begrensning.

b) Før området bebygges skal det legges fram en samlet plan til godkjenning i bygningsrådet.

§ 10.

Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet kan gi påbud om vern av spesiell verdifull vegetasjon innenfor friområdene og områdene for åpen, villamessig småhusbebyggelse.

b) Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvetektene for Molde kommune.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE, 5. juni 1979

Otto Nøst

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
11.11.1979
ARK.NR. 504

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDBYEN ØST, RÅKHAUGEN, GJERHAUGEN

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen viset med reguleringsgrense. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2

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

§ 3

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides fullstendig utbyggingsplan før opparbeidelse tar til og byggetillatelser gis. Planen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter forutgående vurdering av berørte etater og offentlige myndigheter, skal vise tomtedeling, lekeplasser, areal for trafokiosker, internt kjøre- og gangvegnett, atkomst og parkering.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

BYGGEOMRÅDER

§ 4

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

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

c) I henhold til godkjent bebyggelsesplan kan enkelte områder inneholde boligfelt med individuell bebyggelse på små tomter. Bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser skal angi etasjetall, takform, takvinkel, bebyggelsens avstand fra nabogrense, brannsikring med videre.

d) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§ 5

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.

b) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt biloppstillingsplass for 0.25 bil pr. leilighet.

§ 6

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området, såsom lege- og tannlegekontorer innpasses i anlegget.

b) Før områdene for forretningsbebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte områder.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 7

Områder for offentlige formål.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for områdene i sin helhet, eller deler av de før byggeanmeldelse av et enkelt bygg tas opp til behandling.

LANDBRUKSOMRÅDE

§ 8

a) Landbruksområdet skal nyttes til jordbruk eller gartnerivirksomhet.

b) Innenfor landbruksområdet kan det bare oppføres bolighus og driftsbygning nødvendig for næringsvirksomheten.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 9

Kjøreveger

a) Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss, både på det eksterne og interne vegnett.

b) Hovedvegår og samlevegår skal ikke ha større stigning enn 80 o/oo. Boliger kan ha en stigning på inntil 100 o/oo.

c) Enkelttomter skal ha direkte atkomst til boliger.

§ 10

Gang- og sykkelveger.

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

FRIOMRÅDER

§ 11

a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk, samt mindre trafokiosker når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) Skal friområde utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

SPESIALOMRÅDER

§ 12

Friluftsområde

a) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

b) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper må skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 13

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

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

Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens §69 nr. 1 (jfr.vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3).

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 forstøtningsmurers høyde.

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

e) Eksisterende vegetasjon bør 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 vedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde, den 13.12.78

Bjørn Egil Mathisen

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

FOTOKOPI 1078

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 90
TELEKS 18990 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, DEP., OSLO

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
16. OKT. 1978
ARK.NR. 504

Møre og Romsdal fylkeskommune
Plan- og utbyggingsavdelinga
Fylkeshuset

6400 MOLDE

MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
PLAN OG UTBYGGINGSAVDELINGA
6400 MOLDE
06729 26. SEP. 78
Ark. 714 | Saksbeh. BEM/SD

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	1787/78 P1 JML/kb	22. september 1978

VEDRØRENDE REGULERING AV SKOGOMRÅDER TIL "KLIMAVERNOMRÅDE", FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDBYEN ØST I MOLDE KOMMUNE

Med fylkeskommunens brev hit av 6. juni 1978 har en mottatt dokumentene i ovennevnte sak.

I forslaget til reguleringsbestemmelser har § 12 om friluftsområder fått slik utforming:

"Friluftsområder.

a) Friluftsområdene i planen er i første rekke å betrakte som klimavernområde.

b) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

c) I området skal skogbestanden til enhver tid være så omfattende at området gir tilstrekkelig klimavern for tilliggende utbyggingsområder. Det må ikke gjøres inngrep i skogbestanden som fører til økt nedsig av kaldluft mot områder som er bebygd eller planlegges bebygd.

d) Før det eventuelt avvirkes skog skal det foreligge driftsplan som viser vegnett og et driftsprogram som gir grunnlag for å vurdere de klimatiske konsekvenser av avvirkningen.
Driftsplaner skal godkjennes av skogoppsynet og bygningsrådet.

e) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper må skje etter plan godkjent av bygningsrådet."

En bemerker:

Bygningsloven gir hjemmel til å regulere et område til friluftsformål, jfr. bygningslovens § 25 nr. 6. I et slikt område må skogbruksinteressene underordnes friluftsinteressene, og en har derfor ikke merknader til reguleringsbestemmelsenes § 12 pkt. b og e.

Om, og i tilfelle i hvilken utstrekning det oppstår erstatningsbetingende tap for grunneieren som følge av at skogbruksinteressene må vike for friluftsinteressene må i tilfelle avgjøres av domstolene.

Bygningsloven antas ikke å gi hjemmel for å regulere områder til klimavernsoner med reguleringsbestemmelser som foreslått.

Om verneskog viser en ellers til bestemmelsene i skogbrukslovgivningen om verneskog.

Etter fullmakt

Magne Strøm

Jens Michael Lund

Plan nr 1078
Plan nr 0880
Plan nr 0784
Plan nr 1582

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
ARK.NR. 504

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDBYEN ØST, RÅKHAUGEN, GJERHAUGEN

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen viset med reguleringsgrense. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2

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

§ 3

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides fullstendig utbyggingsplan før opparbeidelse tar til og byggetillatelser gis. Planen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter forutgående vurdering av berørte etater og offentlige myndigheter, skal vise tomtedeling, lekeplasser, areal for trafokiosker, internt kjøre- og gangvegnett, atkomst og parkering.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

BYGGEOMRÅDER

§ 4

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

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

c) I henhold til godkjent bebyggelsesplan kan enkelte områder inneholde boligfelt med individuell bebyggelse på små tomter. Bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmelser skal angi etasjetall, takform, takvinkel, bebyggelsens avstand fra nabogrense, brannsikring med videre.

d) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

§ 5

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a) Før områdene for konsentrert bebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.

b) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt biloppstillingsplass for 0.25 bil pr. leilighet.

§ 6

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området, såsom lege- og tannlegekontorer innpasses i anlegget.

b) Før områdene for forretningsbebyggelse blir godkjent utbygget, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte områder.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 7

Områder for offentlige formål.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for områdene i sin helhet, eller deler av de før byggeanmeldelse av et enkelt bygg tas opp til behandling.

LANDBRUKSOMRÅDE

§ 8

a) Landbruksområdet skal nyttes til jordbruk eller gartnerivirksomhet.

b) Innenfor landbruksområdet kan det bare oppføres bolighus og driftsbygning nødvendig for næringsvirksomheten.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 9

Kjøreveger

a) Offentlig kjøreveg er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss, både på det eksterne og interne vegnett.

b) Hovedvegår og samlevegår skal ikke ha større stigning enn 80 o/oo. Boliger kan ha en stigning på inntil 100 o/oo.

c) Enkelttomter skal ha direkte atkomst til boliger.

§ 10

Gang- og sykkelveger.

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

FRIOMRÅDER

§ 11

a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk, samt mindre trafokiosker når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) Skal friområde utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

SPESIALOMRÅDER

§ 12

Friluftsområde

a) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

b) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper må skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 13

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

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

Planen skal vise plassering av anlegg som er nevnt i bygningslovens §69 nr. 1 (jfr.vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3).

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 forstøtningsmurers høyde.

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

e) Eksisterende vegetasjon bør 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 vedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde, den 13.12.78

Fylkesmannen i Møre og Romsdal

FOTOKOPI

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
TELEKS 18990 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, DEP., OSLO

BYGNINGSRÅDET I MOLDE
ARK. NR. 504

Møre og Romsdal fylkeskommune
Plan- og utbyggingsavdelinga
Fylkeshuset

6400 MOLDE

MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
PLAN OG UTBYGGINGSAVDELINGA
6400 MOLDE
16729 26. SEP. 70
Ark. 714 | Saksbeh. BEH/SD

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	1787/78 P1 JML/kb	22. september 197

VEDRØRENDE REGULERING AV SKOGOMRÅDER TIL "KLIMAVERNOMRÅDE", FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDBYEN ØST I MOLDE KOMMUNE

Med fylkeskommunens brev hit av 6. juni 1978 har en mottatt dokumentene i ovennevnte sak.

I forslaget til reguleringsbestemmelser har § 12 om friluftsområder fått slik utforming:

"Friluftsområder.

a) Friluftsområdene i planen er i første rekke å betrakte som klimavernområde.

b) Bebyggelse tillates ikke oppført i området.

c) I området skal skogbestanden til enhver tid være så omfattende at området gir tilstrekkelig klimavern for tilliggende utbyggingsområder. Det må ikke gjøres inngrep i skogbestanden som fører til økt nedsig av kaldluft mot områder som er bebygd eller planlegges bebygd.

d) Før det eventuelt avvirkes skog skal det foreligg driftsplan som viser vegnett og et driftsprogram som gir grunnlag for å vurdere de klimatiske konsekvenser av avvirkningen.
Driftsplaner skal godkjennes av skogoppsynet og bygningsrådet.

e) Gjennom friluftsområdet skal eksisterende turløyper beholdes. Anlegg av nye turløyper må skje etter plan godkjent av bygningsrådet."

En bemerker:

Bygningsloven gir hjemmel til å regulere et område til friluftsformål, jfr. bygningslovens § 25 nr. 6. I et slikt område må skogbruksinteressene underordnes friluftsinteressene, og en har derfor ikke merknader til reguleringsbestemmelsenes § 12 pkt. b og e.

Om, og i tilfelle i hvilken utstrekning det oppstår erstatningsbetingende tap for grunneieren som følge av at skogbruksinteressene må vike for friluftsinteressene må i tilfelle avgjøres av domstolene.

Bygningsloven antas ikke å gi hjemmel for å regulere områder til klimavernsoner med reguleringsbestemmelser som foreslått.

Om verneskog viser en ellers til bestemmelsene i skogbrukslovgivningen om verneskog.

Etter fullmakt

Magne Strøm

Jens Michael Lund

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/527
Adresse: Bjørkfinkvegen 43
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/LH **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** for vertikaldelt tomannsbolig

Byggherre: Christie & Opsahl A/S

Eiendom: Bjørkfinkvegen 41-43 *g.nr.* 31 *b.nr.* 526/527

Arbeidssted: Bjørkfinkvegen 41/43, 6400 Molde

Ansvarshavende: Odd Jahn Pettersen Christie & Opsahl Julsundv. 56, Molde.

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

De tilbakestående arbeider skal være utført innen snarest
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 _____

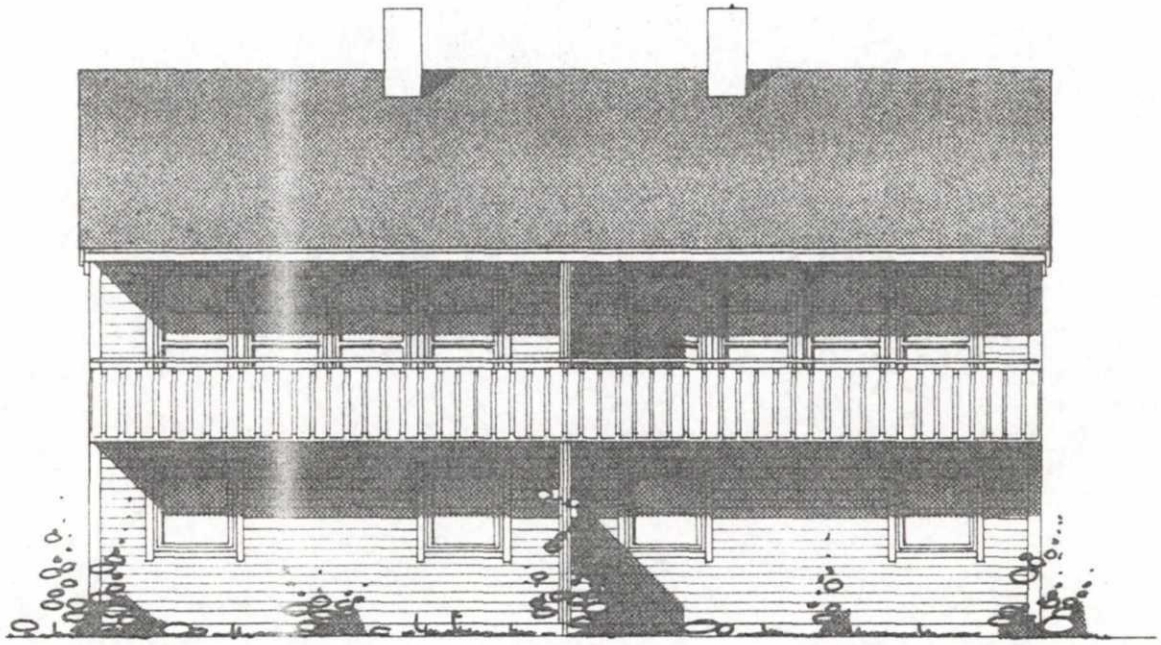
innflytting kan skje den: straks

Molde, den 12/9-84

Otto Vost

Følgende arbeide gjenstår:

1. Treverk nærmere feieluke enn 30 cm må pålegges A -30 plate.
2. Oppføring av skjermvegg v/sydvegg inkl. tilfylling og maling.



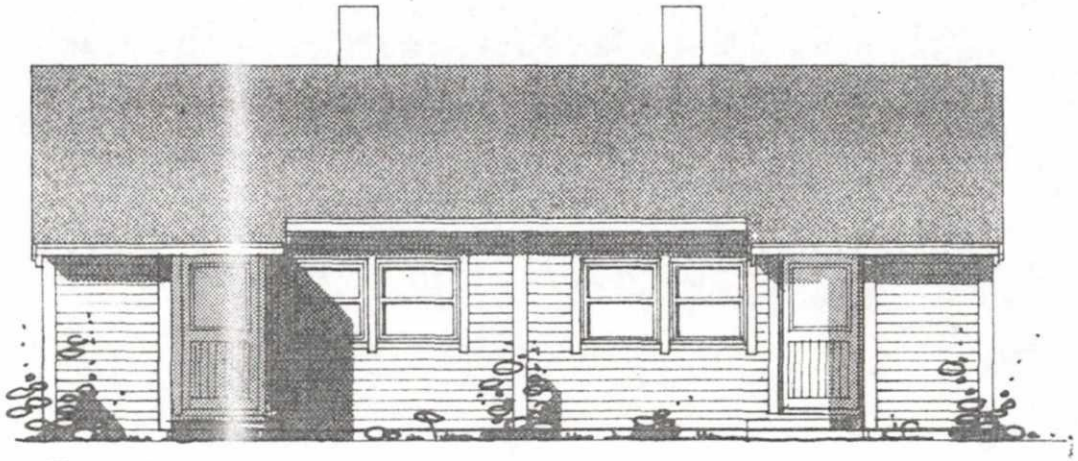
Fasade syd

Ber. gr.l. vann og bekvekt arg:

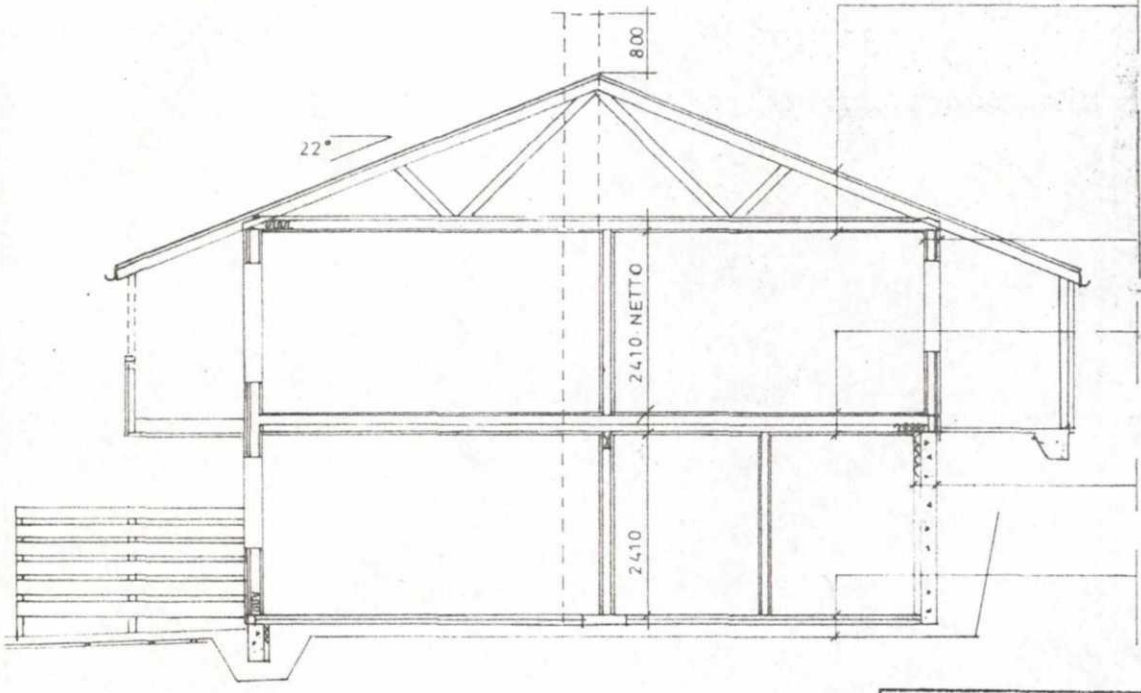
Kjeller: 12,6 · 9,1 × 6 = 684

1. etg: [12,6 · 9,1 + 1,7 · 1,8 · 2] × 6 = 724

1408



Fasade nord



PAPPSHINGEL
13MM SPONPLATER
PREFABRIKERTE TAKSTOLER
200 MM MINERALULL
PLASTFOLIE
13 MM GIPSPLATER

LIGGENDE DOBB.FALSET PANEL
13×23 MM UTLEKTING
12 MM ASFALTIMP. PLATE
48×48 MM SPIKERSLAG
48×98 MM BINDINGSVERK
150 MM MINERALULL
PLASTFOLIE
13 MM GIPSPLATER

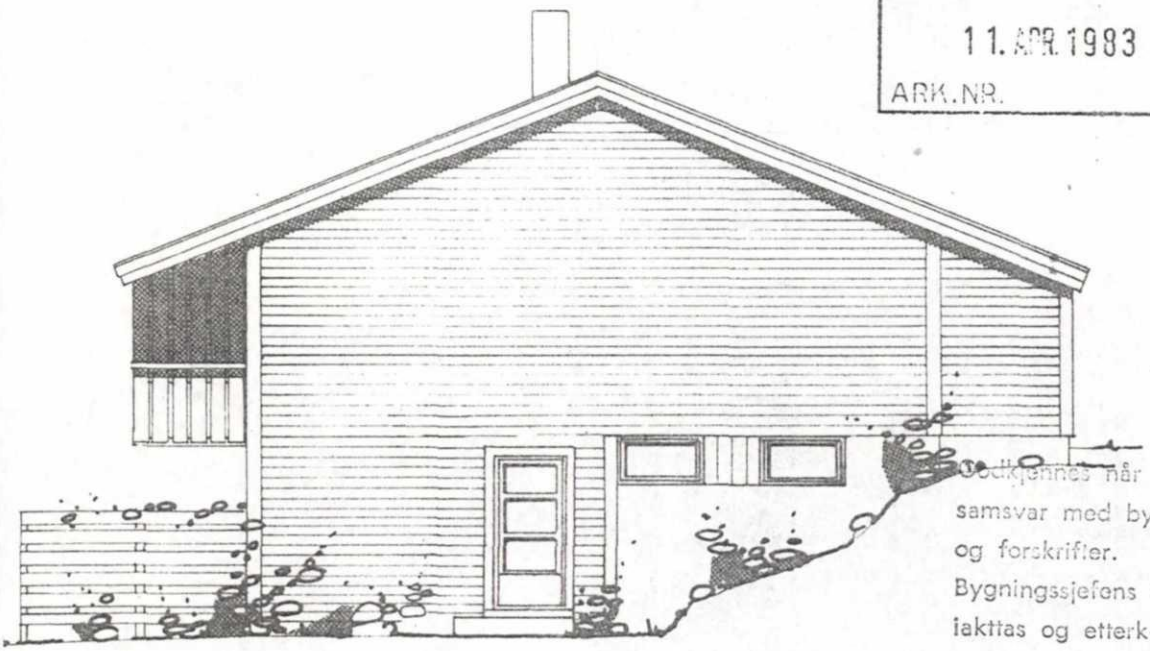
22 MM SPONPL. ELITE ELL. TILSV.
223 MM BJELKELAG
75 MM BJELKELAGSFILT
23×48 MM EL LEKTER
13 MM GIPSPLATER

200 MM BETONG
80 MM MULTIELEMENT

60 MM BETONG
60 MM SKUMPLAST
PLASTFOLIE
MIN 100 MM GROV GRUS

Snitt

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
11. APR. 1983
ARK.NR.



Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 361/83 må iakttas og etterkommes.

Molde, 3/5 1983

Bygningssjefen

Fasade øst

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT / TEGNING GJELDER

BJØRKFINKVEGEN ØST

Planer, snitt og fasader

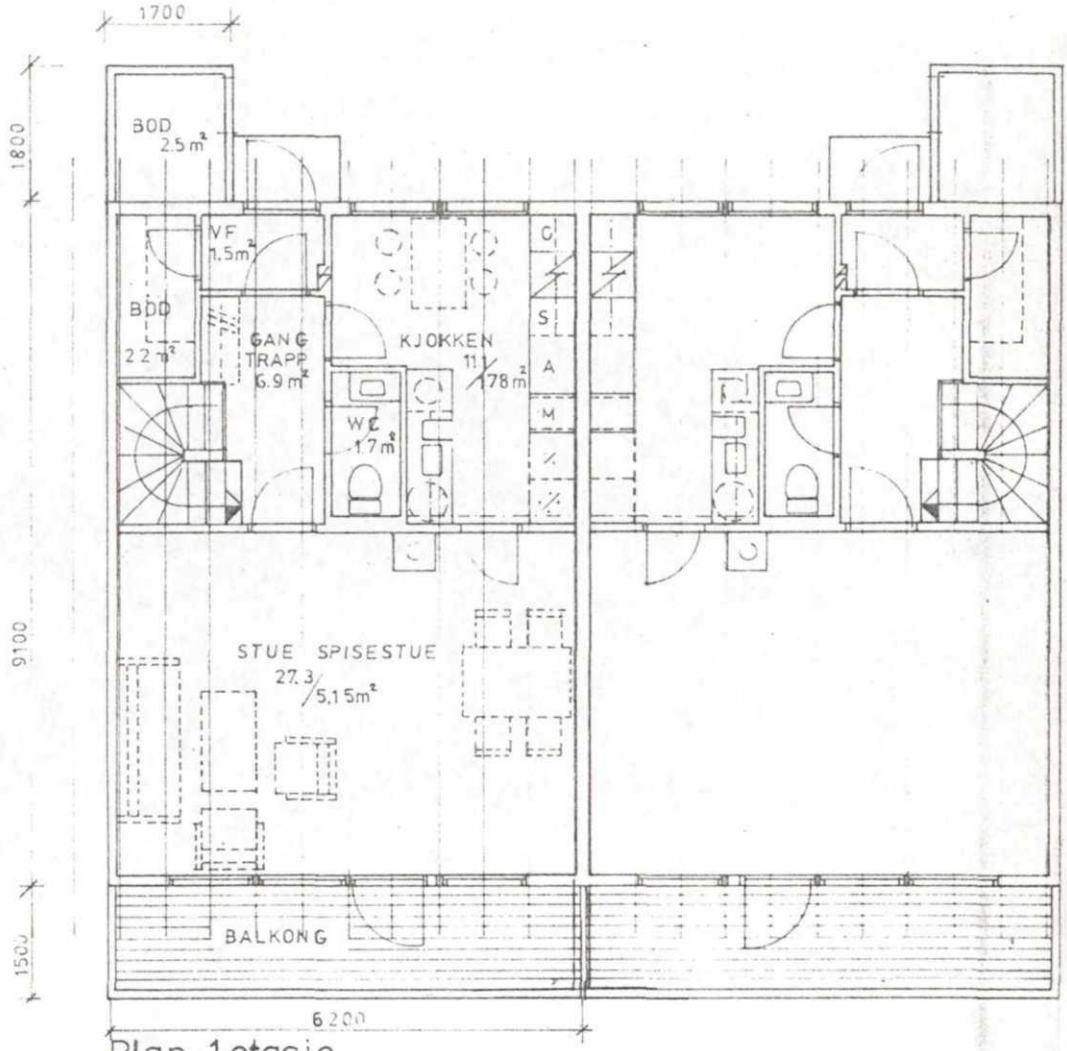
DATO 5. 4. 83.
MÅL 1:100

CHRISTIE&OPSAHL A/S
Julsundveien 56 Boks 16 Molde
Telefon (072) 53022

2 ETG. 4 ROMS

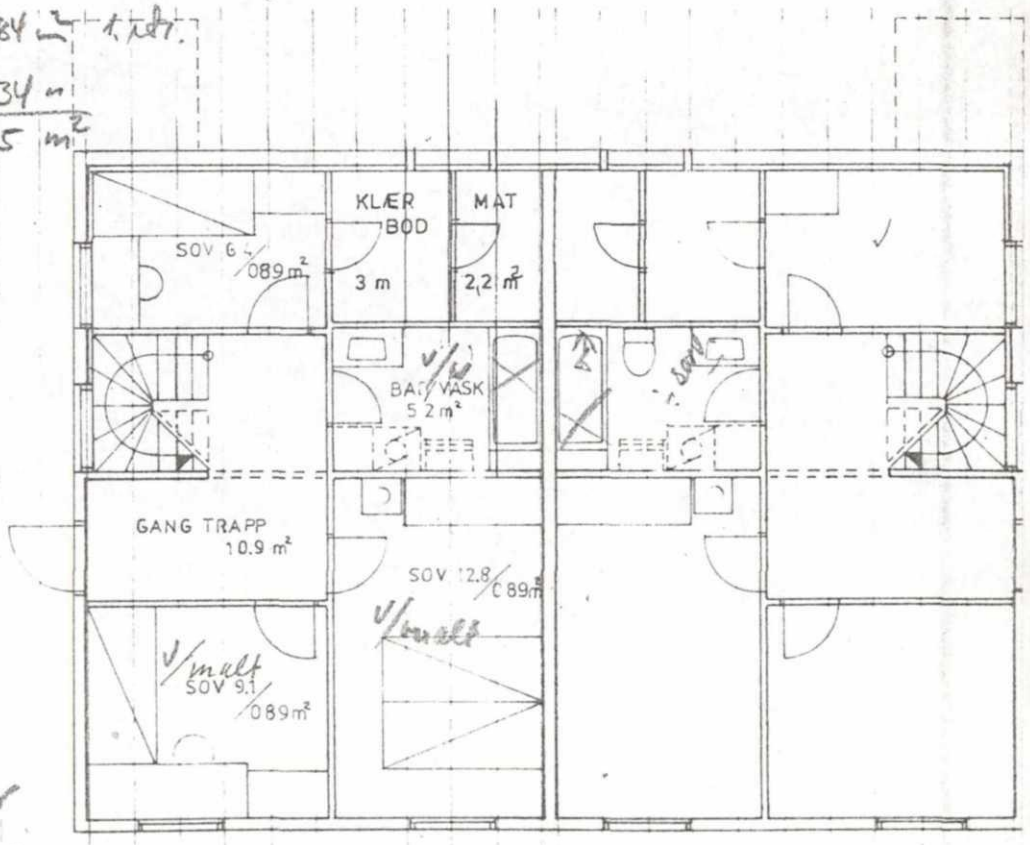
TEGN. NCC
TRAC. NCC
KFR. MH

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV
04 B 99	817		RJ	103	



Plan 1etasje

12,40 · 9,10 = 112,84 m² 1. etg.
÷ 5,8 · 2,3 = 13,34 m
99,5 m²



6 panelovner
+kabl i bad.

Plan underetasje

FRA MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN
PJ/JHE

Refereres i bygningsrådets møte 3. mai 1983.

Sak 361/83. 6 stk. to - mannsboliger i Bjørkfinkvegen.

Anmelder : Magne Holt
Byggherre: Christie & Opsahl A/S

Det søkes om godkjenning på oppføring av to - mannsbolig med grunnflate 122 m2 i hvert bygg og i 2 etasje på eiendommene Bjørkfinkvegen 2, 4, 6, 8, 14, og 23.

Til byggemeldingen er vedlagt nabovarsel.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, finner en å kunne godkjenne de fremlagte planer når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. De tekniske anlegg i feltet må opparbeides av byggherren.
2. Byggherren er refusjonspliktig for veg og kloakk som legges av kommunen. Kfr. bygningslovens § 46.
3. 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.
4. For rekkehus og kjedehus o.l. som oppføres av tre må veggene mellom husenhetene være minst B 30 og føres helt opp til taktekkingen.
5. Enhver bolig skal ha garasjeplass og henstillingsplass til bil for besøkende på egen tomt. Kfr. vedtekt til § 69, nr. 3.
6. Byggherren må treffe tiltak for å avlede overvann på egen tomt.
7. Den eksisterende vegetasjon på tomta må bevares mest mulig og beskyttes under anleggstiden mot skader. Kfr. reguleringsbestemmelsene.
8. Når det gjelder lydisolasjon mellom 2 leiligheter må vegger og etasjeskiller utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53.
9. Opparbeidelse av avkjørsel fra regulert gate og kommunal veg må skje etter byingeniørens regler og anvisninger.
10. Når det gjelder varmeisolasjon og tetthet i bygningene henvises til byggeforskriftenes kap. 54.
11. De angitte punkter på vedlagte sjekkliste må iakttas og etterkommes, da dette er et utsnitt av byggeforskriftene.

Før husene utmåles og arbeidet tar til må følgende være ordnet.

12. Punktene 1 og 2 må være ordnet.

13. Det må foreligge bevis for at tomta er ervervet.

14. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

15. Det henstilles til byggherren om å få skriftlig bekreftelse fra Kraftselskapet om at bygningen kan tilknyttes Kraftselskapets anlegg. Bekreftelsen bør forelegges bygningsvesenet før utstikking av bygning kan finne sted.

16. Alle gebyr må være innbetalt til kemneren i Molde.

17. Vindfang må ha en bredde på minst 1,20 m.

18. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

19. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt midlertidig brukstillatelse av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.

Pettersen ved Christie & Opsahl A/S, godkjennes som ansvarshavende.

Sendes Christie & Opsahl A/S, Julsundvn. 56, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 3. mai 1983.

Otto Nøst

Otto Nøst

Peder Jenssen

Peder Jenssen

FRA MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN
PJ/AS.

Refereres i bygningsrådets møte 6. september 1983.

Sak 864/83. Korrigerte tegninger hustype RJ. - gnr. 31, bnr. 451.

Anmelder : Magne Holt.
Byggherre : Christie & Opsahl A/S.

Det søkes om godkjenning på korrigerte tegninger for hustype RJ. på gnr. 31, bnr. 451 i Nordbyen.
Korrigeringen gjelder fasadeforandring.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjfen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne de korrigerte tegninger når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt i henhold til vedtak i sak 361/83.

Sendes Christie & Opsahl A/S, Postboks 16, 6401 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 6. september 1983

Otto Nøst

Peder Jenssen

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 13/542

Averøy Rørleggerforretning AS
Sveggesundet
6530 AVERØY

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2013/3507-0	Gudrun Holm	31/527	14.10.2013

Tillatelse til utvidelse av veranda på gnr. 31 bnr. 527, Bjørkfinkvegen 43. Averøy Rørleggerforretning AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 31 / 527	Byggested: Bjørkfinkvegen 43, 6425 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: utvidelse av veranda
Søker:	Tiltakshaver: Averøy Rørleggerforretning AS
Antall bruksenheter: 1	Grad av utnytting: -
Bruksareal*): uendret m^2	
Bebygd areal*): +10 m^2	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 30.09.13 om tillatelse til utvidelse av veranda. Saken var komplett for behandling den 14.10.13.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende tomtedelingsplan nr. 779 « Tomtedelingsplan for Råkhaugen felt B» og i gjeldende reguleringsplan nr. 1078 « Reguleringsplan for Nordbyen Øst, Råkhaugen og Gjerhaugen», regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Innkomne uttalelser og merknader:
Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Svein Arild Strande, eier av gnr. 31 bnr. 530 har i erklæring av 29.09.13 gitt samtykke til plassering av tiltaket inntil 3,0 meter fra felles grense.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket synes å være i samsvar med gjeldende tomtedelingsplan.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 13.06.13
   - Plan-, snitt og fasadetegninger datert 12.07.13

3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-4 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres som vist på situasjonsplanen og med minsteavstand på 3,0 m til nabogrense i vest.
   - Høydeplasseringen definert som ferdig verandagolv fastsettes til samme høyde som eksisterende verandagolv.

   Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir plassert i henhold til dette vedtaket. Hvis tiltakshaver ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

4. Det påpekes at nye fasadedetaljer skal tilpasses opprinnelige bygningsdeler med hensyn til belistning, kledningstype, taktekking, beslag m.m.

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

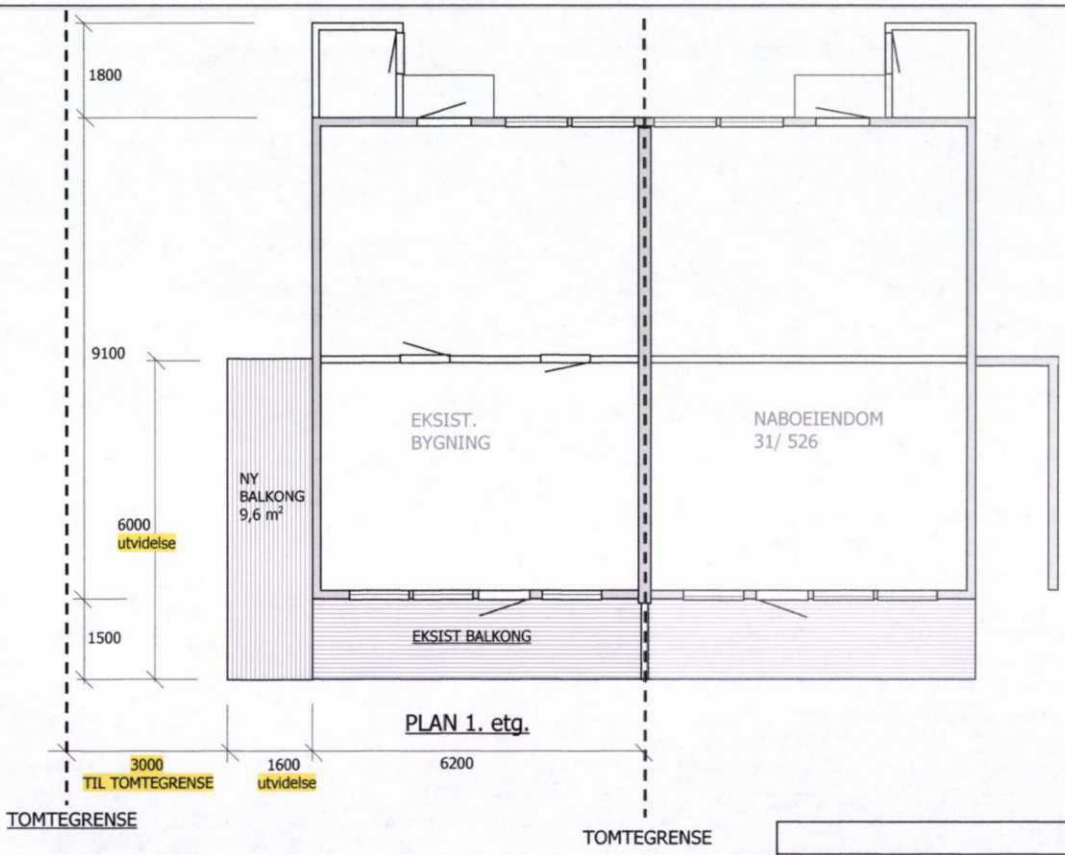
Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver skriftlig anmode om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2013/3507.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Gudrun Holm

(Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)



Bebygd areal (BYA) = 79,0 m²
Tomteareal = 246,8 m²

%BYA = 79,0 x 100/ 246,8 = 32,0

Utvidelse av veranda fundamenteres på underliggende eksisterende støttemur.

Averøy Rørleggerforretning AS v/ Kjell T. Johansen
Gnr.31 bnr.527 - Bjørkfinkvn. 43, 6425 Molde

UTVIDELSE BALKONG mot vest — M 1:100

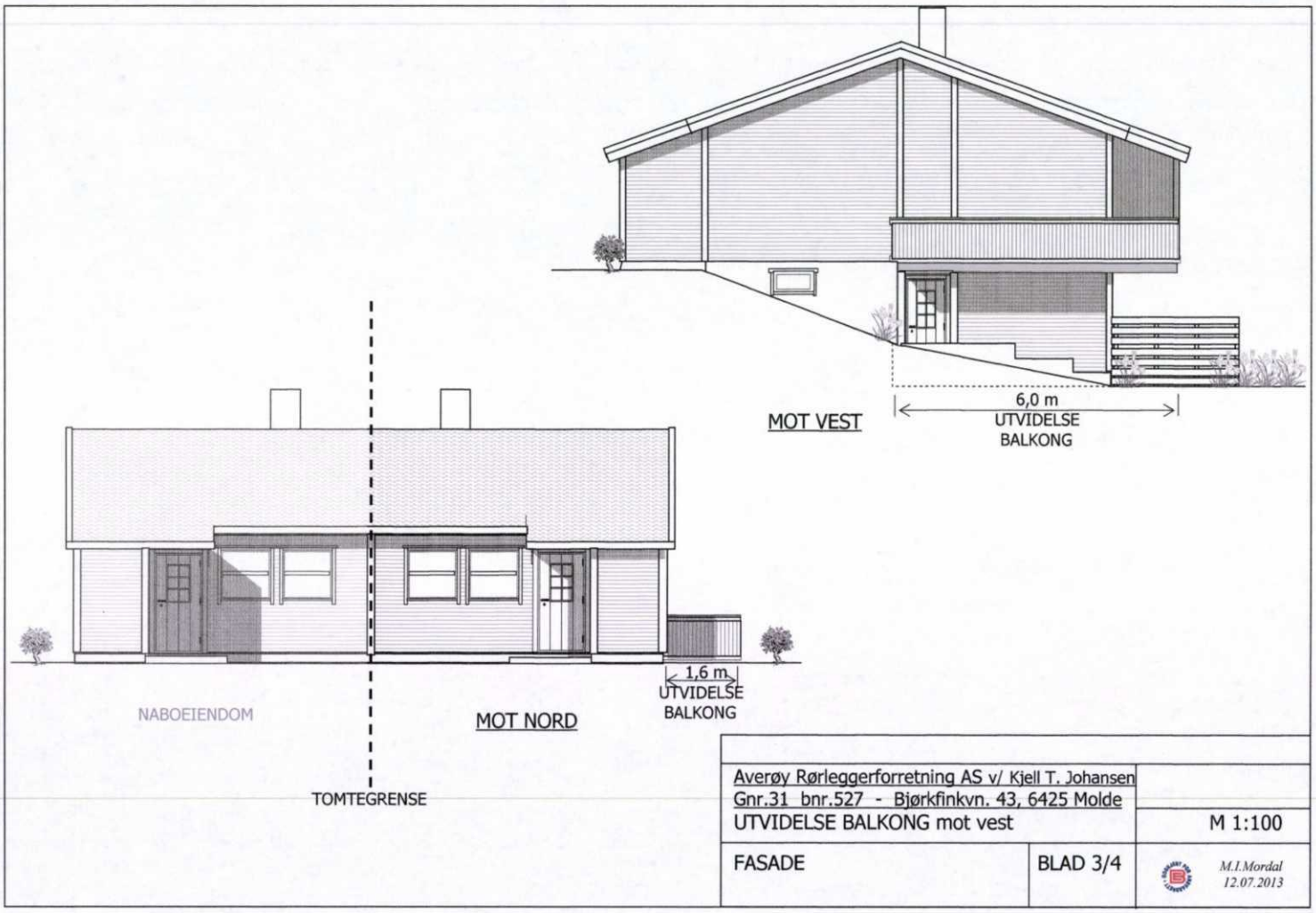
PLAN — BLAD 1/4

M.I.Mordal
12.07.2013



MOT SYD

Averøy Rørleggerforretning AS v/ Kjell T. Johansen Gnr.31 bnr.527 - Bjørkfinkvn. 43, 6425 Molde		
UTVIDELSE BALKONG mot vest		M 1:100
FASADE	BLAD 2/4	M.I.Mordal 12.07.2013



Averøy Rørleggerforretning AS v/ Kjell T. Johansen
Gnr.31 bnr.527 - Bjørkfinkvn. 43, 6425 Molde

UTVIDELSE BALKONG mot vest — M 1:100

FASADE — BLAD 3/4

M.I.Mordal
12.07.2013

Utskriftsdato: 10.09.2026

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.**	31	**Bruksnr.**	527	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkfinkvegen 43, 6425 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 042,50 kr
Eiendomsskatt	7 418,21 kr
Feiing	715,91 kr
Renovasjon	5 756,81 kr
Vann	2 755,54 kr
Sum	**19 688,97 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	108 m2	12.63	1/1	0 %	1 363,72 kr	1 021,13 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	108 m3	12.70	1/1	0 %	1 371,17 kr	1 028,38 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	108 m2	15.01	1/1	0 %	1 620,81 kr	1 215,61 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	108 m3	14.60	1/1	0 %	1 577,34 kr	1 183,00 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	2 471,29 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	1 016,21 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	957,15 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	573,57 kr
eSkatt - Boliger	0%	2109800 Prom	3.60	1/1	0 %	7 595,00 kr	5 670,26 kr
Bruksareal (BRA)	25%	108 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**20 219,09 kr**	**15 136,60 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.

Vegstatuskart

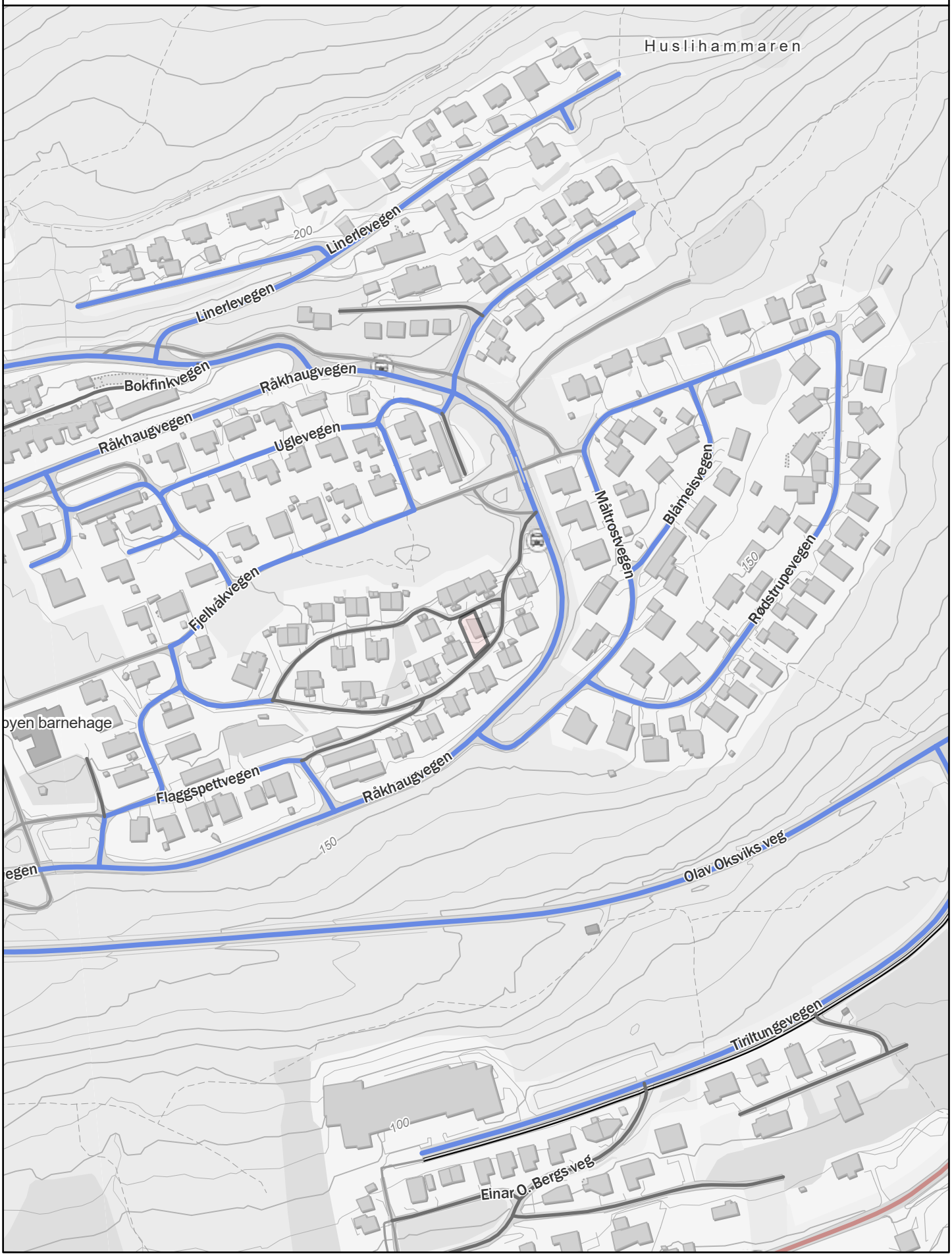
Kommune: Molde

Matr.nr. : 31/527/0/0

Adresse: Bjørkfinkvegen 43, 6425 Molde

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10/09/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Vegsperring

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

Bilveg (Veglenke)

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

Andre vegtyper (Veglenke)

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 10.09.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**31**	Bnr:	**527**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørkfinkvegen 43, 6425 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 03.05.2023
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 04.06.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Anmerkning: Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 300 mm.

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

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

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

Dato: 14.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**31**	Bnr:	**527**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørkfinkvegen 43, 6425 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.

Innkalling til generalforsamling i Bjørkfinkvegen Interesselag

ORG NR. 917 258 147
Dato: Tirsdag 05. mai 2026 klokka 19.00-21.00
Sted: Mobarn barnehage, Råkhaugen

Saker:

1. **Valg av referent**

2. **Årsregnskap 2025**
   Kasserer går gjennom regnskap og resultat.

   Forslag til vedtak:
   Generalforsamlingen godkjenner årets regnskap.

3. **Status fiber fra Telenor**
   Styret informerer.

4. **Tilsynsrapport garasjene**
   Styret informerer.

5. **Sommerfest**
   Avtale dato for sommerfest og utnevne komitè.

6. **Valg av nytt styre**
   Nåværende styre:
   Leder Asgeir Hustad, nr. 49. **På valg**.
   Nestleder Bjørg Rønning, nr. 4. **På valg**.
   Kasserer Kai Andre Sandøy, nr. 51. **På valg**.
   Styremedlem Tana Belcheva, nr. 29. Har 1 år igjen.
   Vara Dennis Claasen, nr. 14. Har 1 år igjen.

   Valgkomitèen orienterer og legger fram forslag.

7. **Eventuelt**

Vedlegg:

1. Resultat Bjørkfinkvegen Interesselag 2025
2. Revisjonsrapport, Bjørkfinkvegen Interesselag

RESULTAT BJØRKFINKVEGEN INTERESSELAG 01.01.25 - 31.12.25

Tekst inntekter	Inntekter	Tekst utgifter/ merknader	Utgifter
Innbetalte fellesutgifter	224000,00	**Kostnader**	
		Strøm	kr 6 160,05
Renter Foreningskonto	kr -	Bankgebyr/Transaksjonsgebyr	kr 58,00
		Forsikring Garasjer	kr 12 046,00
Renter Sparekonto	kr 5 036,00		
		Brøyting	kr 47 375,00
Totale inntekter før utgifter	kr 229 036,00		
		Div. årsmøte 2025	kr -
Overføring fra Foreningskonto		Div Bensin + Kantklippertråd	kr 692,25
til sparekonto	400 000,00	Nye plasdisser til dissestativet	kr 719,00
		Containerleie 2025	kr 10 744,05
		Sommerfest 2025	kr -
		Totale utgifter	**kr 77 794,35**

Innbetalte Fellesutgifter	kr	224 000,00
Renteinntekter bankkonto	kr	5 036,00
- Totale utgifter	kr	77 794,35
Årets overskudd	**kr**	**151 241,65**

Utestående innbetalinger

6 x 2500,- = 15 000,-

Purringer på resten er utsendt 26.02.26

01.01.2025 Beholdning Foreningskonto	kr	396 526,96	31.12.2025 Beholdning Foreningskonto		142 732,61
01.01.2025 Beholdning Sparekonto	kr	46 663,00	31.12.2025 Beholdning Sparekonto	kr	451 699,00
Totalbeholdning pr 01.01.2025	**kr**	**443 189,96**	**Totalbeholdning pr 31.12.2025**	**kr**	**594 431,61**

Molde, 26.02.2026

Kai - Andre Sandøy
Kasserer

Regnskap er revidert av

Svein Strande

Svein A. Strande
Bjørkfinkvegen 45
6425 Molde

REVISJONSRAPPORT FOR 2025.

Jeg har revidert regnskapet for Bjørkfinkvegen Interesselag, som viser et positivt resultat på kr 151.241,65 for 2025.
Overskuddet har økt betraktelig i forhold til 2024.
Dette på grunn av mer innbetalte fellesutgifter og mindre utgifter.

Pr 31.12.2025 var det halvparten antall ubetalte innbetalinger, i forhold til ubetalte felleskostnader i 2024.
Det mangler innbetalinger på kr 15.000,- ifra borettslaget medlemmer pr. 31.12.2025.

Alle poster er legimert ved nummererte billag vedrørende interesselaget.
Alt er i samsvar med kontoutskrifter fra banken pr 31.12.2025.

Jeg finner en fin oversiktlig registrering og dokumentasjon av interesselagets regnskapsopplysninger.

Disse er i samsvar med god bokføringsskikk, og jeg vil godkjenne det framlagte regnskapet for Bjørkfinkvegen Interesselag årsregnskap for 2025.

Molde, 1. mars 2026

Svein A. Strande

Referat generalforsamling Bjørkfinkvegen Interesselag

05.05.2026
Mobarn barnehage, Råkhaugen

Oppmøte
Asgeir, 49
Kai, 51
Paul, 57
Jan, 21
Dennis, 14
Arne, 23
Kurt, 8
Eva Gerhardsen, 37
Øystein, 33
Anne, 59
Bjørg, 4
Arild, 55
Tana, 29

13 stk stemmeberettigede, møtet er dermed beslutningsdyktig.

Sak 1
Valg av referent
Asgeir Hustad referer
Kai Andre tar over som ordstyrer

Sak 2
Årsregnskap 2025
Kasserer går gjennom årsregnskapet:

- Strømkostnadene noe gått opp fra året før
- Garasjeforsikringene har gått litt ned
- Brøyting, dette gjelder for sesongen 24-25.
- De fleste av kontingenter er kommet inn, 6 utestående ved årsskiftet og 1 utestående pdd.

Bemerkninger fra årsmøtet:

- Brøyting, info om at det var for høst 24, vinter/vår 25

Vedtak:
Årsregnskapet tas til etterretning.

Sak 3
Status fiber fra Telenor
Styreleder orienterte om at det nå ikke er mer arbeid fra entreprenør som er planlagt. De som har fiber-rør liggende på eiendommen må dermed sørge for å få den gravd ned selv.

Det har vært uttalt et ønske fra flere om å prøve å få til en felles avtale eller tilbud.

Dersom noen har fått skade på eiendommen sin som følge av entreprenørjobben må det meldes inn til Telenor ASAP.

Vedtak:
Det nye styret oppfordres til å prøve å få et felles tilbud fra Telenor.

Sak 4
Tilsynsrapport garasjene
Kai Andre orienterer om tllsynet som var gjennomført.

De som har fått varsel om vedtak må utbedre (18, 4, 8, 33), melde inn til godkjent elektrofirma via Kai som melder inn videre.

Vedtak:
Informasjonen tas til orientering av årsmøtet.

Sak 5
Sommerfest
Foreslår rundt skolestart, sånn at det holdes unna fellesferien.

Vedtak:
Årsmøtet foreslår torsdag 13. august som dato for sommerfest, med værforbehold.
Sommerfest-komitè blir Anne og Jonas fra 59.

Sak 6
Valg av nytt styre
Nåværende styre:
Leder Asgeir Hustad, nr. 49. **På valg**.
Nestleder Bjørg Rønning, nr. 4. **På valg**.
Kasserer Kai Andre Sandøy, nr. 51. **På valg**.
Styremedlem Tana Belcheva, nr. 29. Har 1 år igjen.
Vara Dennis Claasen, nr. 14. Har 1 år igjen.

Valgkomitèen orienterer og legger fram forslag.

Vedtak:

Nytt styre:
Leder Tana Belcheva, nr. 29. Valgt til 2027
Nestleder Bjørg Rønning, nr. 4. Valgt til 2027
Medlem Kai Andre Sandøy, nr. 51. Valgt til 2027
Medlem Dennis Claasen, nr. 14. Valgt til 2027, opprykk
Varamedlem Ole Richard Gerhardsen, nr. 37. Velges til 2028

Valgkomitè:
- Paul Vidar Rasmussen, 57
- Kurt Andrè Sporsheim, 8
- Arne Stølæn, 23

Alle valgt ved akklamasjon.

Sak 7
Eventuelt
Asfalt
- Asfaltprisene har steget mye, forventer minst 300kr / m2. Må derfor spares til noen år til.
- Arild ser på synkehullene rundt garasjen.

Plenklipping på lekeplassen
- Har fått forespørsel fra et mini-firma med Nordbyen Service med ungdommer, styret kan godt ta kontakt med disse igjen.
- Styret fordeler disse oppgavene på de som ikke hadde tid til å møte opp på dugnaden. Styret får liste over oppmøte på dugnad fra styreleder.

Boligmappa
- Styret sjekker opp om det går an å legge inn felles-dokumentasjonen i boligmappa.

Fiber-bokser som velter
- Rapport om at fiber-bokser og strømskap nede velter. Styret kontakter Elinett om at dette skjer så de får utbedret.

Sign (digitalt referat)
Tana Belcheva Asgeir Stavik Hustad

Molde, 05.05.2026

Dokumentavgift betalt med kr. 800.-
Romsdal sorenskriverembete,

DAGBOKFØRT
18.09.84 08955
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

S K J Ø T E

CHRISTIE & OPSAHL A/S, MOLDE

skjøter og overdrar herved til

Bjarne Arne og Kaspara Bugge Jensen BJ 141236[redacted] KH 021250[redacted]

eiendommen gnr. 31 bnr. 527 i Molde, med postadresse Bjørkfinkvegen nr. 43.

Kjøpesummen stor kr 550.000,- er oppgjort på omforenet måte.
Med i overdragelsen følger en ideell 42-del i eiendommen gnr.31, bnr. 451.

Overdragelsen skjer i henhold til kjøpekontrakt mellom partene datert 03.11.1983.

1. Kjøperen og hans rettsetterfølger plikter å være medlem av et Interesselag som skal stiftes for å ivareta forvaltningen av felleseiendommen gnr. 31, bnr.451. Endelig utforming av vedtekter for Interesselaget fastsettes av laget selv.

   Forslag til vedtekter er inntatt i salgsprospekt som bilag til kjøpekontrakten. Dette forslaget gjelder uavkortet inntil Interesselaget er formelt stiftet.

   Som sikkerhet for den enkelte medlems forpliktelser skal Interesselaget ha panterett for inntil kr 5.000,- i hver bolig. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for boligen, og har ikke opptrinnsrett.

Senere har Interesselaget v/styre plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av verditakst, avholdt av takstmann godkjent av Norsk Takstmannsforening.

2. A/S Istad Kraftselskap, Molde Kommune og Televerket har rett til å legge og ha liggende, samt adgang til vedlikehold og drift, av kabler og ledninger lagt over eiendommen, mot å utbedre eventuelle skader som måtte følge av arbeidene.

3. Overdragelsen gjelder førstegangs overføring av nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

Tomteverdien utgjør kr 40.000,-.

Molde, 12. september, 1984
Christie & Opsahl A/S

.....
Jon Holt

Det bekreftes herved at Jon Holt har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Molde, 12. september, 1984

1.
Trude Bersås
.....
Trude Bersås

Adr. 6460 Eidsvåg

Født. 20.06.62

2.
Trygve Grydeland
.....
Trygve Grydeland

Adr. Adj. Pørumsgt. 53

Født. 22.10.25

Rett avskrift bekreftes
pr. pr. Romsdals Fellesbank A/S

S K J Ø T E

Dokumentavgift betalt med kr 3.690,- 19
Romsdal sorenskriverembete.

Molde kommune skjøter og overdrar herved eiendommen

Råkhaugvegen 7 - gnr. 31 bnr. 451 i Molde

til Christie & Opsahl A/S for kjøpesum

kr 211.477,50

som er avgjort på omforent måte.

DAGBOKFØRT
02 SEP 83 08713
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

Eiendommen overdras på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeider på slike ledninger. Videre har elektrisitetsverket og telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.

   Hvor kommunen bygger de kommunaltekniske anlegg, tar kommunen forbehold om at skjæring og fylling kan komme inn på tomtene ut over regulert veggrunn.

   Kjøperen/tomteeieren har framtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret brukerne i fellesskap for den del av ledningen som brukes felles.

   Hvor en eller flere tomtekjøpere har adkomst etter regulert felles adkomst fra off. veg, har disse ansvar for drift og vedlikehold av anlegget, heri også snøbrøyting, selv om adkomstvegen er bygget av kommunen.

   Ved prosjektering og bygging på tomten må det tas hensyn til og event. treffes nødvendige tiltak for å avlede overvann på tomten og fra ovenforliggende terreng.

2. Molde kommune kan kreve byggetomten skjøtet tilbake fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen, dersom ovennevnte kjøper, utpekt av kommunen, ikke har iverksatt bebyggelse, godkjent av bygningsrådet, innen en rimelig tid. Dog kan kommunen tidligst gjøre dette krav gjeldende når det er gått 1 år fra skjøtets utstedelse.

3. Dersom eiendommen selges eller bortleies før byggearbeider er igangsatt, kan Molde kommune kreve eiendommen tilbakeskjøtet kommunen, eller den kommunen utpeker.

   Kommunens forkjøpsrett skal ha prioritet etter 1. og 2. prioritets belåning, som til enhver tid hviler på eiendommen.

Molde, den 30. 8. 1983.

~~MOLDE KOMMUNE~~

Asmund Fredly

Asmund Fredly
ordfører

KOMMUNE **1502 MOLDE** **MÅLEBREV**

OVER

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrev nr.
31	527		275/84	4206

Bruksnavn	Adresse
	BJØRKFINKVEGEN 43

I SAMSVAR MED DELINGSLOVEN AV 23. JUNI 1978 BLE DET DEN 17.08.83 HOLDT

KARTFORRETNING OVER [ ]

DELINGSFORRETNING [B]

PARSELL AV 31/451

REKVIRENT	HJEMMEL
CHRISTIE & OPSAHL A/S	D.S.

FORRETNINGSBESTYRER
ERIK DØRUM

AREAL, GRENSER, NABOFORHOLD, LOKALISERING M.V: GÅR FRAM AV MÅLEBREVSKARTET.

GRUNNLAG FOR UTSTEDELSE AV MÅLEBREVET ER:

REGULERINGSPLAN 0779C

OPPMÅLINGSMYNDIGHET
MOLDE KOMMUNE, OPPMÅLINGSSJEFEN
05.09.84.

Tinglysing

DAGBOKFØRT

14.09.84 08831

SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

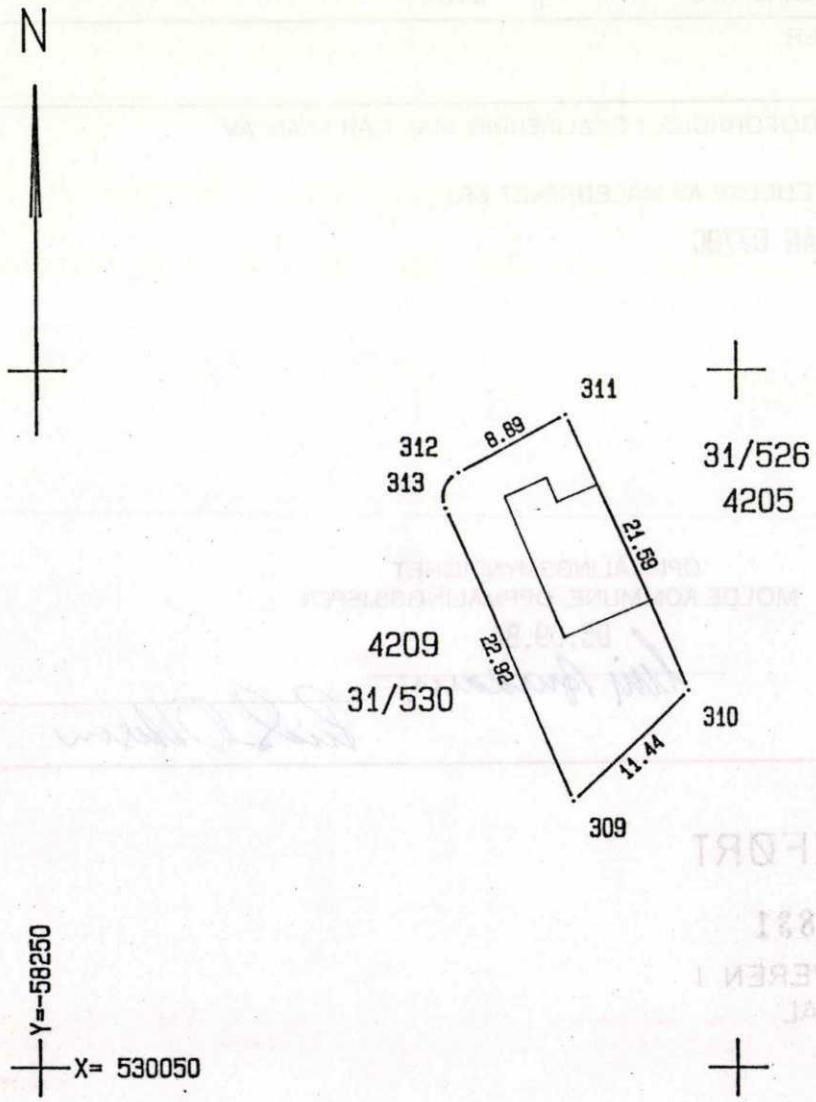
Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
31	527		

Representasjonspunkt			Jnr
X 530082	Y -58213	Z 66	275/84
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
NGO AKSE II 1956	1/ 500		4206
Kartblad	**Areal**		
BD 111 5-4 1-40	247.8 m2		

PUNKT	PUNKTMERKE	X	Y
312		530092.66	-58220.09
311		530096.82	-58212.23
310		530077.06	-58203.55
309		530069.10	-58211.76
313		530090.08	-58220.98



enova

Energiattest



Adresse **Bjørkfinkvegen 43, 6425 MOLDE**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368220**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13486964**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **527**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1986**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **218,21**

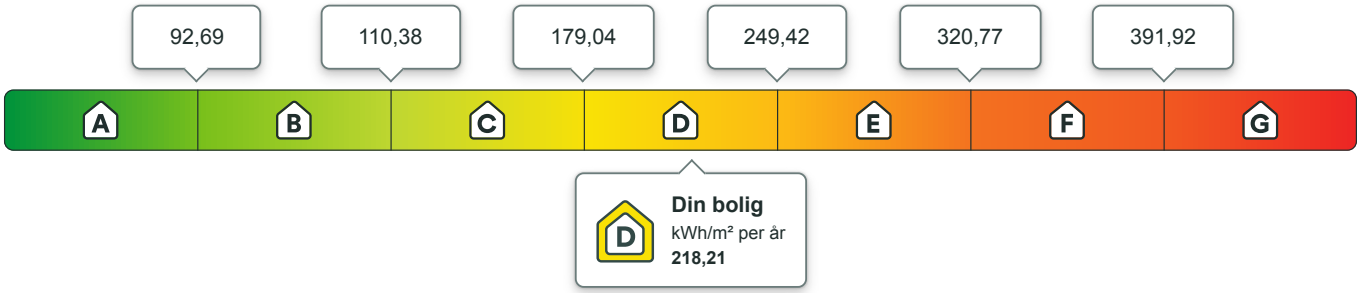
Bjørkfinkvegen 43, 6425 MOLDE

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
22 527,12	**216,61**

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

Bjørkfinkvegen 43, 6425 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 **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bjørkfinkvegen 43, 6425 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

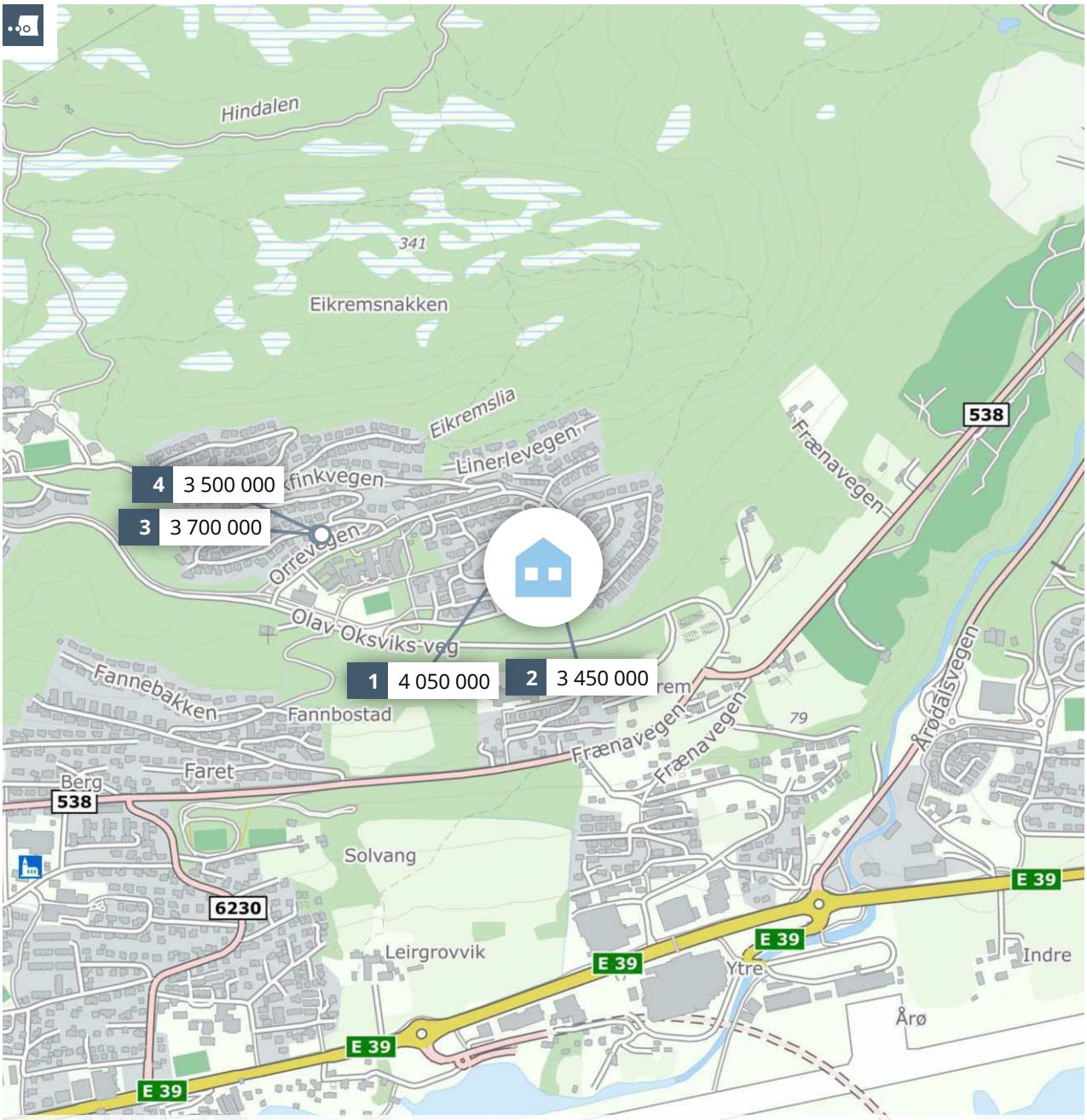
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Meglers verdivurdering

BJØRKFINKVEGEN 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 21.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørkfinkvegen 43, 6425 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 31 BNR 527 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS RÅKHAUGEN

Verdivurdert til

3 790 000

-	3 790 000	36 442
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	- m²	- m²	44 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørkfinkvegen 31				28.05.2025	4 100 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**39 320**
	103 m²	1986	266 m²	3 sov						
2	Bjørkfinkvegen 59				11.01.2024	3 450 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**34 500**
	100 m²	1986	302 m²	3 sov						
3	Orrevegen 16				23.05.2025	-	**3 700 000**	-	3 700 000	**37 000**
	100 m²	1987	327 m²	3 sov						
4	Orrevegen 14				21.08.2024	3 400 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**33 654**
	104 m²	1987	290 m²	3 sov						

Pen halvpart av tomannsbolig over 2 plan som inneholder følgende:

1.etasje: Gang, stue, kjøkken og toalettrom.
Underetasje: Gang m/trapp, bad, vaskerom og 3 soverom.

I tillegg følger utebod i underetasje og utebod ved inngang.

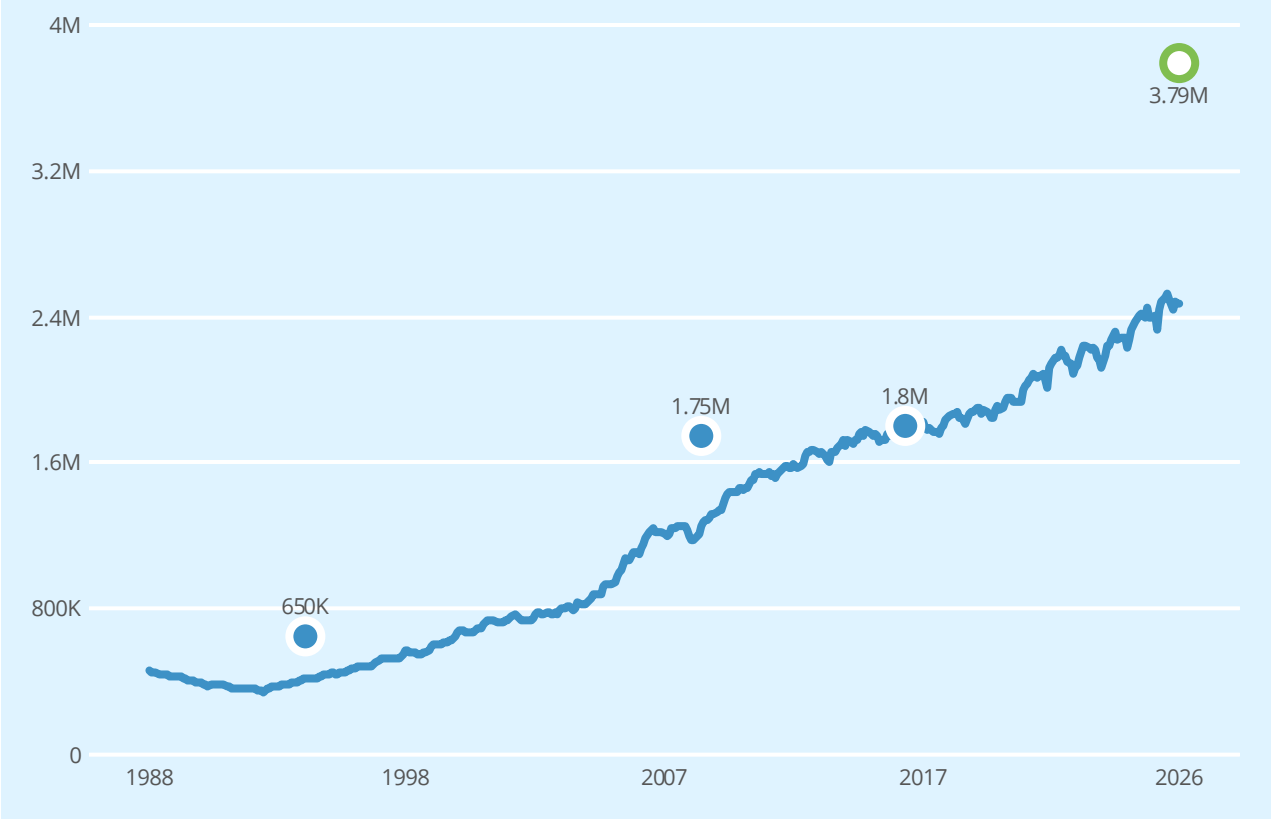
Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Råkhaugen i Nordbyen. Boligen har utsikt mot fjord og fjell, og ligger med kort avstand til busstopp, barnehage, skole og butikk. Alle vinduer ble skiftet i 2022, og verandaen ble utvidet mot vest i 2013. Kjøkkenet ble fornyet i 2013, og ny baderomsinnredning ble montert i 2025. Boligen har vedovn og varmepumpe som oppvarmingskilder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.10.2025		23.10.2025	-	2 800 000	-	2 800 000	2
27.09.2016		27.09.2016	-	1 800 000	-	1 800 000	
02.02.2009	06.03.2009	22.04.2009	1 830 000	1 750 000	-	1 750 000	
13.09.1994		13.09.1994	-	650 000	-	650 000	
06.10.1989		06.10.1989	-	670 000	-	670 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i MOLDE kommune nå

13
tomannsboliger til salgs

4.9M
4.7M
4 608 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Tomannsboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

26
tomannsboliger solgt

4 262 000 Salgspris i snitt
4 257 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 442 Bjørkfinkvegen 43 Totalpris 3 790 000

32 756 MOLDE kommune i snitt siste 3 mnd

31 389 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

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:
Bjørkfinkvegen 43, 6425 Molde
Gnr. 31, Bnr. 527, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260133

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

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

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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