PRIVATMEGLEREN

BIRKELANDVEGEN 41 A

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



Eiendom

Adresse	**Birkelandvegen 41A, 6416 Molde**
Bygningstype	**Tomannsbolig**
Kommune	**Molde**
Matrikkelnummer	**27 / 2 / 0 / 13**

Energikarakter **C**

Sak

Hjemmelshaver	**Nina Inderhaug og Henning Sunde**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshaver**
Befaringsdato	**22.09.2026**
Rapportdato	**26.09.2026**
Rapportnr.	**2026-106**

Takstmann

Helge Roar Åndal
Bygningssakkyndig takstmann
Granvegen 17
6445 Malmefjorden
90798111
helge.roar.andal@gmail.com

HUSTADVIKA TAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**32**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**1**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 1 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**22.09.2026**
Rapportdato	**26.09.2026**
Takstmann	**Helge Roar Åndal** Helge Roar Åndal
Tittel	**Bygningssakkyndig takstmann**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

GENERELT
Etter en samlet vurdering av leilighetens alder, utførelse og observasjoner gjort ved befaringen, fremstår boligen som godt vedlikeholdt og i generelt god teknisk stand. Leiligheten er oppført i 2020 og holder gjennomgående moderne standard med tidsmessige materialvalg og løsninger. Det ble ikke registrert vesentlige avvik, skader eller forhold som gir grunnlag for særskilte bemerkninger på befaringsdagen. Basert på alder og observerbar tilstand vurderes eiendommen å ha et normalt vedlikeholdsbehov i henhold til forventet levetid for bygningsdelene, jf. prinsippene i NS 3600:2025.

UNDERSØKELSE AV FELLESDELER
Fellesdeler i bygget er ikke vurdert som en del av denne tilstandsrapporten. Seksjonseier har ikke vedlikeholdsansvar for disse bygningsdelene, og tilstanden på fellesdeler ligger derfor under sameie sitt ansvar og forvaltning. Eventuelle forhold knyttet til felles konstruksjoner, tekniske installasjoner eller felles våtrom må avklares gjennom styret eller forretningsfører, som besitter relevant dokumentasjon og oversikt over vedlikehold og planlagte tiltak.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (1)

1. Bad 2. etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. Innvendige trapper
5. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
6. Radon
7. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Nina Inderhaug og Henning Sunde**
Oppdragsgiver	**Hjemmelshaver**
Befaringsdato	**22.09.2026**
Rapportdato	**26.09.2026**
Rapportnummer	**2026-106**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Birkelandvegen 41A, 6416 Molde**
Kommune	**Molde**
Matrikkelnummer	**27 / 2 / 0 / 13**
Bygningstype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**4193 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Utfyllende opplysninger – vann, avløp og adkomst

Det er tilrettelagt for parkering i garasje og carport samt på felles parkeringsareal. Fellesarealet og gulvet i carporten har asfaltert overflate.

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Byggemetode

GENERELT
Boligen er en del av en tomannsbolig oppført over to etasjer. Første etasje inneholder integrert garasje og sportsbod. Det er i tillegg etablert carport under terrasse konstruksjonen.

Yttervegg

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i tre over Vartdal grunnmurs system og betongmurer. Fasadene bygges opp som isolert bindingsverk, utvendig kledd med royal impregnert kledning natur. Innvendig platekledde konstruksjoner.

Etasjeskiller:
Det er benyttet bjelkelag av tre mellom etasjene.

Tak
Takkonstruksjon er pulttak med papptekking.

Takrenner og beslag
Utført i brennlakkert metall.

Veranda og terrasse
Det er terrasse med tettet dekke og rekkverk av metall og glass.

Vinduer
Vindu med malte trekarmer og 3-lags glass.

Ytterdører
Hoveddør og balkongdør med malte trekarmer og dørblad med 2-3 lags glass.

Generelle notater

Oppdragsgiver:
Tilstandsanalysen er utført på oppdrag fra boligens eier i forbindelse med omsetning av eiendommen.

Formål
Formålet med tilstandsanalysen er å gi en uavhengig beskrivelse av boligens tekniske tilstand på befaringsdagen i henhold til NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal bidra til å gi interessenter et best mulig grunnlag for vurdering av boligens tilstand og forventede vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Befaring og undersøkelsesomfang
Befaringen ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler, rom og konstruksjoner. Vurderingene er basert på observasjoner gjort på befaringsdagen, relevante målinger, stikkprøvekontroller, fremlagt dokumentasjon samt opplysninger mottatt fra eier eller representant for eier.

Begrensninger
Tilstandsanalysen omfatter kun forhold som var fysisk tilgjengelige og synlige ved befaringen. Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som er tildekket av inventar, lagrede gjenstander, fast innredning, bygningsmessige overflater eller som av andre årsaker ikke var tilgjengelige for inspeksjon, er ikke undersøkt. Det er ikke utført destruktive inngrep eller undersøkelser utover det som følger av standardens krav.

Dokumentasjon og opplysninger
Der dokumentasjon for utførte arbeider, ombygginger eller tekniske installasjoner ikke foreligger, er vurderingene basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til konstruksjoners oppbygning, utførelse og tekniske kvalitet.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Ja**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Ja**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Ja**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

DOKUMENTASJON
KILDER
Hjemmelshaver: Egenerklæringsskjema datert 22.09.2026/ Gjennomgått 23.09.2026.
Hjemmelshaver: Komplett dokumentasjon av utførte membranarbeider i våtrom
Statens Kartverk: Grunnbokutskrift datert 22.09.2026/ Gjennomgått 22.09.2026.
PropCloud: Offentlig nettbasert informasjon om eiendom/ Gjennomgått 22.09.2026.
Elinett: El-tilsyn datert den 13.10.2025/ Gjennomgått 22.07.2026.

Kommunal informasjon datert 16.09.2026/gjennomgått 26.09.2026
- Ferdigattest datert 22.01.2022
- Opplysninger om pipe og ildsted
- Matrikkeldata

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

Merknad om lovlighet

På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon og forhold observert ved befaringen er det ikke registrert forhold som gir grunnlag for å vurdere bygningsdelen som beheftet med lovlighetsmangler.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. etasje	51 m²	29 m²	—	80 m²	BRA-i: Entre, Soverom, Stue, Bod, Bad og Vask/teknisk rom. BRA-e: Garasjerom og sportsbod.
2. etasje	82 m²	—	—	82 m²	Kjøkken/stue, Bad, Gang og 2 soverom
Sum hovedbygning	**133 m²**	**29 m²**	**0 m²**	**162 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Terrasse 2. etasje	**33 m² (oppmålt, Sør/vest vendt.)**
Sum TBA	**33 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingen er utført i henhold til NS 3940. Oppgitt bruksareal (BRA) er basert på innvendige målinger foretatt på befaringsdagen og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Der forholdene har tillatt det, er det benyttet laserbasert måleutstyr.

Arealene er beregnet ut fra bygningens fysiske utforming på måle tidspunktet. Innredning, møblering, lagrede gjenstander og utilgjengelige områder kan ha begrenset måle grunnlaget. Mindre avvik kan forekomme som følge av måle usikkerhet, byggets utforming og standardens avrundingsregler

Kommentar
Boenheten har en tilhørende parkeringsplass i åpen carport under terrassen. Parkeringsplassen inngår ikke i boligens arealberegning (BRA) og er derfor ikke medtatt i areal oversikten. Denne er oppmålt til ca. 22 kvm.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Boligen består av en boenhet som er innredet med stue, kjøkken og soverom, som er rom typer som normalt benyttes til varig opphold. Bad, vaskerom, boder og teknisk rom regnes ikke som rom for varig opphold.
På befaringstidspunktet ble det ikke registrert åpenbare forhold ved takhøyde, dagslys, ventilasjon eller rømningsforhold som tilsier at rommenes bruk til varig opphold bør vurderes nærmere. Det er kontrollert at rommene er byggemeldt, godkjent eller lovlig tatt i bruk til sin nåværende funksjon. Det er foretatt kontroll av samsvar mellom faktisk bruk, byggetegninger og kommunale godkjenninger.

Seksjonsnotater:
GULV
Keramiske fliser i begge badene og entre.
Vinyl belegg i vask/teknisk rom.
Støpt betongplate i garasje og sportsbod.
Øvrige rom med parkett.

VEGGER
Baderomspanel i begge badene og vask/teknisk rom.
Øvrige rom har malte bygningsplater.

TAK/HIMLING
Malte gipsplater i stue/kjøkken, stue, entre, gang og bod.
Ubehandlet gipsplater i garasjerom og sportsbod.
Øvrige rom har tak-ess plater.

OPPVARMING
Vedovn og panelovner.
Elektriske varmekabler på våtrommene, stue og entre i 1. etasje.

SOVEROM
Er utstyrt med garderobeskap.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad 1. etasje

Våtrommet er opprinnelig fra byggeåret. Vegg- og gulv overflatene ble fornyet i 2021 i forbindelse med reklamasjons arbeider. Veggene er kledd med baderomspanel, himlingen har Tak-ess-plater med innfelte downlights, og gulvet er belagt med keramiske fliser med oppkant mot vegg. Tettesjiktet består av baderomspanel på vegger og smøremembran under gulv flisene.

Rommet er utstyrt med rør-i-rør-system for vannforsyning, synlige avløpsrør, plast sluk og balansert ventilasjon. Innredningen består av servantskap med heldekkende servant, speilskap og armatur fra JKE, dusjhjørne med dusjgarnityr samt vegghengt toalett. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det er utført fuktmåling ved destruktiv hulltaking i konstruksjonen i forbindelse med tilstandsvurderingen.

Bad 1. etasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ved befaring ikke registrert riss, sprekker, oppsprekking i skjøter eller synlige tegn til fuktskader på vegger eller himling. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Bad 1. etasje – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Fallforholdene på gulvet er kontrollert og vurderes å være tilfredsstillende sett opp mot kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert vesentlige avvik, skader eller slitasje som påvirker gulvets funksjon. Overflatene fremstår med forventet tilstand ut fra alder og bruk.

Bad 1. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige avvik ved veggenes eller gulvets vanntette sjikt. I plast sluket var membranens tilslutning til sluket synlig, og utførelsen kunne derfor verifiseres ved visuell kontroll.

Bad 1. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vann- og avløps installasjonene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik ved tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner. Funksjonsprøving viste tilfredsstillende vanntrykk og avrenning.

Bad 1. etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Funksjonen fremstår som tilfredsstillende ved befaringen, og det er ikke registrert avvik.

Bad 1. etasje – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er ikke registrert avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Bad 1. etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det ble ikke registrert innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone. Forholdet vurderes derfor ikke å representere en særskilt risiko for kondens- eller fuktskader.

Bad 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke registrert skader eller forhold som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Fuktmåling i kontrollpunktet viste 13,9 vektprosent (vekt-%), tilsvarende tørre materialer.

Bad 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Fuktmåling i vegg konstruksjon mot bad

Bad 1. etasje – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider innen rørlegger-, elektro- og ventilasjons installasjoner, samt dokumentasjon for utførelse av tettesjikt på våtrom.

Beskrivelse – Bad 2. etasje

Våtrommet er opprinnelig fra byggeåret, men vegg- og gulv overflatene ble fornyet i 2021 i forbindelse med reklamasjons arbeider. Veggene er kledd med baderomspanel, himlingen har Tak-ess-plater med innfelte downlights, og gulvet er belagt med keramiske fliser med oppkant mot vegg. Tettesjiktet består av baderomspanel på vegger og smøremembran under gulv flisene.

Rommet er utstyrt med rør-i-rør-system for tappevann, synlige avløpsrør, plast sluk og balansert ventilasjon. Innredningen består av servantskap med heldekkende servanter, speilskap og armaturer fra JKE, samt nyere dusjkabinett med dusjgarnityr og vegghengt toalett. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det er utført fuktmåling ved destruktiv hulltaking i konstruksjonen som del av tilstandsvurderingen. Ingen forhold av betydning ble registrert på de undersøkte områdene ved befaringen.

Bad 2. etasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ved befaring ikke registrert riss, sprekker, oppsprekking i skjøter eller synlige tegn til fuktskader på vegger eller himling. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Bad 2. etasje – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Gulv fallet er kontrollert med laser. Det er registrert redusert fall mot sluk på gulv utenfor dusjsonen, mens fallet i dusjsonen vurderes som tilstrekkelig for å ivareta avrenning. Redusert fall utenfor dusjsonen kan medføre at vann blir stående på gulvet, noe som gir redusert funksjonalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

ÅRSAK
Det er registrert redusert fall mot sluk på gulv utenfor dusjsonen.

RISIKO
Redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvoverflaten i stedet for å ledes til sluk.

KONSEKVENS
Vannansamlinger kan gi redusert bruks komfort og økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

ANBEFALT TILTAK
Forholdet bør vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrommet. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk i samsvar med gjeldende anbefalinger.

Bad 2. etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ved befaringen ikke registrert synlige avvik ved veggenes eller gulvets vanntette sjikt. I plast sluket var membranens tilslutning til sluket synlig, og utførelsen kunne derfor verifiseres ved visuell kontroll.

Bad 2. etasje – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vann- og avløps installasjonene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik ved tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner. Funksjonsprøving viste tilfredsstillende vanntrykk og avrenning.

Bad 2. etasje – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Funksjonen fremstår som tilfredsstillende ved befaringen, og det er ikke registrert avvik.

Bad 2. etasje – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er ikke registrert avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Bad 2. etasje – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det ble ikke registrert innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone. Forholdet vurderes derfor ikke å representere en særskilt risiko for kondens- eller fuktskader.

Bad 2. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke registrert skader eller forhold som indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Fuktmåling i kontrollpunktet viste 0,0 vektprosent (vekt-%), tilsvarende tørre materialer.

Bad 2. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Fuktmåling med protimeter mms3

Bad 2. etasje – Dokumentasjon for våtrom

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider innen rørlegger-, elektro- og ventilasjons installasjoner, samt dokumentasjon for utførelse av tettesjikt på våtrom.

Beskrivelse – Vask/teknisk rom

Våtrommet er fra byggeåret. Veggene er kledd med baderomspanel, himlingen har Tak-ess-plater, og gulvet er belagt med vinylbelegg med oppkant mot vegg. Tettesjiktet består av baderomspanel på vegger og vinylbelegg på gulv.

Rommet er utstyrt med rør-i-rør-system for tappevann, fordelerskap, stoppekran med trykkregulator, varmtvannsbereder, synlige avløpsrør, plastsluk og balansert ventilasjon. I rommet er det også plassert sikringsskap og bredbåndssentral. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det er ikke utført fuktmåling ved destruktiv hulltaking i konstruksjonen. Dette er vurdert som ikke nødvendig på bakgrunn av våtrommets alder, dokumentert utførelse og tilgjengelig dokumentasjon. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga grunnlag for ytterligere undersøkelser.

Vask/teknisk rom – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ved befaring ikke registrert riss, sprekker, oppsprekking i skjøter eller synlige tegn til fuktskader på vegger eller himling. Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Vask/teknisk rom – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Fallforholdene på gulvet er kontrollert og vurderes å være tilfredsstillende sett opp mot kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert vesentlige avvik, skader eller slitasje som påvirker gulvets funksjon. Overflatene fremstår med forventet tilstand ut fra alder og bruk.

Vask/teknisk rom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ved befaringen ikke registrert synlige avvik ved veggenes eller gulvets vanntette sjikt. I plast sluket var membranens tilslutning til sluket synlig, og utførelsen kunne derfor verifiseres ved visuell kontroll.

Vask/teknisk rom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Vann- og avløps installasjonene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik ved tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner. Funksjonsprøving viste tilfredsstillende vanntrykk og avrenning.

Vask/teknisk rom – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING
Funksjonen fremstår som tilfredsstillende ved befaringen, og det er ikke registrert avvik.

Vask/teknisk rom – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er ikke registrert avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Vask/teknisk rom – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er etablert gjennomføringer i vegg og himling i forbindelse med ventilasjons føringer. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til kondens, fuktpåvirkning eller andre avvik knyttet til disse gjennomføringene. Konstruksjonen fremstår med forventet tilstand og funksjon ut fra alder og normal bruk.

Vask/teknisk rom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er ikke utført destruktiv fuktmåling i konstruksjonen. På bakgrunn av rommets bruk, alder, overflate utførelse og tilgjengelig dokumentasjon er dette vurdert som ikke nødvendig. Den tilgjengelige vegg konstruksjonen egnet for hulltaking inneholder ikke vannførende installasjoner, men kun elektriske føringer, og en destruktiv kontroll ville derfor hatt begrenset verdi for tilstandsvurderingen.

Vask/teknisk rom – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider innen rørlegger-, elektro- og ventilasjons installasjoner, samt dokumentasjon for utførelse av tettesjikt på våtrom.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkkenet er i hovedsak fra byggeåret. Vegg- og himlings overflatene består av malte bygningsplater, mens gulvet er belagt med parkett.
Innredningen består av takhøye skap med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og blandebatteri. Det er montert keramiske fliser som sprut sone over benkeplaten.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og keramisk koketopp med ventilator over kokesonen.
Vann- og avløpsinstallasjonene består av plastrør med tilkoblinger for kjøkkenutstyr, inkludert oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.
Ventilasjonen ivaretas av balansert ventilasjon, supplert med ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt ved matlaging. Løsningen vurderes som ordinær og funksjonell for rommets bruk.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på kjøkkeninnredningen og tilhørende overflater. Slitasjen vurderes som forventet ut fra innredningens alder og påvirker ikke funksjonaliteten i vesentlig grad. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktpåvirkning eller andre avvik på tilgjengelige deler av vann- og avløpsinstallasjonene.

Kjøkken – bilder



Kjøkken innredning

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Beskrivelse

Rom under terreng omfatter vaskerom, bad, garasjerom og sportsbod. Grunnmuren mot terreng er utført med isolerte, plasstøpte betongkonstruksjoner. Innvendige vegger er utforet og kledd med bygningsplater. Gulvene er støpt plate på grunn.

De ut forede veggkonstruksjonene er ikke kontrollert innvendig, da aktuelle konstruksjoner grenser mot våtrom og destruktive inngrep ikke er vurdert som hensiktsmessige ved befaringen.

1. Rom under terreng TG1 – Svake avvik

VURDERING

Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som indikerer unormal fuktpåvirkning, skader eller andre vesentlige avvik. Forholdet vurderes å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og bruk.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse – Ildsted og skorstein

Boligen er utstyrt med isolert stålpipe og rentbrennende peisovn.

Ildsted og skorstein TG1 – Svake avvik

VURDERING

Pipe og ildsted ble inspisert på tilgjengelige og synlige deler. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på pipe eller ildsted. Fyringsanlegget er opplyst å være registrert hos Møre og Romsdal brann og redning IKS, men dokumentasjon på registrering, tilsyn eller feiing ble ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Ildsted og skorstein – bilder



Ildsted stue/kjøkken

17. Etasjeskiller, gulv på grunn og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har isolert etasjeskille med undergulv av bygningsplater. Overflatene består av flytende parkett i tørre rom og keramiske fliser i våtrom. Himlingene i 1. etasje er utført med fabrikkmalte, malte eller ubehandlede bygningsplater.

Gulv på grunn er oppført med isolert betongplate på grunn og radonsperre i henhold til byggeperiode. Enkelte rom er utstyrt med elektrisk gulvvarme. Gulv overflatene består av parkett, belegg, keramiske fliser og ubehandlet betong.
Bærekonstruksjon består av en kombinasjon av betong og tre.

1. Etasjeskiller — TG1 – Svake avvik

VURDERING

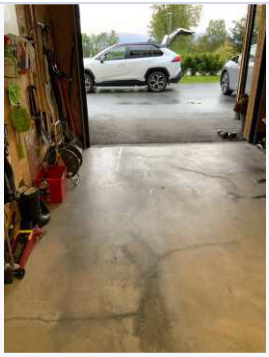
Det er opplyst av eier at det tidvis kan forekomme knirk og knetting i parkett enkelte steder i boligen. Forholdet har tidligere vært gjenstand for reklamasjons behandling, og det er utført utbedringstiltak. Ved befaringen ble det ikke registrert unormale bevegelser, knirk eller andre tegn til svikt i gulv konstruksjonen. På bakgrunn av forholdets historikk anbefales det likevel å følge utviklingen over tid for å avdekke eventuelle endringer.

2. Gulv på grunn — TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er registrert enkelte riss i betonggulvet i garasjen. Riss av denne typen er vanlig forekommende i betongkonstruksjoner og oppstår ofte som følge av uttørkings svinn, herde prosessen eller normale bevegelser i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at rissene påvirker gulvets funksjon eller bæreevne på befaringstidspunktet.

2. Gulv på grunn – bilder



Garasjegulv riss

18. Ventilasjon generelt

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning plassert i sportsbod. Det betyr at brukt luft trekkes ut fra kjøkken, våtrom og bod, mens frisk luft blåses inn i stue og soverom. Luftespalter under dørene gjør at luften kan sirkulere godt mellom rommene. Over komfyren er det i tillegg separat mekanisk avtrekk via en ventilator med utkast på fasade.

1. Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er registrert begrenset åpning for tilluft mellom dør og terskel på badet. Avviket vurderes som mindre, men forholdet bør utbedres dersom det viser seg at ventilasjonen eller luftutskiftningen i rommet ikke fungerer tilfredsstillende.

19. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Beskrivelse

VANNLEDNINGER
Boligen har rør-i-rør-system med plastrør, med fordelerskap og stoppekran plassert i vask/teknisk rom.

AVLØPSLEDNINGER
Synlige avløpsrør og sluker er utført i plastmateriale.

WC
Klosett i begge bad har innebygd sisterne.

VARMTVANNSBEREDER
Varmtvannsbereder er plassert i vask/teknisk rom, volum er ca. 200 liter.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er registrert at sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen åpner periodevis. Dette kan være en normal følge av trykkøkning som oppstår når vannet varmes opp i berederen. For å lede eventuelt spillvann på en sikker måte er det etablert rørføring fra sikkerhetsventilen til sluk. Tiltaket er opplyst utført av rørlegger.

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder



Rør fra sikkerhetsventil til sluk

20. Yttervegg

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som tradisjonell isolert bindingsverks konstruksjon fra byggeåret. Konstruksjonen er utført med utvendig vindsperre, luftet royal impregnert kledning. Innvendig består veggene av dampsperre og platekledning

Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

21. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

YTTERDØRER
Boligen har ytterdør med malte trekarmer og 2- isoler/energiglass

BALKONGDØRER
Boligen har balkongdør med malte trekarmer og 3 lags isoler/energiglass.

VINDUER
Boligen har vinduer med malte trekarmer og 3 lags isoler/energiglass. Det er installert utvendige screens på vinduene på sør og vest fasade.

GENERELT
Dørene og vinduene ble funksjonstestet ved befaring og åpne-/lukke funksjonen fungerte tilfredsstillende. Det må påregnes normalt vedlikehold i form av smøring og justering av hengsler, låser og beslag for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

22. Yttertak

Beskrivelse

Taket er oppført som pulttak med trekonstruksjoner. Taktekningen består av papp. Beslag, takrenner og nedløp er utført i brennlakkert metall. Skorsteinen er ført over tak som isolert stålpipe.

Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

23. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Terrasse sør/vest vendt

Terrassen har adkomst fra stue/kjøkken. Konstruksjonen er oppført med impregnert bjelkelag innfestet i vegglivet, med terrassebord montert på bjelkelag som bæres av dragere, søyler, grunnmur og støpte fundamenter. I henhold til opplysninger i salgsprospektet er det etablert dryppbegrensende tiltak i form av tett tak under terrassekonstruksjonen. Rekkverket er utført med brennlakkerte metallprofiler og glassfelt. Det er installert terrassemarkise på fasade vest.

Terrasse sør/vest vendt TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke registrert vesentlige mangler eller avvik på bygningsdelen.

24. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

25. Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke informasjon om byggegrunn eller eventuelle geotekniske undersøkelser for eiendommen. Ved gjennomgang av tilgjengelige kartdata fra NVE fremkommer det at eiendommen ligger innenfor et område hvor det kan forekomme marin leire. Dette er en generell kartregistrering og gir ikke informasjon om de faktiske grunnforholdene på tomten. Eventuell avklaring av grunnforholdene vil kreve nærmere geotekniske undersøkelser.

26. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse

Boligen er ifølge tilgjengelige opplysninger fundamentert med stripe- og punktfundamenter av betong. Grunnmuren er oppført av Vartdal grunnmurssystem og betong, som fungerer som bærende konstruksjon mot grunnen. Under terreng er det registrert synlig grunnmursplast. Innvendig er grunnmuren i hovedsak utlektet og kledd, og er derfor kun tilgjengelig for begrenset visuell kontroll. Dreneringen er av ukjent utførelse.

Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

27. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

28. Andre forhold innvendig

Andre forhold innvendig: Bygningsdelen finnes ikke.

29. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen finnes ikke.

30. Terreng

Beskrivelse

Bygningen er oppført i skrånende terreng med fall mot sør. Terrengforholdene rundt bygningsmassen fremstod som tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Tak vann ledes via nedløpsrør til overflatevannsledning.

Bygningsdelen er ikke vurdert som en del av denne rapporten, da den inngår i byggets fellesarealer/fellesdeler.

31. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen finnes ikke.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

32. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Boligen har elektrisk anlegg med 400 V spenning, bestående av 18 automatsikringer med jordfeilbryter, plassert i sikringsskap i vask/teknisk rom. Det er installert overspenningsvern på 40 A.
Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Framlagt dokumentasjon

Ifølge opplysninger fra eier er det ikke utført endringer på det elektriske anlegget etter oppføring av boligen. Samsvarserklæring for installasjonen er fremvist ved befaring. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner samt fremlagt dokumentasjon. Det elektriske anlegget er ikke funksjonstestet som en del av befaringen. Ettårskontroll utført av Magne Farstadvoll, Istad Nett DLE den 27.10.2020

Avvik

Ja. El-installasjon i bod bakenfor garasje hadde manglende bekledning og ble kledd igjen med veggplater av Blink Hus Dale Malo AS desember 2020. Avviket
lukket 07.01.2021 av Istad Nett. Det er ikke registrert øvrige synlige avvik ved den visuelle kontrollen.

33. Branntekniske forhold

Observasjoner

Boligen har seriekoblet brannvarslingsanlegg. Branncellebegrensende konstruksjoner er kun vurdert visuelt der bygningsdelene var tilgjengelige ved befaringen. Det er ikke utført destruktive undersøkelser. Det forutsettes at brannkonsept og utførelse er i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Avvik

Det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

34. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Ifølge tilgjengelige kartdata fra Geonorge ligger deler av eiendommen utenfor registrert støysone. Basert på dette forutsettes lydforholdene å være i samsvar med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger og visuelle observasjoner ved befaringen. Det er ikke utført lydmålinger eller andre tekniske undersøkelser av lydforholdene.

35. Innvendige trapper

Observasjoner

Boligen har innvendig tretrapp med malte vanger, rekkverk og håndløper. Trinnene er laminert eik lakkert.

Avvik

Det ble ved befaringen ikke registrert avvik utover normal alders- og bruks relatert slitasje.

36. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Det ble ikke observert forhold ved de tilgjengelige og undersøkte bygningsdelene som vurderes å utgjøre en umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet.

37. Radon

Observasjoner

Boligen er oppført med radonsperre i henhold til gjeldende krav. Det foreligger dokumentasjon i form av egenkontroll fra ansvarlig utførende som bekrefter utførelse av radon forebyggende tiltak i forbindelse med ferdigattest.

38. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det ble ved visuell befaring av tilgjengelige arealer ikke observert tegn til skadedyr eller fukt krevende insekter. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260136
Addresse	Birkelandvegen 41 A		
Postnr.	6416	Sted	MOLDE
Selgers navn	Nina Inderhaug		
Selgers navn	Henning Sunde		

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?

03/2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP0003245553

Våtrom

Initialer selger:
N I
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Reklamasjonsarbeid utført desember 2021 og januar 2022. Lagt nye fliser gulv, og nye baderomsplater på vegger begge bad. Årsak: Feil farge på fuger, og manglende lim mellom baderomsplater.Nåværende eier montert nytt dusjkabinett april 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bekreftelse på utført reklamasjonsarbeid desember 2021 og januar 2022 fra Malermestrene BMV AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N I
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Reklamasjonsarbeid. Utført september 2022. Lagt asfaltekking på undertaksplater samt nye cu impregnerte terassebord.Årsak: Stoppe vanndrypp fra terrassen til carporten under.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Henviser til utbygger Solid Boliger AS og deres underentreprenør Blink Hus Dale Malo AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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?:

Ettårskontroll utført av Magne Farstadvoll, Istad Nett DLE den 27.10.2020.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. El-installasjon i bod bakenfor garasje hadde manglende bekledning og ble kledd igjen med veggplater av Blink Hus Dale Malo AS desember 2020. Avviket lukket 07.01.2021 av Istad Nett.

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

Av hvem?:

Romsdal Ventilasjonsrengjøring ved Ronny Tøvik

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Stikkontroll av ventilasjonsanlegg ble gjennomført i sameiet for å avdekke om det var nødvendig med å gjennomføre ventilasjonsrengjøring. Ingen tiltak var nødvendig. Ny befaring om 3-4 år. Filter skiftes ut hver 6. måned.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Reklamasjonsarbeid. Utført mai 2026. Årsak: Registrert fuktpåvirkning nederst på murvegg i carport.

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

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

Masseutskifting, komprimering, montering av vorteplast inkludert topplist samt ny asfalt i carport.Eier har dokumentasjon fra entreprenør på utført arbeid

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Dokumentet inneholder beskrivelse av utført arbeid med bilder.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest utstedt 25.01.2022

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Avtale inngått til og med 31.12.2026

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.10.2026

Signert av *Nina Inderhaug*

Signert av *Henning Sunde*

Initialer selger:
N I
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.09.2026 12:46

Eiendom 1506-27/2/0/13

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	06.12.2019	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	27	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	13	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Birkelandvegen 41A	6416 Molde	Øvre Berg	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.11.2019	Seksjonering	1506-27/2	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-27/2	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	300718582			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	03.01.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	165/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	165/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	104/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	143	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

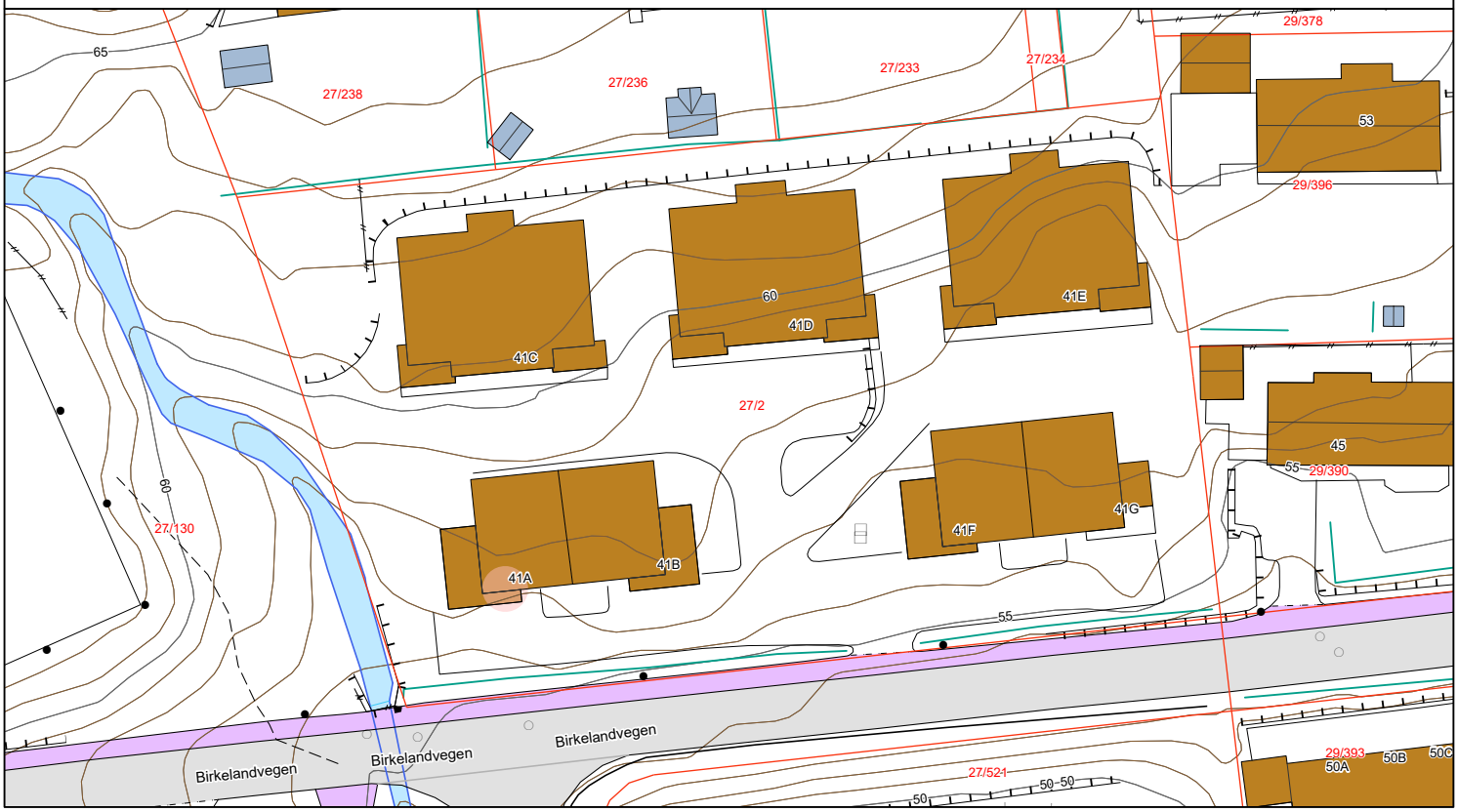
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	83/0	0/0	83/0
U01	Underetasje	0	82/0	0/0	82/0

Oversiktskart

Adresse: **Birkelandvegen 41G, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/27/2/0/13**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4194 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026

N



Matrikkelkart

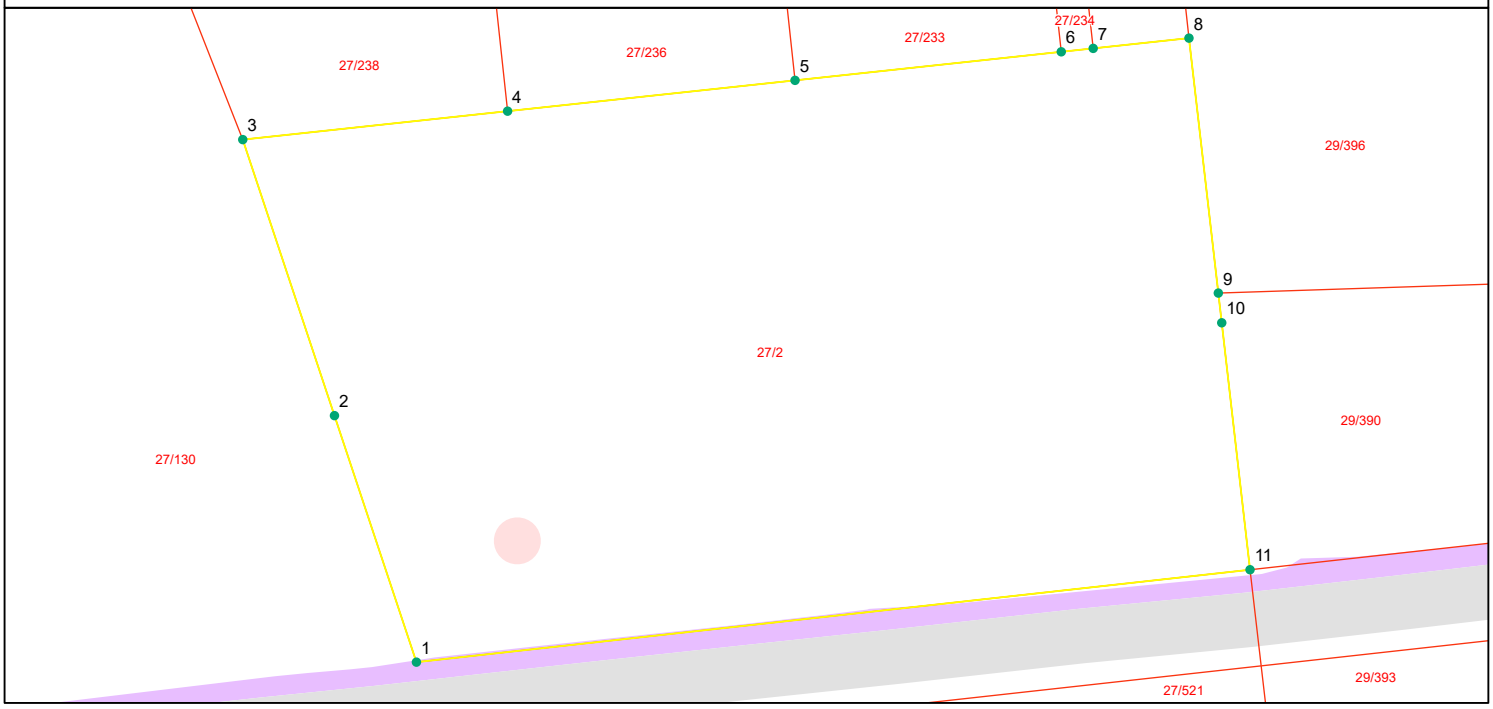
Adresse: **Birkelandvegen 41G, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/27/2/0/13**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4194 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026

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: 4194 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958681.86	408687.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.33	0
2	6958704.91	408679.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.24	0
3	6958730.72	408671.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.91	0
4	6958733.38	408695.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.03	0
5	6958736.26	408722.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	25.04	0
6	6958738.93	408747.47	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3	0
7	6958739.25	408750.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.01	0
8	6958740.21	408759.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.04	0
9	6958716.37	408762.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.8	0
10	6958713.59	408762.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	23.28	0
11	6958690.5	408765.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	78.43	0

Molde kommune

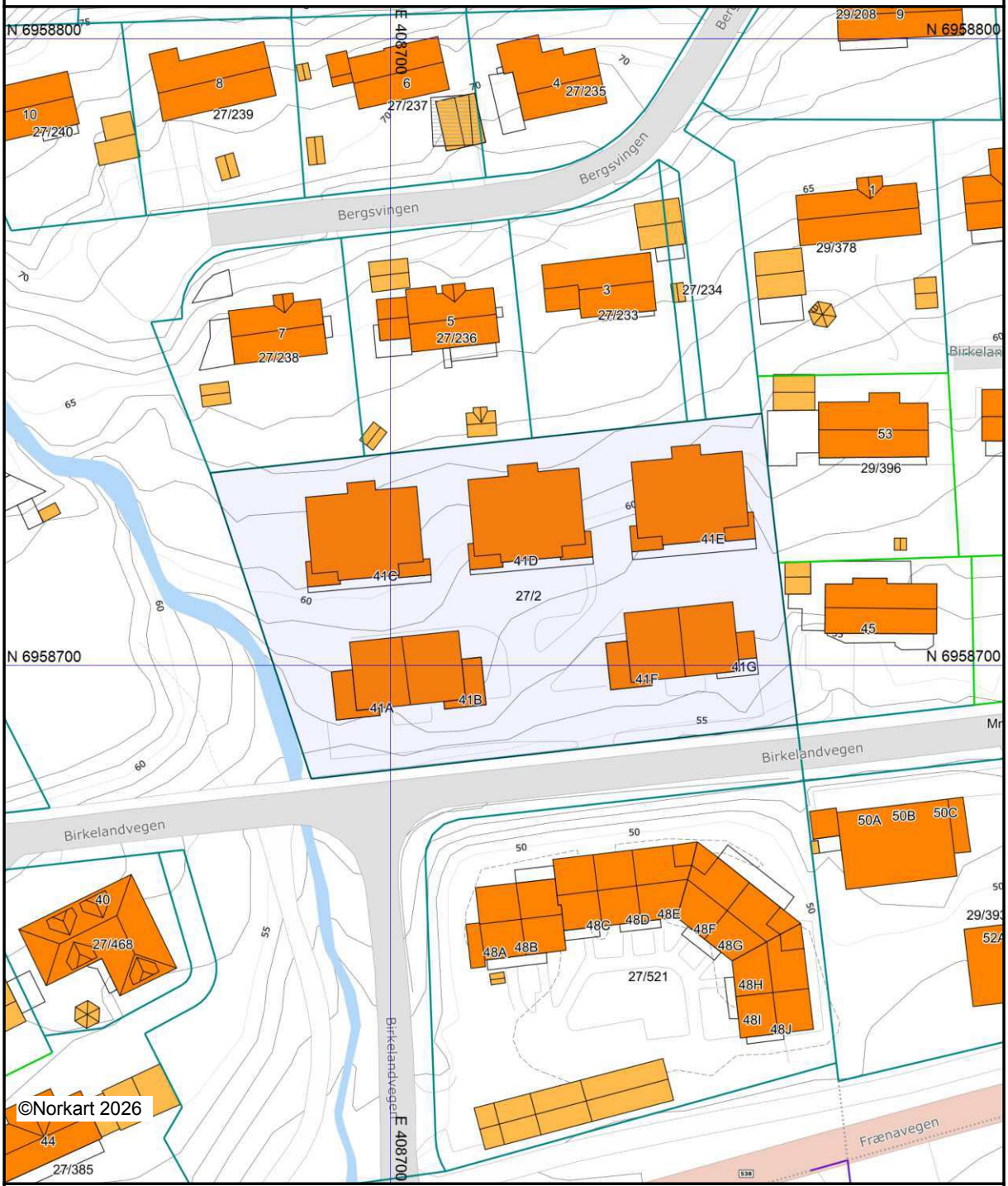
Grunnkart

Eiendom: 27/2/0/13
Adresse: Birkelandvegen 41A
Dato: 16.09.2026
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: 16.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Birkelandvegen 41A, 6416 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401	
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06.10.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf	
Delarealer	**Delareal**	847 m^2
	KPHensynsonenavn	F_320_1
	KPFare	Flomfare
	Delareal	4 194 m^2
	KPHensynsonenavn	S_130
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	4 193 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal	3 052 m^2
	KPHensynsonenavn	F_310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

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	200912	
Navn	Birkelandveien 41/43 gnr 42 bnr 2	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	07.05.2013	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2328/200912%20planbestemmelser%20vedtatt.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 539 m^2
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B
	Delareal	100 m^2
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn	G
	Delareal	31 m^2
	RPHensynsonenavn	H_140
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	25 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Feltnavn	V
	Delareal	529 m^2
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	L

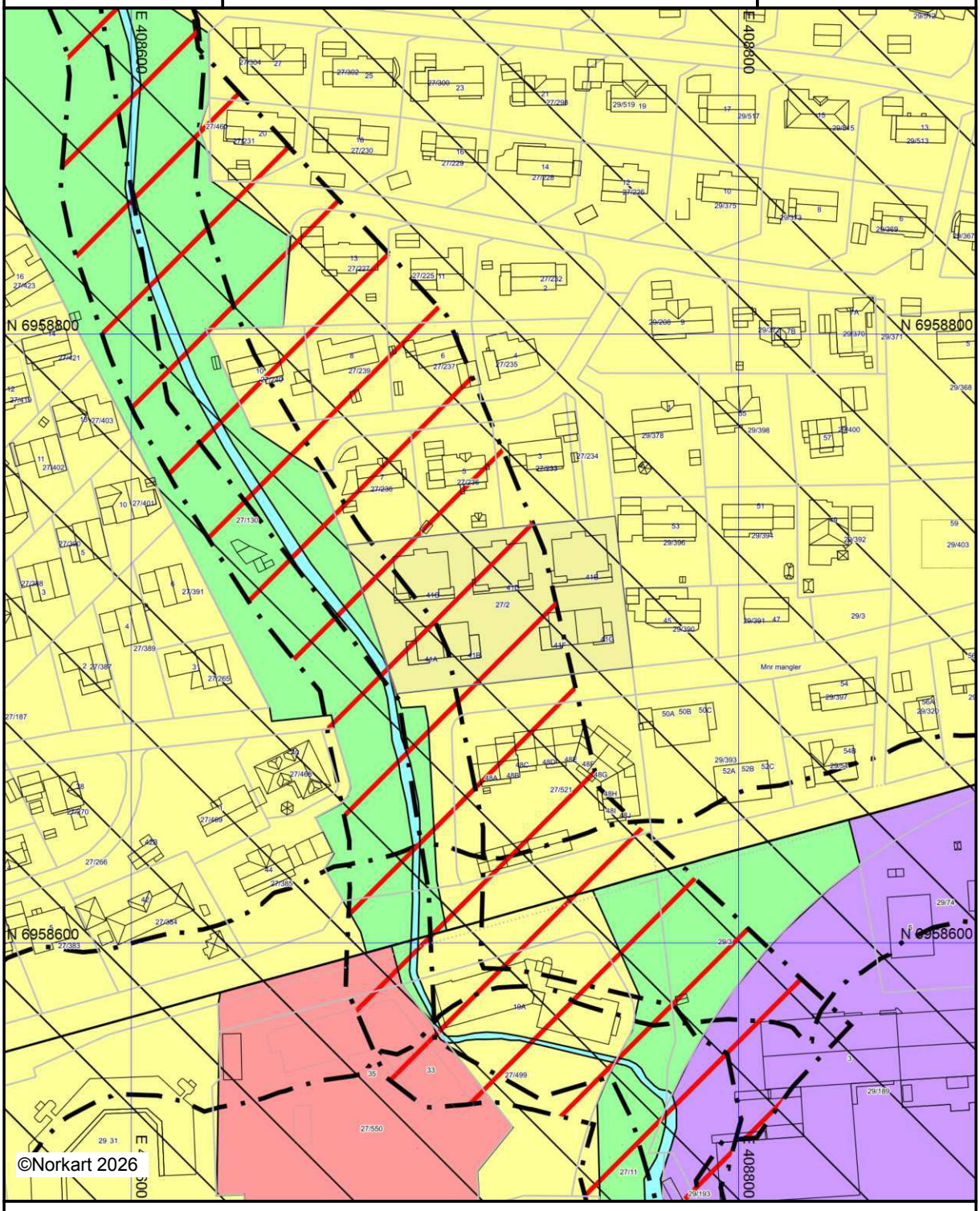
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/2/0/13
Adresse: Birkelandvegen 41A
Utskriftsdato: 16.09.2026
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 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

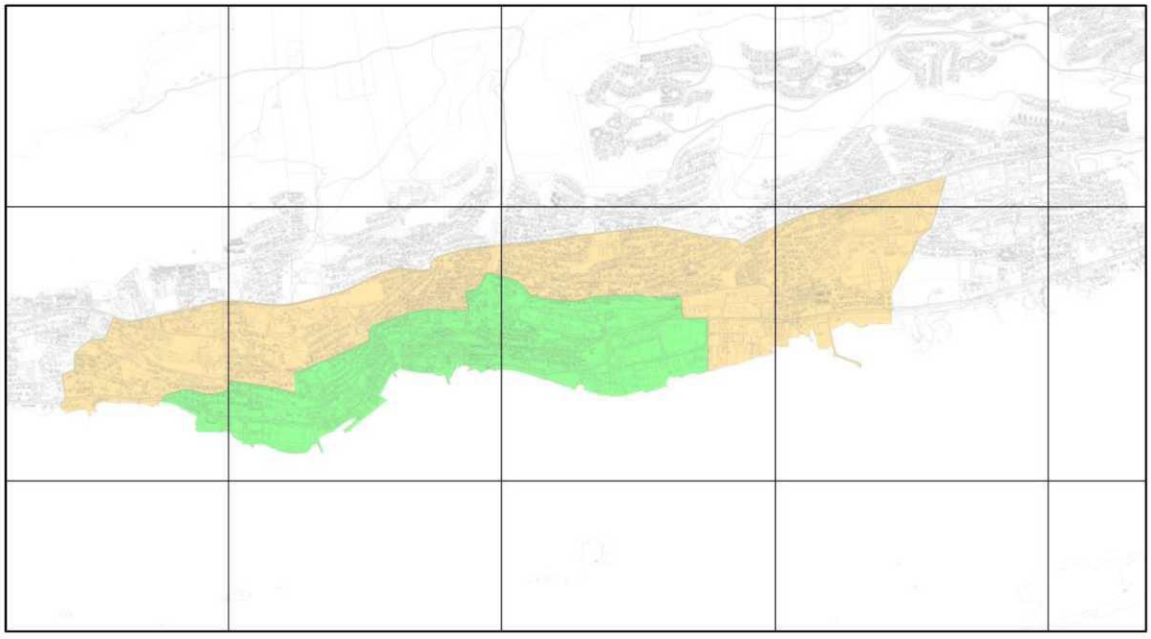
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

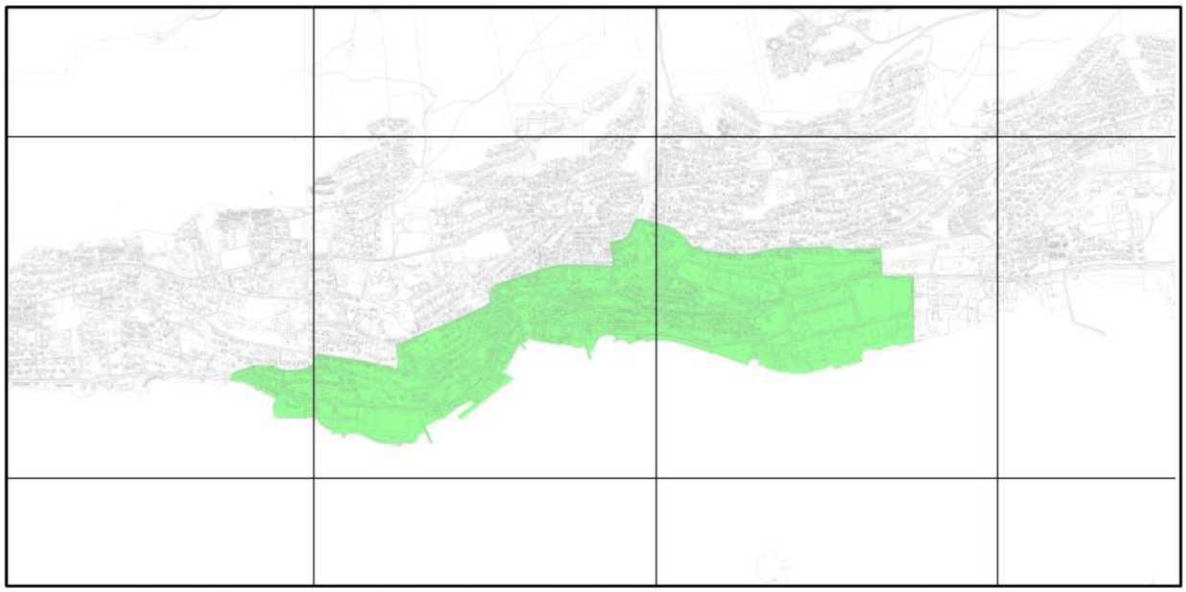
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

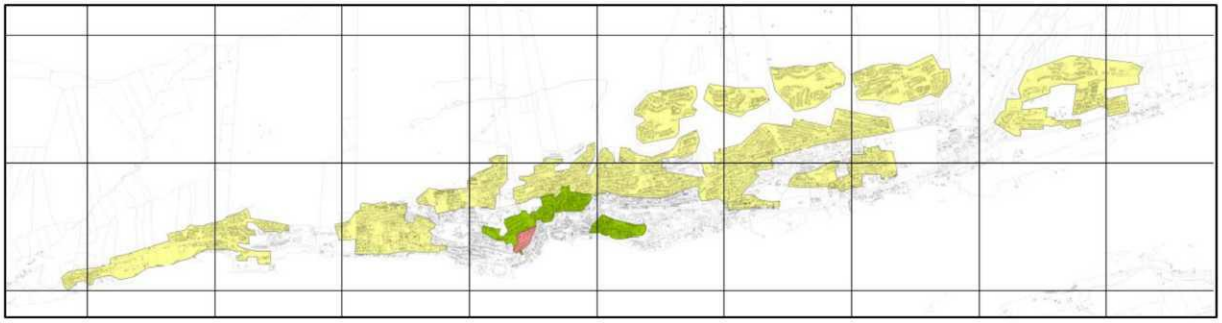
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

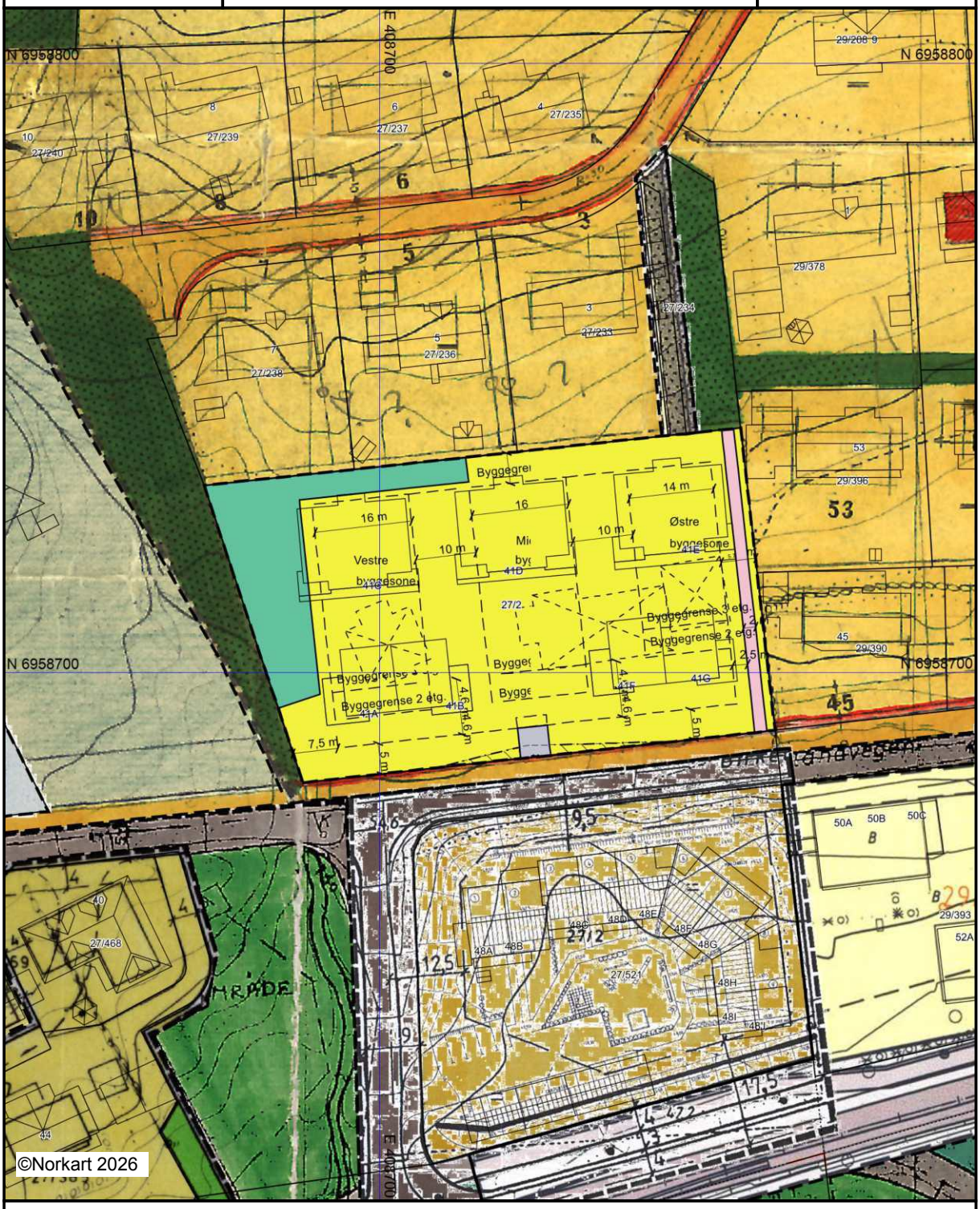
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/2/0/13
Adresse: Birkelandvegen 41A
Utskriftsdato: 16.09.2026
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



Molde kommune	Plan ID: 200912
Plan: **REGULERINGSPLAN FOR BIRKELANDVEGEN 41/43 GNR 27 BNR 2**	
PLANBESTEMMELSER	Plan dato: 28.09.2010 Dato sist rev.: 31.01.2013 Dato vedtak: K-sak 20/13 25.04.13

§ 1	**FORMÅL** Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:
1.1	Regulering til område for boligbebyggelse, som terrassert lavblokk.
§ 2	**GENERELT**
2.1	Grensene for reguleringsplanen er vist på plankartet. Planområdet er delt inn i reguleringsområde etter PBL §§ 12-5 og 12-6 med følgende formål:
	Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5.1) Boligbebyggelse – terrassert lavblokk
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5.2) Veg Gangveg
	Hensynssoner (Pbl § 12-6) Frisikt
§ 3	**UNIVERSELL UTFORMING**
3.1	Ved detaljplanlegging av bygg på området forutsettes hensyn til universell utforming ivaretatt. Herunder ledelinjer i forbindelse med bygningers inngangssoner, stigningsforhold og terrengplanering mv. Ved beplantning bør allergiframkallende planter unngås. Lokalisering og utforming av HC-parkering skal framgå av detaljplaner. Likeså plassering og utforming av interne gangveger, lekeplass, benker, belysning og skilt.
§ 4	**BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5.1)**
4.1	**Boligbebyggelse** I området kan det oppføres terrassert lavblokk som avtrappes mot Birkelandvegen.

4.2	Maksimal tillatt grad av utnyttelse er %-BYA= 46% som inkluderer parkeringsareal.
4.3	Det er angitt byggegrenser mot Birkelandsvegen. For øvrig gjelder byggegrenser generelt i henhold til Pbl § 29-4 eller i henhold til særskilte byggegrenser som vises i reguleringsplanen.
4.4	Det er angitt byggegrenser for underjordisk bebyggelse. Parkeringsanlegg, trappe- og heisrom og bodarealer for boligene skal opparbeides innenfor viste grenser.
4.5	Avkjøring fra Birkelandvegen er vist på plankartet.
4.6	Bebyggelsens høyde i vestre og midtre byggesone, gesims eller møne, skal ikke overstige kote +66,50. Takoppbygg for heis, ventilasjonsanlegg eller tilsvarende skal ikke overstige kote +67,00.
4.7	Bebyggelsens høyde i østre byggesone, gesims eller møne, skal ikke overstige kote +65,25. Takoppbygg for heis, ventilasjonsanlegg eller tilsvarende skal ikke overstige kote +65,75.
4.8	Bebyggelsen kan ha flate eller skrå tak med takvinkel mellom 6 grader og 18 grader. Taktekking skal utføres av ikke-reflekterende materialer.
4.9	50 % av boligene i området skal følge NS11001-2:2:2009 om universell tilgjengelighet.
4.10	I området skal det gjennomsnittelig være min. 80 m2 uteoppholdsareal (MUA) per boligenhet. Fellesarealer, balkonger og terrasser inngår i beregningen av uteoppholdsarealet.
4.11	For boligene skal det opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 1,7 plasser per bolig, som inkluderer gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplassene skal opparbeides under terreng.
4.12	Om det ved dato for melding om tiltak ikke foreligger konsesjon for levering av fjernvarme eller søknad om slik konsesjon skal opparbeidelse av anlegg for nærvarme vurderes.
4.13	Alle kabler skal føres fram til området og innen området, skal utføres som jordkabler. Luftstrekk er ikke tillatt.
4.14	Støynivået i boliger og på utomhus hovedoppholdsrom skal ikke overstige anbefalte maksimalverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442.
4.15	I samband med byggesøknad skal det ligge føre geotekniske undersøkinger med vurdering av grunnforholdene.
4.16	Løsning av lokal overvannhåndtering rettet mot bekken skal fremgå av byggesøknad.
4.17	Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknaden om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

	For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.
4.18	**Grønnstruktur** Det skal opparbeides interne gangstier og lekeplasser innenfor området. Det skal innarbeides lekeplass tilsvarende 10 m2 per boligenhet som bygges innenfor området. Av det samlede lekeplassarealet skal det etableres minimum 2 sandlekeplasser. Minimum samlet størrelse skal være 100 m2 med min. bredde 10 m.
4.19	Områdenes endelige lokalisering og utforming skal fastlegges ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for byggene kan gis.
4.20	Lekeområdene skal etableres som felleseiendom for boligene innenfor området, ved at den enkelte bolig gis ideell hjemmelsandel til områdene.
4.21	Lekeområdene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis permanent brukstillatelse for boligene i området.
§ 5	**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5.2)**
5.1	Avkjørsel til eiendommen fra Birkelandsvegen skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen.
5.2	Senest ved oppføring av bygg i vestre byggesone skal det opparbeides erosjonssikring langs tomtegrensen mot Øverlandsbekken. Arbeidet er søknadspliktig.
§ 6	**HENSYNSSONER**
6.1	Frisiktsoner angitt i reguleringsplanen skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av avkjørselen. Frisiktsoner skal opparbeides i henhold til veglovens sine bestemmelser.

Molde, ……

……
ordfører

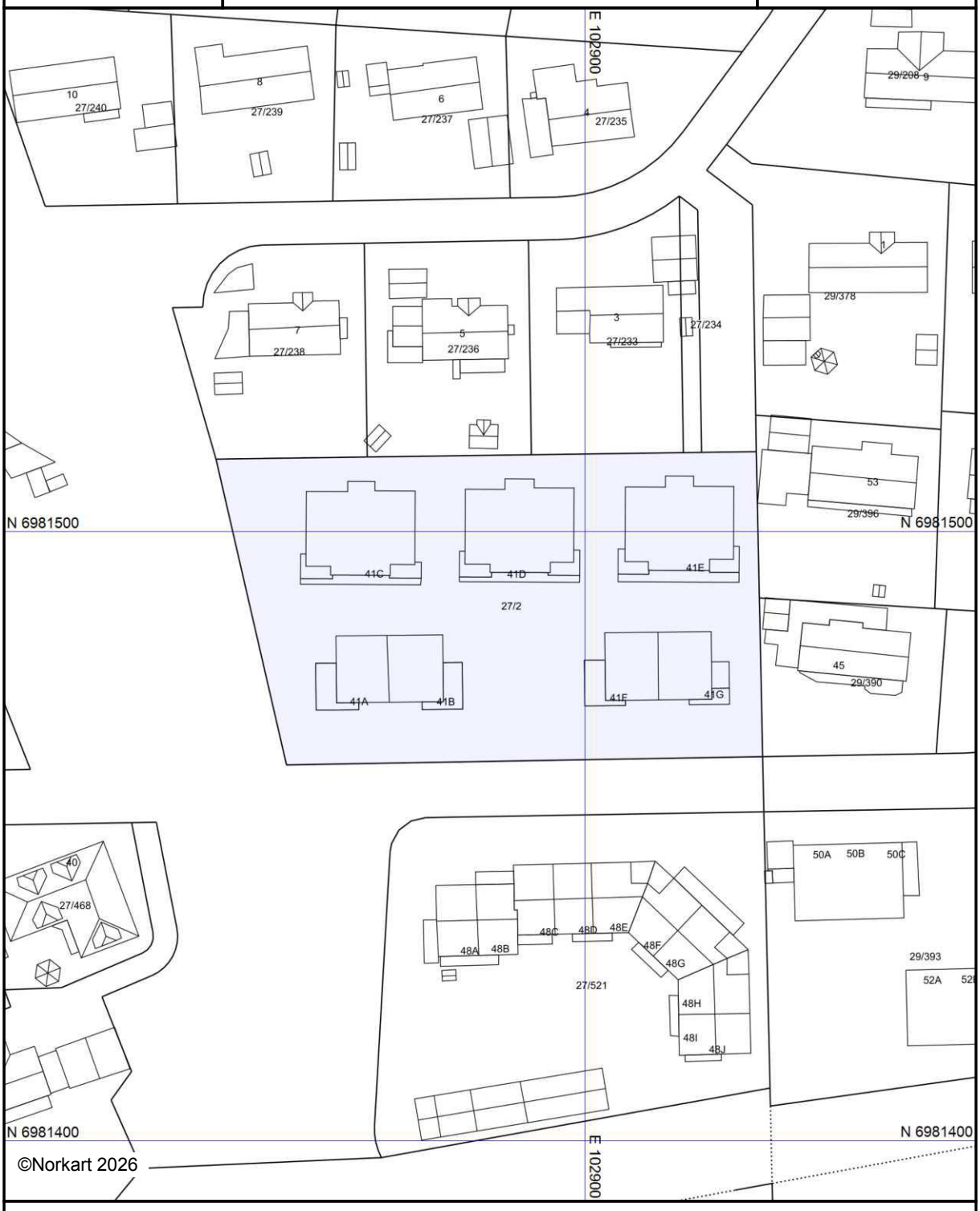
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 27/2/0/13
Adresse: Birkelandvegen 41A
Dato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

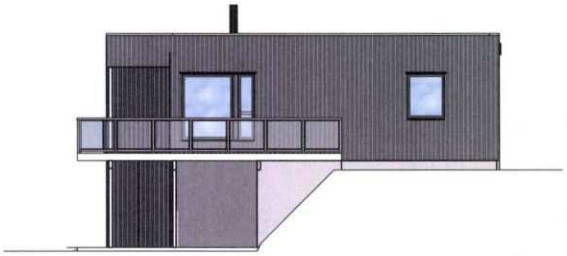


©Norkart 2026

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.



FASADE MOT:



FASADE MOT:

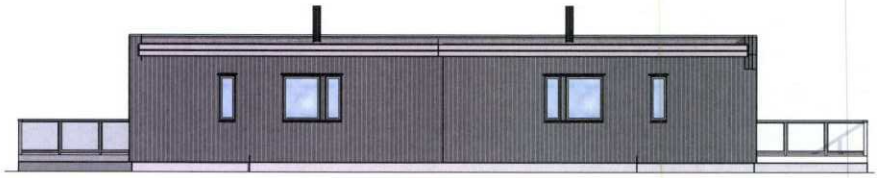
Tiltakshaver	SOLID UTBYGGING				
Byggadresse	BIRKELANDSVEGEN MOLDE				
Mål. 1:100	Type	2-MANNSBOLIG	Tegn.nr.	Blad	
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 03.05.2018	17441	A40-01	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					

BLINK HUS

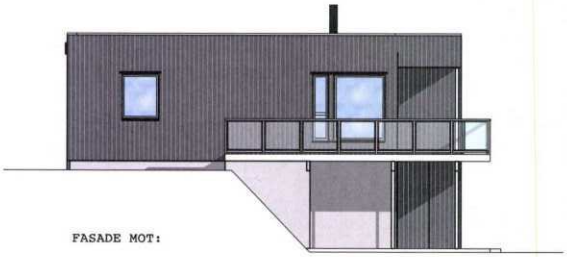
Dale Malo
Jupitervegen 3, Bergmo. 6419 Molde
Telefon: 71 26 63 00

E1

1/4



FASADE MOT:



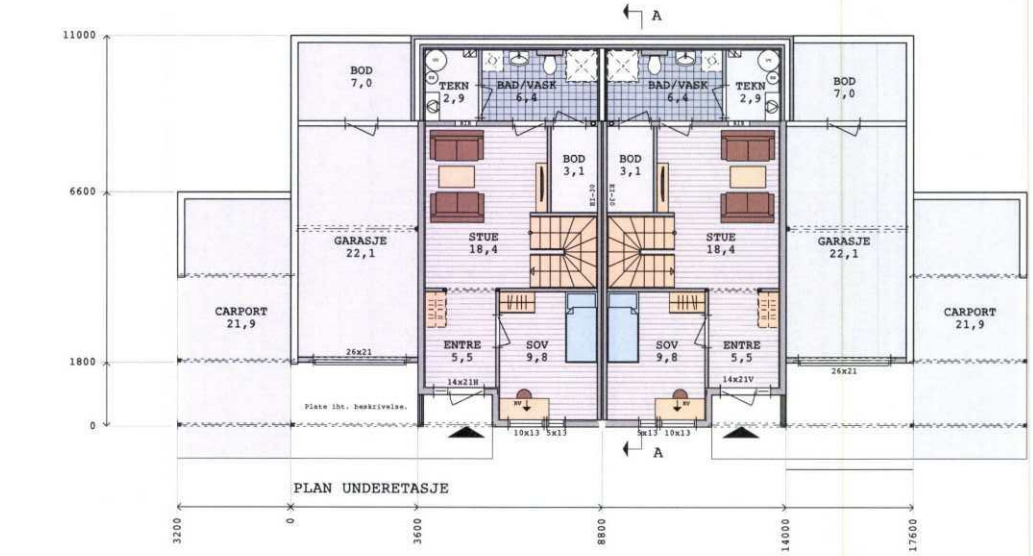
FASADE MOT:

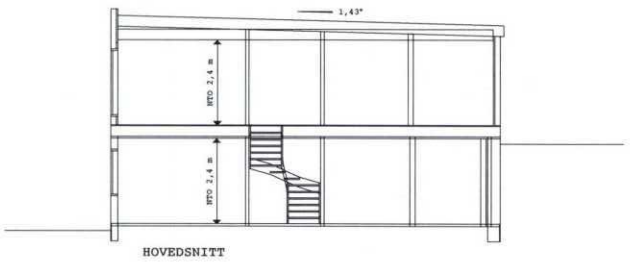
Tiltakshaver	SOLID UTBYGGING			
Byggadresse	BIRKELANDSVEGEN MOLDE			
Mål. 1:100	Type 2-MANNSBOLIG		Tegn.nr. 17441	Blad A40-02
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 03.05.2018		
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

BLINK HUS

Dale Malo
Jupitervegen 3, Bergmo. 6419 Molde
Telefon: 71 26 63 00

2/4





HOVEDSNITT

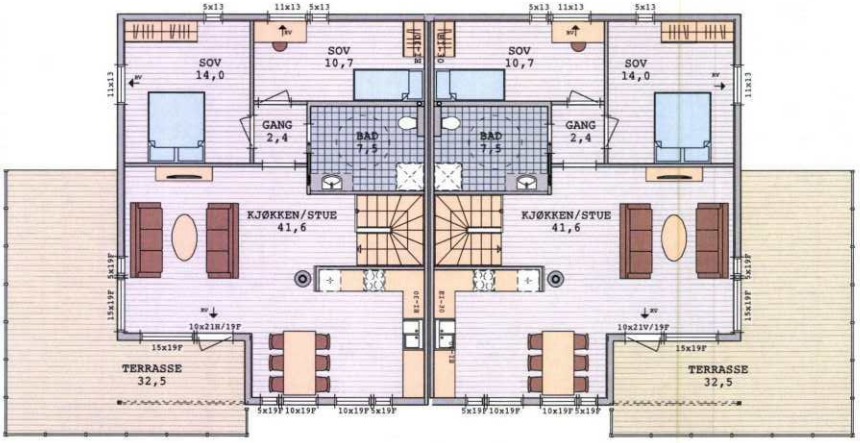
BYA	208,0 m2
BRA PR. BOLIG	
PLAN U.ETJ	48,4 m2
PLAN 1.ETJ	82,9 m2
SUM	131,3 m2
SPORT	7,0 m2
GARASJE	22,1 m2
CARPORT	21,9 m2
OVERBYGD UTEAR	35,0 m2

Tiltakshaver	SOLID UTBYGGING			
Byggadresse	BIRKELANDSVEGEN MOLDE			
Mål 1:100	Type 2-MANNSBOLIG		Tegn.nr. 17441	Blad A20-01
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 03.05.2018		

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

BLINK HUS
Dale Malo
Jupitervegen 3, Bergmo. 6419 Molde
Telefon: 71 26 63 00

4/5



PLAN 1.ETASJE → RV=RØMMINGSVEI

Tiltakshaver	SOLID UTBYGGING			
Byggadresse	BIRKELANDSVEGEN MOLDE			
Mål. 1:100	Type 2-MANNSBOLIG		Tegn.nr. 17441	Blad A20-02
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 03.05.2018		
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

BLINK HUS
Dale Malo
Jupitervegen 3, Bergmo. 6419 Molde
Telefon: 71 26 63 00

4/4

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00643-23	Stine Ugelvik Kanestrøm	25.01.2022

Birkelandvegen 41 A-G gnr. 27 bnr. 2, ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	27 / 2 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SOLID UTBYGGING AS
Tiltakshaver:	SOLID BOLIGER AS

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for to tomannsboliger og tre firemannsboliger.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

Gudrun Holm
fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
SOLID UTBYGGING AS

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Kopi til:
SOLID BOLIGER AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 16.12.2021. Søknaden var komplett ved innsendelse.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak DS 18/544 datert 30.11.2018.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse: www.molde.kommune.no Telefon: 71 11 10 00
Rådhusplassen 1, 6413 Molde postmottak@molde.kommune.no Org.nr: 921 221 967

MOLDE KOMMUNE

Mottakers navn
Adresse
Postnummer Poststed

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00643-4	Stine Ugelvik Kanestrøm	27.03.2020

Birkelandvegen 41 A og B, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 27 / 2 / /
Tiltakshaver: SOLID BOLIGER AS

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tomannsbolig i Birkelandsvegen 41 A og B.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Stine Ugelvik Kanestrøm
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 11.03.2020. Søknaden er komplettert 24.03.2020 og 27.03.2020.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vurdering

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for Birkelandvegen 41 A og B.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Fullføring av Birkelandvegen 41 C, D, E, F og G.
Montering av utvendig rekkverk.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 30.05.2022. Veranda på bolig 41 A og 41 B må være avsperret i tråd med opplysninger gitt i søknad frem til rekkverk er montert.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. faktura) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Nordmøre og Romsdal brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette ved søknad om ferdigattest.

Vi minner også om at uteområdene må være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/559

Solid Utbygging AS
Sofus Jørgensens veg 5
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/1623-0	Stine Ugelvik Kanestrøm	27/2	06.12.2018

Igangsettingstillatelse for veg- og VA-anlegg, gnr. 27 bnr. 2, Birkelandvegen 41-43. Solid Boliger AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 27 / 2	Byggested: Birkelandsvegen 41-43, 6415 MOLDE
Ansvarlig søker: Solid Utbygging AS	Tiltakshaver: Solid Boliger AS
Søknad mottatt: 02.11.2108	Dato for etterlysning: 29.11.2018
Komplett/klar for behandling: 03.12.2018	

Tiltakets art
Det søkes om igangsettingstillatelse for opparbeidelse av veg- og utvendig VA-anlegg, inkludert grøfter for tekniske anlegg.

Tidligere vedtak i saken
Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 30.11.2018 i vedtak DS 18/544.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

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

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

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

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.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må 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 eventuell utgraving 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
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

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.

Igangsettingstillatelse
Resten av tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Erklæring om ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Stine Ugelvik Kanestrøm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 19/5

Solid Utbygging AS
Sofus Jørgensens veg 5
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/1623-0	Stine Ugelvik Kanestrøm	27/2	03.01.2019

Igangsettingstillatelse for resten av tiltaket, gnr. 27 bnr. 2, Birkelandvegen 41-43. Solid Boliger AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 27 / 2	Byggested: Birkelandsvegen 41-43, 6415 MOLDE
Ansvarlig søker: Solid Utbygging AS	Tiltakshaver: Solid Boliger AS
Søknad mottatt: 14.12.2018	Dato for etterlysning: 18.12.2018
Komplett/klar for behandling: 21.12.2018	

Tiltakets art
Det søkes om igangsettingstillatelse for oppføring av to tomannsboliger og tre firemannsboliger (resten av tiltaket).

Tidligere vedtak i saken
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 30.11.2018 i vedtak DS 18/544.
- Igangsettingstillatelse for veg- og VA-anlegg er gitt den 06.12.2018 i vedtak DS 18/559

KOMMUNENS VURDERING

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

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

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

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

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.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må 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 eventuell utgraving 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
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

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

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke 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.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Stine Ugelvik Kanestrøm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/544

Solid Utbygging AS
Sofus Jørgensens veg 5
6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/1623-19	Stine Ugelvik Kanestrøm	27/2	30.11.2018

Dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av tre firemannsboliger og to tomannsboliger, gnr. 27 bnr. 2, Birkelandvegen 41-43. Solid Boliger AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 27 / 2	Byggested: Birkelandsvegen 41-43, 6415 MOLDE
Ansvarlig søker: Solid Utbygging AS	Tiltakshaver: Solid Boliger AS
Søknad mottatt: 30.07.2018	Dato for etterlysning: 11.09.2018
Komplett/klar for behandling: 12.11.2018	Grad av utnytting (% BYA): 33 %
Tiltakets BRA: 2571 m^2	Tiltakets BYA: 1292 m^2

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: offentlig
Tilknytning til avløp: offentlig	Overvann: terreng/bekk

I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: bolig
I reguleringsplan 200912 «Birkelandvegen 41/43 er eiendommen avsatt til: terrassert lavblokk

Tiltakets art
Det søkes om rammetillatelse til oppføring av to tomannsboliger og tre firemannsboliger. I det sammenheng søkes det om dispensasjon fra arealformål, byggegrenser i plan og regulert avkjørsel.

Tiltaket innebærer terrengendringer inntil og over nabogrensene på noen naboeiendommer. Det er kommet inn erklæringer fra alle naboer, og kommunen forutsetter i det videre at privatrettslige forhold er i orden.

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

Molde kommune har gitt avkjøringstillatelse fra offentlig veg 28.09.2018.

Molde vann- og avløp har 27.07.2018 uttalt at det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg.

Eier av gnr.27 bnr. 130, Molde kommune, har 12.11.2018 gitt samtykke til terrengendringer på kommunal grunn gjennom plastring av bekken.

Eier av gnr. 27 bnr. 233 og 234 har i erklæring datert 06.11.2018 gitt samtykke til terrenginngrep helt inntil nabogrensen.

Eier av gnr. 27 bnr. 236 har i erklæring datert 06.11.2018 gitt samtykke til terrenginngrep helt inntil nabogrensen.

Eier av gnr. 27 bnr. 238 har i erklæring datert 06.11.2018 gitt samtykke til terrenginngrep helt inntil nabogrensen.

Eier av gnr. 29 bnr. 390 har i erklæring datert 06.11.2018 gitt samtykke til terrenginngrep helt inntil nabogrensen som vist på tegning nr. 103 og 104.

Eier av gnr. 29 bnr. 396 har i erklæring datert 07.11.2018 gitt samtykke til terrenginngrep helt inn mot eiendomsgrensen.

Norconsult har gjennomført en skredfarevurdering med rapport 14.06.2018 hvor det konkluderes med at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot alle skredtyper:

> Norconsult AS har på oppdrag fra Solid Boliger AS utført en skredfarevurdering i forbindelse med etablering av nye bygninger på tomt 27/2 i Molde kommune. Skredfarevurderingen er utført i henhold til krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift, TEK 17. Det skal etableres blokker og rekkehus på tomta. Disse tiltakene vil havne inn under sikkerhetsklasse S3, med største tillatte nominelle sannsynlighet 1/5000.
>
> Store deler av tomta ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred.
>
> Tomta vurderes å ha tilstrekkelig sikkerhet mot alle skredtyper (steinsprang, snøskred, sørpeskred og jord- og flomskred) i henhold til sikkerhetsklasse S3.

Norconsult har gjennomført en geoteknisk vurdering av eiendommen med vurdering av grunnforhold med følgende konklusjon:

> Det er registrert berg mellom 3,8 og 7,4 m dybde fra terrengnivå.
>
> Der er registrert grunnvannsnivå i åpnet hull etter totalsondering. Grunnvannsnivået varierer fra 0,9 til 1,55 meters dybde fra terrengnivå.
>
> Ved de undersøkte posisjonene kan løsmassene forenklet beskrives fra terrengnivå som: matjord, bløte/løst lagrede masser, og deretter faste til meget faste masser (antatt morene).
>
> Laboratorieanalyser på opptatte prøver beskriver de bløte/løst lagrede massene som sand med grus, humusholdig sand og siltig sandig materiale.
>
> Med de aktuelle grunnforhold ligger det godt til rette for direktefundamentering på/i de meget faste massene (antatt morene) som ligger over berg.
>
> Vi anbefaler å sikre bekken som ligger på vestsiden av tomta med plastring for å hindre erosjon.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende plan så langt den ikke er i strid med senere vedtatt kommuneplan. Tiltaket er i strid med arealformål, byggegrenser og regulert avkjørsel, og det er søkt om dispensasjon.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å oppfylle relevante krav og hensyn.

Sikkerhet mot fare
Eiendommen ligger innenfor fareområde for jord- og flomskred. Det er gjennomført en skredfarevurdering, og Norconsult har konkludert med at eiendommen har tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Kommunen legger rapporten til grunn.

Søker har erklært at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

Naturmangfold og kulturminner
Vi har undersøkt eiendommen i relevante databaser, og har ikke funnet konflikter med omsøkt tiltak.

Tilknytning til infrastruktur
Eiendommen er sikret adkomst via offentlig veg, og det er gitt avkjøringstillatelse. Det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnettet til forbruksvann, spillvann og slokkevann.

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra arealformålet «terrassert lavblokk» i reguleringsplan, regulerte byggegrenser mellom byggene og mot nabogrensene, og regulert avkjørsel med følgende begrunnelse (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Ønske om en lettere boligmasse enn terrassert lavblokk
- Tiltaket er bedre tilpasset området, og legger til rette for en trinnvis utbygging
- Avkjørselen ønskes flyttet grunnet behov for adkomstveg til de bakerste boligene, og for å unngå at vegen overstiger maksimumskravet for stigning
- Boligene plasseres nærmere hverandre for å oppnå tilfredsstillende størrelse og planløsning
- Bebyggelsen vil oppleves som lettere enn de regulerte lavblokkene selv om de står nærmere hverandre
- Ved å plassere byggene 4 meter fra nabogrensene oppnås totalt en god løsning for bebyggelsens plassering med tilstrekkelig avstand mellom boligene og tilkomst med bil.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

<u>Arealformål</u>
Hensynet bak bestemmelsen om arealformål er å styre arealbruken i et område.

Det søkes om å bygge to- og firemannsboliger på en eiendom som er regulert til terrassert lavblokk. Begge arealformål innebærer boligbebyggelse. Omsøkt tiltak omfatter 16 boenheter, mens det for terrasseblokkene var lagt opp til rundt 25 boenheter. Belastningen for området vil derfor ikke øke ved en dispensasjon.

Området består hovedsakelig av eneboliger, i tillegg til konsentrert bebyggelse på sørsiden av vegen i form av rekkehus og leilighetsbygg i to etasjer. To- og firemannsboligene vurderes å være bedre tilpasset den eksisterende bebyggelsen enn om det ble bygd terrasseblokker. Seksjon arealplan og landbruk er positive til en dispensasjon.

Kommunen vurderer at hensynet bak bestemmelsen til ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Forhold som taler for:
- Bebyggelsen er bedre tilpasset omkringliggende bebyggelse
- En dispensasjon vil ikke medføre en økning i antallet boenheter i området

Forhold som taler mot:
- Ingen vesentlige

Kommunen finner at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Byggegrenser
Hensynet bak bestemmelsen om byggegrenser er tilpasning til terreng og omgivelser, disponering av tomt for å få tilfredsstillende uteareal, utsikt, lysforhold, hensynet til at naboer skal få tilsvarende kvaliteter, tilgjengelighet og brannsikring, jf. Kommunaldepartementets rundskriv H-8/15.

Det er regulert inn tre byggesoner på eiendommen, med en avstand på 10 meter mellom bebyggelsen. Byggegrensene er opprinnelig tenkt å gå i fasadelivet til terrasseblokkene. Byggegrenser mot naboeiendommene har en avstand på 5 meter mot eiendomsgrensen i nord, 5,7 meter mot eiendomsgrensen i øst og 9 meter mot eiendomsgrensen i sør. De planlagte to- og firemannsboligene være i strid med flere av byggegrensene på eiendommen.

Byggverkets tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse
Bebyggelsen er godt plassert på tomten med tre firemannsboliger i bakkant og to tomannsboliger i forkant. Plasseringen medfører en stor andel asfaltert kjøreareal for å få kjøreadkomst og parkering til de bakerste boligene. Eiendommen burde ideelt sett hatt mer grøntareal, men med den løsningen som er valgt vil dette være vanskelig å oppfylle uten å gå på bekostning av plass til å manøvrere bilene. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal er oppfylt ved balkonger og et større grøntareal og lekeplass mot vest.

Tiltaket medfører en del terrengendringer. Endringene er imidlertid mindre enn ved de regulerte terrasseblokkene som var planlagt med en stor parkeringskjeller under bakken. Terrengendringene er delvis et resultat av at planen setter begrensninger for bygningenes høyde i terrenget. Kommunen finner etter en helhetsvurdering at hensynet til tilpasning på tomten ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Utsyn, luft og lysforhold på egen tomt
Plasseringen av bebyggelsen gjør at alle boligene får utsikt og god tilgang på lys. Dersom boligene skulle vært plassert innenfor de tre byggesonene kunne det redusert utsikten for de bakerste boligene.

Planen legger opp til en avstand på minimum 10 meter mellom bebyggelsen. Omsøkt tiltak innebærer en avstand på 8 meter mellom fasadelivet til firemannsboligene i bakkant, og ca 6 meter mellom utkragede balkonger. Det vil i tillegg være forstøtningsmurer mellom boligene slik at avstanden mellom boligene i realiteten er 0 meter.

En dispensasjon vil medføre at det blir mindre luft mellom boligene i bakkant. For de foranliggende boligene vil avstanden være større, med 19 meter mellom bebyggelsen. I forhold til de planlagte terrasseblokkene vil det være mer luft i den midtre delen av eiendommen, mellom to- og firemannsboligene. Kommunen vurderer at hensynet til utsyn, luft og lysforhold på egen eiendom ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Hensyn til naboeiendommer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter, som sol, lys og utsikt

Dispensasjon medfører at bebyggelsen plasseres nærmere nabogrensene enn det planen

legger opp til. Det vil også være mindre luft mellom bebyggelsen i bakkant. Dette kan føre til en ulempe for naboene i form av tapt utsikt. Ulempen begrenses av at naboeiendommene i bakkant ligger høyere i terrenget. For naboer mot øst vil dispensasjon kunne være positivt for utsikt og lysforhold fordi en ikke får en sammenhengende bebyggelse langs eiendomsgrensen slik som planen legger opp til. Det totale volumet av bebyggelsen og det bebygde arealet vil også bli mindre i forhold til bygging av de regulerte terrasseblokkene. Kommunen vurderer etter dette at hensynet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Om tiltaket i urimelig grad påfører naboeiendommer sjenerende innsyn til bolig eller uteareal
Dispensasjon medfører at bygningene blir plassert 1 meter nærmere nabogrensen mot nord og 2,7 meter nærmere nabogrensene mot øst enn hva byggegrensene legger opp til. Avstanden til nabogrensene er på det nærmeste 4 meter mot nord og 3 meter mot øst. Med unntak av en utkraget balkong på firemannsboligen mot nordøst, vil hele bygningsmassen ha en avstand på 4-5,5 meter fra nabogrensen. Denne avstanden er i tråd med det generelle avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4.

Deler av verandaene på firemannsboligen mot nordøst har utsyn mot naboeiendom gnr. 29 bnr. 396. Kommunen vurderer at plasseringen ikke i urimelig grad medfører sjenerende innsyn til bolig eller uteareal.

Planlagt eller påregnelig utnyttelse av naboeiendommer i relativt nær framtid.
Kommunen vurderer at en dispensasjon ikke i vesentlig grad vil påvirke naboenes muligheter til utnyttelse av egen eiendom.

Brann
Kommunen vurderer at hensynet til brannsikring er ivaretatt.

Kommunen finner etter ovennevnte at hensynet bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra byggegrensene.

Forhold som taler for:
- Bebyggelsen får en god plassering på tomten
- Utbygger får utnyttet tomten
- Naboene påføres ikke vesentlige ulemper som følge av plasseringen
- Utbygger får mulighet til en mer trinnvis utbygging

Forhold som taler mot:
- Mindre luft mellom bebyggelsen i bakkant
- Stor andel kjøreareal og asfalt

Kommunen vurderer etter en samlet vurdering av fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Avkjørsel
Hensynet bak bestemmelsen er å få en trafikksikker avkjørsel til eiendommen.

Den innregulerte avkjørselen er tilpasset terrasseblokkene som er regulert inn. Det omsøkte tiltaket gjør at det er behov for endring av avkjørselen for å få tilfredsstillende tilkomst til alle boliger. Molde Bydrift har gitt avkjøringstillatelse, og har dermed vurdert avkjørselen som trafikksikker. Hensynet bak bestemmelsen vurderes derfor å ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Forhold som taler for:
- Avkjørselen er trafikksikker

- Adkomstvegen får tilfredsstillende stigningsforhold

Forhold som taler mot:
- Ingen vesentlige

Kommunen vurderer at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra avkjørsel i reguleringsplan, arealformålet «terrassert lavblokk» og byggegrenser.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om rammetillatelse på følgende vilkår:

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

2. Dokumenter som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

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

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

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

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.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må 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 eventuell utgraving 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
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

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.

Igangsettingstillatelse
Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Erklæring om ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen jf. reguleringsplanens bestemmelse 4.1.7.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Stine Ugelvik Kanestrøm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	105 Plan og snitt E-E
2	104 Plan og snitt D-D
3	103 Plan og snitt C-C
4	102 Plan og snitt B-B rev.2
5	101 Plan og snitt A-A rev.2
6	Fasader firemannsboliger med støttemurer

7	Tegninger - plan og fasade
8	Tegninger - fasader
9	Situasjonsplan Birkelandsvegen 41-43.rev5

Meldeskjema for endring av ildsted/fyringsanlegg

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Innsendt: 01.10.2026 15:25
Referanse-ID: Q7D-V5F
Skjema-ID: MKO-67

Innledning

Eier

Eiendommens adresse	Birkelandvegen 41A 6416 Molde
Gnr=Gårdsnummer	27
Bnr=Bruksnummer	2
Snr=seksjonsnummer	13
Fornavn	Henning
Etternavn	Sunde
Telefon	90111122
E- post	henningsunde@hotmail.com

Montør

Montørs navn	Blink Hus Dale Malo
Telefon	71266300

Ildstedet

Ildsted fabrikant	Jøtul
Modell	F137
Brensel	Ved
Ildsted erstatter annet ildsted?	◉ Nei
Skorsteinstype	Stål
Skorstein dimensjon	150mm
Skorsteins plassering	Sør
Antall ildsted på skorstein	1
Antall skorsteiner med ildsted	1

Installasjonen

Installasjon kontrollert av	Blink Hus Dale Malo AS

Kvalifikasjon	Faglært personell
Annet	

Kontroll

Følgende ble kontrollert av montør:

Er avstand til brannmur kontrollert?	◉ Ok
Er avstand til brennbart material kontrollert?	◉ Ok
Er avstand til tak kontrollert?	◉ Ok
Er det plate under og foran ildstedet?	◉ Ok
Tåler gulvet vekten av ildstedet med omramming?	◉ Ok
Er det feiemuligheter?	◉ Ok
Er ildstedet sikret tilstrekkelig med forbrenningsluft?	◉ Ok
Er røykrør montert i henhold til skorsteinsprodusentens anvisninger?	◉ Ok
Er skorsteinen egnet for tilkobling av det aktuelle ildstedet?	◉ Ok
Har skorsteinen passende dimensjon?	◉ Ok
Finnes det produktdokumentasjon med monteringsanvisingen på byggeplass?	◉ Ok
Er dokumentasjon for ildsted levert huseier for fremtidige tilsyn?	◉ Ok

Installert

Sted	Molde
Dato	20.05.2020
Montør	Kvalifisert faglært personel

Informasjon

Ved å fylle ut dette skjemaet sender du personlig informasjon til oss.

Hvorfor ber vi om personlig informasjon?

Vi ber om personlig informasjon for å kunne behandle din forespørsel, gi deg tjenesten du har bedt om, og arkivere forespørselen i tråd med norsk lov. Informasjonen du gir oss vil ikke bli brukt til andre formål.

Hvordan behandler vi dine data?

Den personlige informasjonen du fyller ut i dette skjemaet blir kryptert før den sendes til oss. Vi vil oppbevare og behandle den på en sikker måte, og bare gjøre den tilgjengelig for de som trenger det. Det betyr i praksis at det blir tilgjengelig for saksbehandlere, arkivmedarbeidere og teknisk personell.

Hvor lenge beholder vi din personlige informasjon?

Informasjonen blir lagret så lenge vi fortsatt har behov for det for å oppfylle formålet beskrevet over. Vi er pålagt å arkivere informasjon for ettertiden i tråd med gjeldende lovverk.

Hva er det rettslige grunnlaget for behandlingen?

Lovverket krever at vi yter våre offentlige tjenester, og tillater at vi behandler personlig informasjon i den forbindelse.

Jeg samtykker

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 16.09.2026

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:	**27**	Bnr:	**2**	Fnr:		Snr:	**13**
Adresse:	**Birkelandvegen 41A, 6416 MOLDE**						

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

Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg på adressen

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

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

Utskriftsdato: 16.09.2026

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.**	27	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Birkelandvegen 41A, 6416 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 639,16 kr
Eiendomsskatt	11 758,00 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Vann	4 201,52 kr
Sum	**26 343,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	165 m2	12.63	1/1	0 %	2 083,45 kr	1 562,57 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	165 m3	12.70	1/1	0 %	2 094,84 kr	1 571,13 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	165 m2	15.01	1/1	0 %	2 476,24 kr	1 857,17 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	165 m3	14.60	1/1	0 %	2 409,82 kr	1 807,39 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	2 471,25 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	1 016,25 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	957,19 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
eSkatt - Boliger	0%	3375400 Prom	3.60	1/1	0 %	12 151,00 kr	9 113,25 kr
					Sum	**27 141,60 kr**	**20 356,20 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.

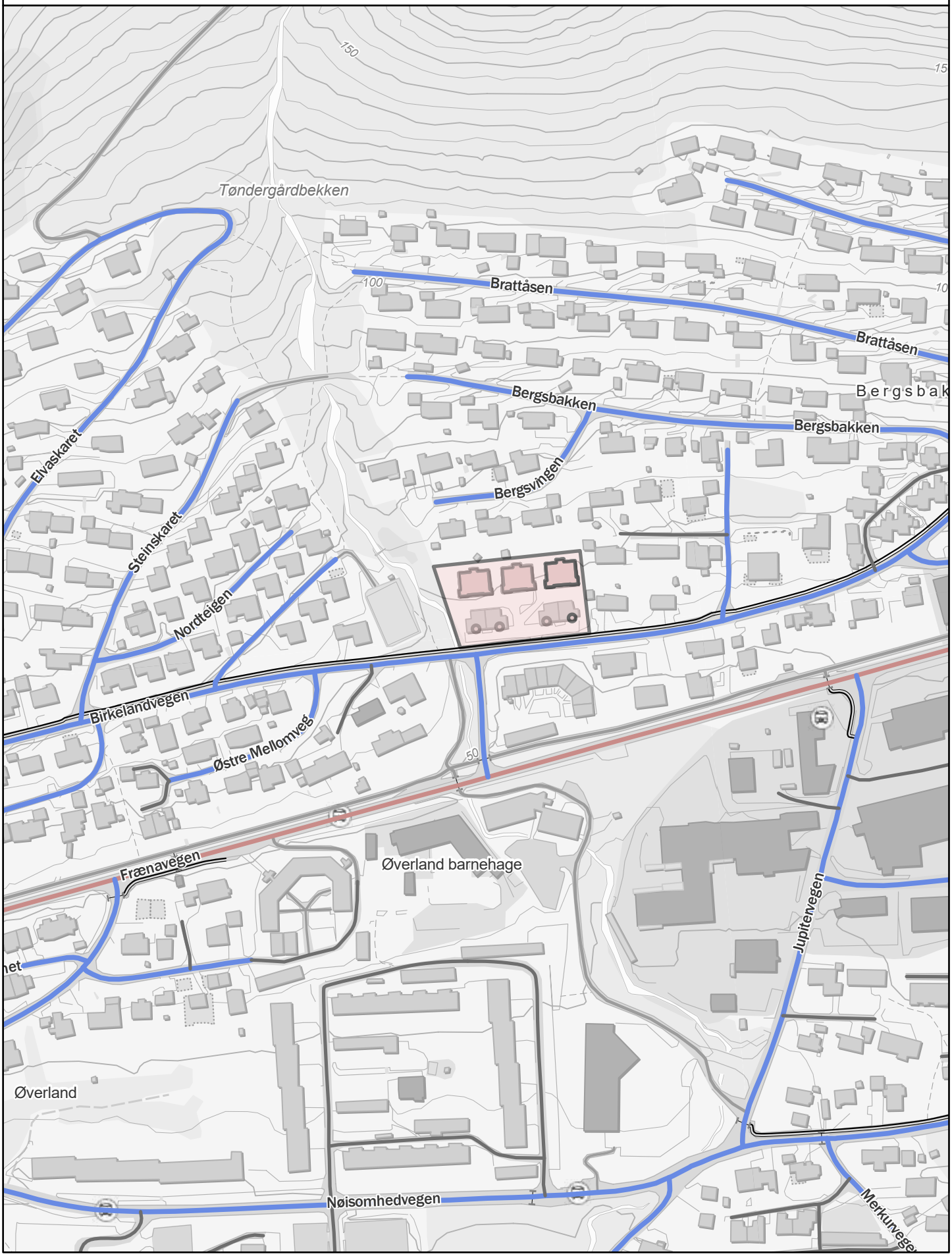
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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. : 27/2/0/13
Adresse: Birkelandvegen 41A, 6416 Molde

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/09/2026



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

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

Dato: 16.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**27**	Bnr:	**2**	Fnr:		Snr:	**13**
Adresse:	**Birkelandvegen 41A, 6416 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.

V E D T E K T E R

for

Øverland Boligsameie

Org.nr 924 495 952

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 16.01.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Øverland Boligsameie. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 10.12.2019.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 27, bnr. 2 i Molde kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter evt. parkeringsplasser og boder.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal ut fra tegning, fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, med opplysninger om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som

har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21, andre ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 4 utvendige parkeringsplasser på fellesareal, hvorav 2 av disse er angitt som HC-plasser.

I tillegg disponerer seksjonseierne 16 stk garasjer og 4 stk carporter og 12 stk p-plasser under balkong.

4–2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder
(1) Garasjer med tilhørende bod, carporter og p-plass under takoverbygg er seksjonert som tilleggsareal til de enkelte seksjoner.

(2) Fordeling av parkeringsplasser og boder som tilleggsareal er foretatt av utbygger og kan ikke endres uten samtykke fra berørte seksjoner. Senere bytte av parkeringer og boder kan bare foretas med samtykke fra rettighetshavere.

(3) Utleie og salg av parkeringsplassen kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Garasje, carport og p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal kan selges sammen med hoveddelen eller til andre seksjonseiere i sameiet. Dersom parkeringsplasser som tilleggsareal skal selges til andre seksjonseiere i sameiet, er eier

forpliktet til å sørge for, og bekoste en reseksjonering for å sikre varig rettsvern. (4) Seksjonseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass. All utleie skal på forhånd meddeles styret. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

4-3 Parkering på fellesareal
Parkeringsplassene som befinner seg på sameiets fellesarealer disponeres av seksjonseierne i felleskap. 2 av parkeringsplassene er merket for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom det hos en av eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres ved behov for tilrettelagt plass, har denne prioritet til å benytte plassen.
Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret tildeler plassen etter ansiennitet beregnet fra dato for dokumentert behov.

Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av utvendige parkeringsplasser som befinner seg på sameiets fellesareal.

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av utvendige parkeringsplasser

4-4 Vedlikehold
Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av egne carport, garasje p-plass over takoverbygg og boder, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater

4-5 Kostnader
Kostnader til drift og vedlikehold av garasje, carport og p-plass under takoverbygg er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for etter antallet den enkelte seksjonseier disponerer.

4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av seksjonseiere i firemannsbolig:

- vannbåren varme i firemannsbolig
- renhold av fellesareal i firemannsbolig
- drift og vedlikehold av heis i firemannsbolig
- strøm fellesareal i firemannsbolig
- eventuelt andre særkostnader som relateres kun til firemannsbolig

Seksjonseiere i firemannsbolig belastes et akontobeløp hver måned vedrørende disse kostnadene og det vil bli foretatt en avregning ved årsslutt.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret skal bestå av medlemmer både fra tomannsbolig og firemannsbolig.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke

står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

15.06.2026

Husordensregler for Øverland Boligsameie

Innholdsfortegnelse

1. Formål og anvendelse av reglene 3

Formål 3

Anvendelse 3

2. Generelle regler 3

Respekt og hensyn 3

Fellesarealer 3

Dyrehold 3

3. Bruk av boligen 3

Utleie 3

Endringer og vedlikehold 3

Markiser og solskjerming 3

4. Styrets rolle og myndighet 4

Styrets oppgaver 4

Håndhevelse 4

5. Felleskostnader 4

Betaling 4

6. Møter og samarbeid 4

Sameiermøter 4

Samarbeid 5

7. Parkering og sikkerhet 5

Parkering 5

Sikkerhet 5

8. Endringer i ordensreglene 5

Sameiermøte 5

Varsel 5

9. Avsluttende bestemmelser 5

Håndhevelse 5

Ansvar 5

10. Vedlegg 6

1. Markise og zip screen 6

Retningslinjer for bestilling markiser 6

Retningslinjer for bestilling av utvendig zip screens 6

1. Formål og anvendelse av reglene

Formål

Disse ordensreglene er utarbeidet med formålet å sikre et trivelig, trygt og respektfullt bomiljø for alle seksjonseiere i Øverland Boligsameie.

Anvendelse

Alle seksjonseiere, leietakere, gjester og andre som oppholder seg i sameiet forventes å følge disse reglene.

2. Generelle regler

Respekt og hensyn

Seksjonseiere oppfordres til å vise gjensidig respekt og ta hensyn til hverandre. Unødig støy og forstyrrelser skal unngås, spesielt i tidsrommet 23:00–07:00.

Fellesarealer

Fellesarealer som ganger, trapper, heiser og utendørsområder skal holdes ryddige og rene. Hver seksjonseier har ansvar for å bidra til fellesarealenes vedlikehold.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men med hensyn til andre seksjonseiere. Det er seksjonseierens ansvar å sikre at dyrene ikke skaper ulemper for andre.

3. Bruk av boligen

Utleie

Utleie av bolig skal meldes til styret på forhånd. Leietakere forventes å følge sameiets regler og vedtekter.

Endringer og vedlikehold

Seksjonseiere skal varsle styret før større endringer i boligen gjennomføres, og sameiet skal ha anledning til å godkjenne slike endringer. Inngrep som påvirker sameiets fellesarealer er ikke tillatt uten samtykke fra styret.

Markiser og solskjerming

Det er tillatt å montere markiser og utvendig zip screens i sameiet, i tråd med vedtak fattet på årsmøtet 29.04.2026.

Følgende vilkår gjelder:

- Montering skal på forhånd søkes om og godkjennes av styret.
- Markiser og screens skal ha et helhetlig og ensartet uttrykk som er tilpasset byggets arkitektur.
- Det tillates kun bruk av modell, farge og utførelse godkjent av styret.
- Montering skal utføres fagmessig og på en måte som ikke skader bygning eller fellesarealer.
- Seksjonseier er ansvarlig for anskaffelse, montering, vedlikehold og eventuelle skader.
- Ved behov for utskifting skal ny løsning være i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Nærmere spesifikasjoner fremgår av vedlegg «Retningslinjer for bestilling markiser» og «Retningslinjer for bestilling av screens».

4. Styrets rolle og myndighet

Styrets oppgaver

Styret har ansvar for å håndheve reglene, ivareta sameiets interesser og sørge for at sameiet driftes i tråd med vedtektene.

Håndhevelse

Ved brudd på reglene kan styret iverksette nødvendige tiltak, inkludert advarsler, bøter og andre lovlige virkemidler.

5. Felleskostnader

Betaling

Felleskostnader skal betales i henhold til vedtatte regler. Manglende betaling kan medføre økonomiske sanksjoner og rettslige skritt.

6. Møter og samarbeid

Sameiermøter

Seksjonseiere oppfordres til å delta aktivt i sameiermøter og ta del i beslutningsprosesser som angår sameiet.

Samarbeid

Sameiets fellesskap styrkes gjennom samarbeid og dialog. Konflikter oppfordres til å løses gjennom dialog og forhandlinger.

7. Parkering og sikkerhet

Parkering

Parkering er kun tillatt på anviste områder. (se vedtekter)

Sikkerhet

Bilførere oppfordres til å vise hensyn til fotgjengere og andre trafikanter på område

Styret kan innføre nødvendige regler for parkering og trafikksikkerhet.

8. Endringer i ordensreglene

Sameiermøte

Endringer i ordensreglene skal vedtas på sameiermøte i tråd med vedtektene.

Varsel

Seksjonseiere skal varsles i rimelig tid før endringer trer i kraft.

9. Avsluttende bestemmelser

Håndhevelse

Styret skal håndheve reglene på en rettferdig og konsekvent måte.

Ansvar

Seksjonseiere er ansvarlige for å holde seg informert om gjeldende regler og samarbeide for å opprettholde et positivt bomiljø.

10. Vedlegg

1. Markise og zip screen

Retningslinjer for bestilling markiser

Type og modell	FA40 Elegant Plus
Farge profil	Sort
Duk	Nr. 338398
Standard bredde	400 cm eller 450 cm
Utfall	200 cm
Montering	Skal utføres fagmessig. Skal ikke medføre skade på fasade eller konstruksjon.
Plassering	Monteres på godkjent sted tilknyttet egen terrasse/veranda. Skal ikke være til sjenanse for naboer.
Leverandør	Sameiet anbefaler Fasadeprodukter for å sikre likt uttrykk.

Retningslinjer for bestilling av utvendig zip screens

Type og modell	ZIP 100 Premium
Farge profil	Metall ru sort, inn og avrundet front på profil
Duk	Nr. 108118 a
Standard bredde	Varierer ut ifra vinduets størrelse
Montering	Skal utføres fagmessig. Skal ikke medføre skade på fasade eller konstruksjon.
Plassering	Monteres på godkjent sted tilknyttet egen terrasse/veranda. Skal ikke være til sjenanse for naboer.
Leverandør	Sameiet anbefaler Fasadeprodukter for å sikre likt uttrykk.

Budsjett Øverland Boligsameie

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde fellеskostnader	479 700	416 800
Kabel TV avgift	19 000	19 000
Sum inntekt	498 700	435 800
Kostnader		
Personalkostnader	1 100	0
Styrehonorar	7 500	0
Energi og strøm	65 000	65 000
Vedlikehold	135 000	80 000
Forretningsførerhonorar	61 900	58 200
Kabel-TV	19 000	19 000
Forsikringer	90 100	84 400
Snøbrøyting	60 000	70 000
Andre driftskostnader	69 100	67 200
Sum kostnader	508 700	443 800
Driftsresultat	-10 000	-8 000
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	10 000	8 000
Resultat finans	10 000	8 000

BUDSJETT 20256- ØVERLAND BOLIGSAMEIE

Budsjettert årsresultat:	Beløp
Årsresultat	0
Endring i disponible midler	0

FELLESKOSTNADER

Driftskostnader	288 300
Kabel TV/Bredbånd	19 000
Tillegg driftskostnader 4-mannsbolig	191 400
Sum felleskostnader	498 700

Felleskostnader

Seksjon	Størrelse på leilighet m2	Drifts-kostnader 2026	Kabel-TV/ Bredbånd 2026	Tillegg drifts kostnader 4-mannsbolig 2026	Sum felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Kabel-TV/ Bredbånd 2025	Tillegg drifts kostnader 4-mannsbolig 2025	Sum felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
1	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
2	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
3	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
4	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
5	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
6	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
7	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
8	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
9	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
10	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
11	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
12	97	1 381	99	1 329	2 809	1 089	99	1 315	2 503	306
13	131	1 864	99		1 963	1 471	99		1 570	393
14	131	1 864	99		1 963	1 471	99		1 570	393
15	131	1 864	99		1 963	1 471	99		1 570	393
16	131	1 864	99		1 963	1 471	99		1 570	393
	1 688	**288 300**	**19 000**	**191 400**	**498 700**	**227 500**	**19 000**	**189 300**	**435 800**	62 900

BUDSJETT 20256- ØVERLAND BOLIGSAMEIE

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Øverland Boligsameie onsdag 29.04.2026 kl. 16:30 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
17 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 11 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Jon Olav Ormbostad

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

4. Innkomne saker

4.1 Montering av markiser

Flere av de som bor i firmannsboligene i sameiet ønsker å montere markise på verandaen sin.

I §3-1 punkt 4 i vedtektene står det; "seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/ årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/ montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Det er årsmøtet som må fatte vedtak (2/3 flertall) om det skal tillates å sette opp markiser i sameiet. Og det bør også utarbeides noen retningslinjer på dette, slik som utseende/type/farge etc. som bør ligge ved vedtaket fra årsmøtet. Disse retningslinjene som blir vedtatt kan legges til som vedlegg til husordensreglene.

Vedtak:
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent:

Det tillates å sette opp markiser og solskjerming i sameiet. Montering og oppsetting skal søkes til og godkjennes av styret.

Styret får mandat av årsmøtet til å utarbeide retningslinjer for montering markiser og solskjerming

4.2 Tilbud fra fasadeprodukter

Vedtak:
Vedlagt tilbud fra Fasadeprodukter ble tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse til styret for perioden 13.05.2025 til 29.04.2026 ble enstemmig godkjent:

Totalt for styret kr. 12.000,- Styret får mandat til å fordele honoraret mellom medlemmene.

Nina Inderhaug får kr. 1500,- som ekstra honorar for deltakelse på HMS-kurs.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig gjenvalgt:

- Kari Margrete Sesseng

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt:

- Tor Helge Rødseth

6.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

- Ragnar Heggdal

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

- Svein Venås
- I tillegg får styret mandat til å velge et styremedlem som medlem i valgkomiteen

Møtet ble avsluttet 17.30

Protokoll for Øverland Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	04.05.2026
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Jon Olav Ormbostad (sign.)	01.05.2026

ÅRSMØTE

Øverland Boligsameie

Onsdag 29.04.2026 kl 16:30

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side
MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette bruker på Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

MOBO sin tekniske avdeling bistår borettslag og sameier med **trygg planlegging, god gjennomføring og langsiktig vedlikehold**.

Vi gir styret:

- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

Våre tjenester

- Prosjekt- og byggeledelse (rehabilitering og nybygg)
- Tilstandskontroller og vedlikeholdsplanlegging
- Tilbuds- og anbudsinnhenting
- SHA-rådgivning og skadeforebygging
- Oppfølging av forsikringssaker for boligselskaper i Totalforsikringsordningen

Digitale verktøy for kontroll

- **MOBO HMS** – enkelt og strukturert HMS-arbeid
- **MOBO VLP** – langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsoversikt

Én totalpakke – én trygg samarbeidspartner.

📞 **KONTAKT OSS – TEKNISK AVDELING 71 25 93 00**
Svein Ronny Morewood – Leder teknisk avdeling
Svein Ivar Byttingsvik – Teknisk konsulent
Magne Mykløy – Teknisk konsulent



MOBO EIENDOMSSERVICE AS

Vaktmester- og håndverkstjenester når du trenger det

Vi tilbyr tjenester til **privatpersoner, boligselskap og næringsliv** – fra snømåking til ettersyn av tekniske installasjoner og praktisk vedlikehold.

Våre tjenester inkluderer:

- Snømåking og uteområdedrift
- Ettersyn av tekniske installasjoner
- Enkle reparasjoner og håndverksoppgaver
- Vedlikehold inne og ute

Ta kontakt for pristilbud
71 25 93 00
vaktmester@mobo.no

MOBO 80 (1946 ÅR 2026)



Innkalling til ordinært årsmøte i Øverland Boligsameie

Tid: Onsdag 29.04.2026, kl 16:30

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap

4. Innkomne saker

4.1 Montering av markiser

Flere av de som bor i firmannsboligene i sameiet ønsker å montere markise på verandaen sin.

I §3-1 punkt 4 i vedtektene står det; "seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Det er årsmøtet som må fatte vedtak (2/3 flertall) om det skal tillates å sette opp markiser i sameiet. Og det bør også utarbeides noen retningslinjer på dette, slik som utseende/type/farge etc. som bør ligge ved vedtaket fra årsmøtet. Disse retningslinjene som blir vedtatt kan legges til som vedlegg til husordensreglene.

4.2 Tilbud fra fasadeprodukter

Tilbud fra fasadeprodukter på montering av markiser, jf. sak 4.1. Tilbudet gjelder til høsten 2026, og dersom man ønsker markisen 50 cm bredere blir det ca. kr 1.500 ekstra.

5. Godtgjørelse til styret

6. Valg

Valgkomiteen har ikke fått andre kandidater enn nytt varamedlem.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

6.3 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling er Tor Helge Rødseth.

6.4 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Øverland Boligsameie

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Kari Margrete Sesseng
Styremedlem, Ann Helen Langnes
Styremedlem, Nina Inderhaug
Styremedlem, Jon Olav Ormbostad
Varamedlem, Ragnar E. Heggdal

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Polise nr. SP0003245553. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Øverland Boligsameie består av 16 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924495952.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt 5 styremøter, hvor 5 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Blomsterkasse/levegger på fellesområde mars/mai

- Diskutert budsjett 2026 september

- Godkjenning av Mobo/HMS oktober

- Godkjenning av budsjett 2026 november

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

Resultatregnskap 2025 Øverland Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		416 928	421 135	416 800	479 700
Kabel TV avgift		19 008	19 008	19 000	19 000
Sum inntekter		**435 936**	**440 143**	**435 800**	**498 700**
Kostnader					
Personalkostnader		1 058	0	0	1 100
Styrehonorar		7 500	0	0	7 500
Energi og strøm		51 695	51 863	65 000	65 000
Vedlikehold	2	65 089	49 894	80 000	135 000
Forretningsførerhonorar		59 652	55 764	58 200	61 900
Andre forvaltningstjenester		2 232	2 850	0	0
Kabel-TV		19 008	19 008	19 000	19 000
Forsikringer		86 041	76 970	84 400	90 100
Snøbrøyting		41 619	56 188	70 000	60 000
Andre driftskostnader	3	53 456	71 927	67 200	69 100
Sum kostnader		**387 348**	**384 464**	**443 800**	**508 700**
Driftsresultat		**48 588**	**55 679**	**-8 000**	**-10 000**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		14 348	12 387	8 000	10 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**14 348**	**12 387**	**8 000**	**10 000**
Årsresultat	**1**	**62 936**	**68 067**	**0**	**0**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	4	62 936	68 067	0	0
Sum overføringer og disponeringer		**62 936**	**68 067**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.25 Øverland Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		2 730	7 215
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		420 667	412 658
Sum omløpsmidler		**423 397**	**419 873**
SUM EIENDELER		**423 397**	**419 873**

Balanse pr. 31.12.25 Øverland Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		390 665	327 729
Sum egenkapital	**4**	**390 665**	**327 729**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	54 257
Leverandørgjeld		32 731	37 887
Sum kortsiktig gjeld		**32 731**	**92 144**
Sum gjeld		**32 731**	**92 144**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**423 397**	**419 873**

Molde 31.12.25

Årsregnskap m/balanse og noter for 2025 er signert elektronisk.

Kari Margrete Sesseng	Nina Inderhaug	Jon Olav Ormbostad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**327 729**	**259 663**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	62 936	68 067
B. Årets endring disponible midler	**62 936**	**68 067**
C. Disponible midler 31.12	**390 665**	**327 729**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 156	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	2 532	169
6605 Vedlikehold heis	61 401	49 725
Sum	**65 089**	**49 894**

Note 3 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6360 Renhold, sanitærartikler	40 617	46 110
6390 Andre kostnader 4-mannsboliger	9 865	11 021
6500 Verktøy og redskaper	0	9 949
6825 Kopiering	60	0
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	0	2 020
7720 Generalforsamling	1 040	1 030
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 874	1 797
Sum	**53 456**	**71 927**

Note 4 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2025
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**327 729**
+/- Årets resultat	62 936
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**390 665**
Sum egenkapital pr. 31.12	**390 665**

Resultat og balanse med noter for Øverland Boligsameie.

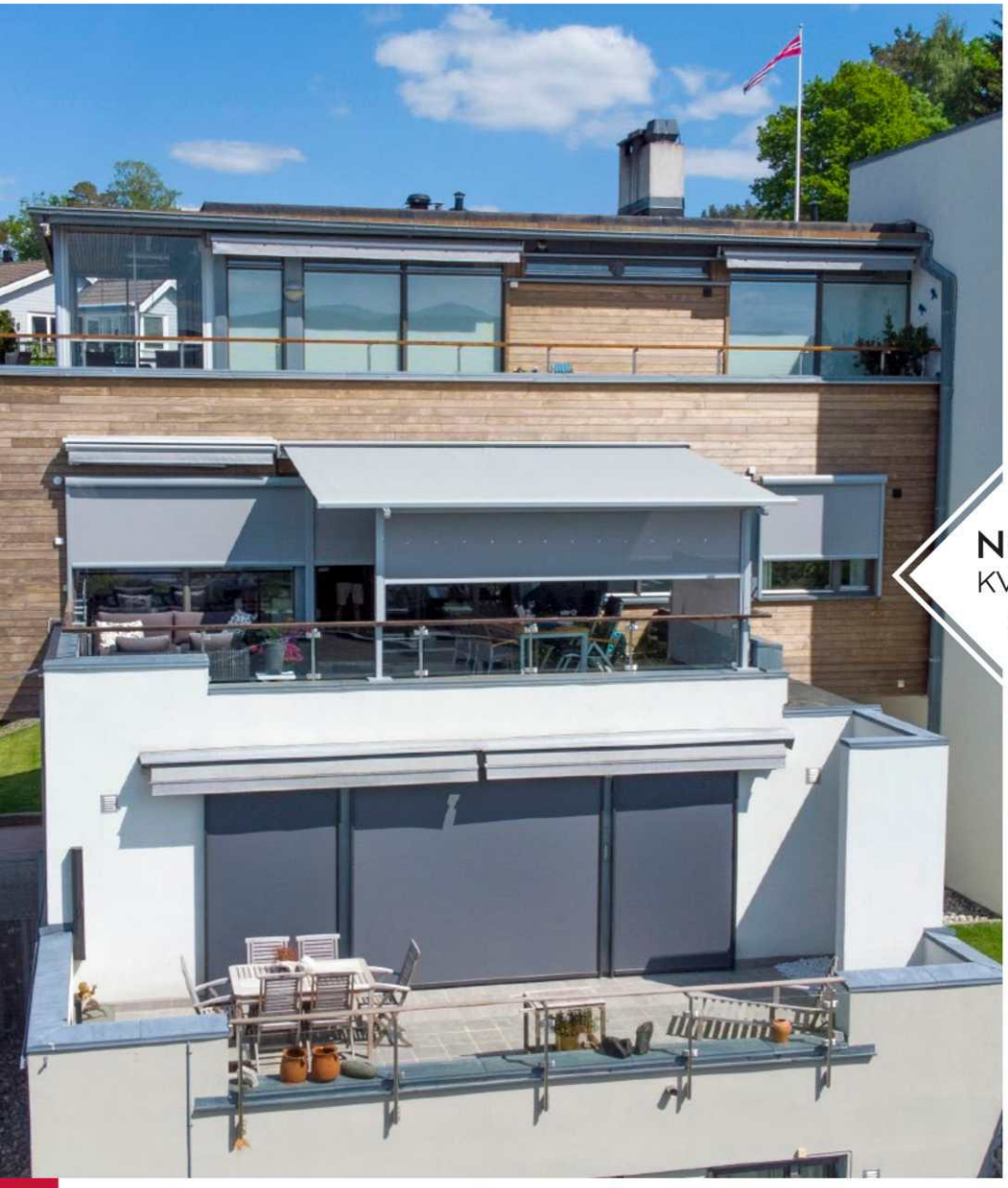
Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øverland Boligsameie

Styreleder	Kari Margrete Sesseng (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Nina Inderhaug (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Jon Olav Ormbostad (sign.)	18.03.2026

FASADE PRODUKTER

PRISTILBUD





NORSK KVALITET



Lokal leverandør siden 1995
gir trygghet for god handel!

MARKISER | SCREENS | INTERIØRGARDINER | GARASJEPORTER

Tilbud
WebId: 1064416 (rev. 2)

Kunde
Øverland Boligsameie
Birkelandvegen 41 A-G
6416 Molde
Tlf: 99362447
overland.boligsameie@mittmobo.no

Dato: 20.03.2026
Gyldig til: 19.04.2026
Leveringsdato:
Ref:

Ordrelinjer

Produkt	Beskrivelse	Listepris eksl. MVA	Antall	Rabatt %	Pris eksl. MVA
Lokasjon: Veranda					
Terrassemarkise	FA40 Elegant Plus B:400xH:200 Profilfarge: Sort, Regside: L, Duk: 338398, Kappe: None	29 506,40	1,00	50,00	14 753,20
	Designfront	862,27	1,00	50,00	431,14
	Flexfunksjon FA40 Elegant Plus	2 101,26	1,00	50,00	1 050,63
	Motor for fjernkontroll – Somfy io (TM)	2 193,60	1,00	50,00	1 096,80
	Sveiv til Flexarm(linje skal ikke brukes til å bestille sveiv)	283,20	1,00	50,00	141,60
	5 m sort motorkabel	161,97	1,00	50,00	80,99
	Somfy Situo 1 io Pure II - fjernk. 1 kanal	792,58	1,00	50,00	396,29
	Lumera duk	126,00	8,00	50,00	504,00
	Monteringskostnad - Terrassemarkise				1 776,00
	Delsum				**20 230,65**
Installation	Demontering: Nei Bortkjøring: Nei Lift: Nei Kommentar:				
Admin	Logistikk og håndtering	80,00	8,25		660,00
	Oppstartskost montør / kjøring / servicebil	1 240,00	1,00		1 240,00
	Delsum				**1 900,00**

Listepris eksl. MVA	Rabatt eksl. MVA	Totalt eksl. MVA
40 585,28	**18 454,63**	**22 130,65**

Salgs og leveringsbetingelser:
Se neste side

Nyttig info:
Se lenger ned for mer informasjon

- **Prisløfte**
- **Delbetaling**
- **Leveringstid**

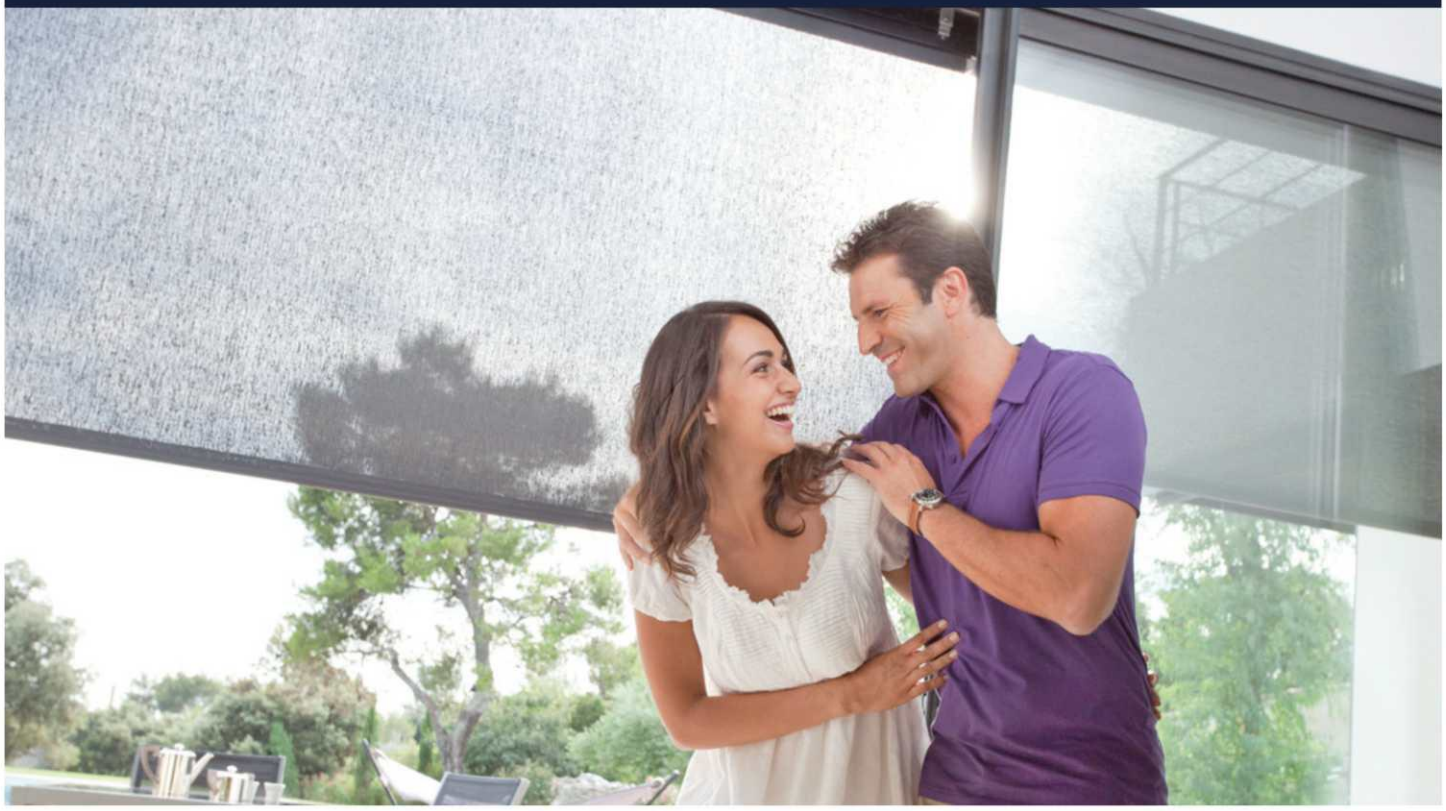
Vi håper dette er av interesse og ser frem til å høre fra dem.

Med vennlig hilsen / Best regards

Bjørnar Lie
Tlf.: 95300075
Fasadeprodukter

PRISMATCH

Fasadeprodukter er Norges største leverandører av måltilpasset solskjerming og vi gir deg som kunde garanti om Prismatch.



Vi etterstreber alltid å ha markedets beste priser på måltilpasset solskjerming og garasjeporter, og i de tilfellene vi ikke lykkes vil vår prismatch gi deg markedets beste pris i kjøpsøyeblikket.

Prismatch gjelder for alle norske konkurrenter og det eneste du trenger å gjøre er å dokumentere at en konkurrent har en lavere pris på en tilsvarende vare, og at varen er tilgjengelig for kjøp til oppgitt pris.

Dersom du ønsker å benytte Prismatch, er det viktig å sette seg inn i hvordan kundegarantien fungerer.

Les betingelsene på fasadeprodukter.no/prismatch

Lokal leverandør siden 1995
gir trygghet for god handel!

FASADE® PRODUKTER



Derfor investerer «alle» i sol- og innsynsskjerming...

Den lave solbuen i Norge gir stort varmeinnslipp gjennom vinduene, men solskjerming kan redusere dette betydelig.

Andre fordeler med solskjerming:

- Bedre søvn (mørkere rom)
- Slipp blendende lys
- Skap et fint uterom
- Beskytt mot sol og vær på uteplassen
- Behagelig innetemperatur
- Reduserer reflekser på TV og skjermer
- Reduserer innsyn
- Er dekorativt
- Redusert fare for falming av møbler og interiør

HVORFOR HANDLE AV FASADEPRODUKTER

➔ *Norges største og eid av Hunter Douglas, verdens største solskjermingskonsern*
Sikrer høy kvalitet i alle ledd: Riktig løsning for deg, med kvalitetsprodukter og kvalitetsmontasje som gir deg beste totaløkonomi.

➔ *Lokalprodusert solskjerming*
Vi produserer solskjerming i egen fabrikk – skreddersydd for nordiske forhold.

➔ *Solid firma med gode løsninger, høy kompetanse og godt serviceapparat*
Vi har vært i bransjen siden 1995, og vil være der om du måtte trenge fremtidig service.

➔ *Totalleverandør av solskjerming, samt bredt utvalg i garasjeporter*

➔ *Fornøyde kunder som kjøper igjen er våre beste ambassadører!*

Viktig informasjon om solskjerming

VI VELGER MATERIALER AV HØYESTE KVALITET

Det vil likevel kunne forekomme sveiser, rynker, skrukker, skjøter, brettemerker o.l. på tekstiler under sying i fabrikken.

Screenduker i stor størrelse må skjøtes ved at to duker sveises sammen med en vannrett skjøt. Det gir skjøten en tett og mørkere stripe.

Ved ZIP screen sveises en glidelås fast til dukens sider, som kan gi skrukker og bølger mellom de to tekstilene. Dette vil ikke redusere kvaliteten eller bruksområdet på duken. Stor duk vil gi flere ugjevnheter enn liten duk.





FORLENG LEVETIDEN PÅ MARKISEN

Markisekappen er særlig eksponert for dårlig vær og luftforurensing.

Kappen er avtagbar, og for å forlenge levetiden anbefaler vi at kappen oppbevares innendørs i vinterhalvåret.



TIPS FOR INNVENDIG SOLSKJERMING

Bruk av innvendig solskjerming kan gi store temperatursvingninger i vindusglasset.

Spesielt gjelder dette for lystette tekstiler og enkle-/doble plissegardiner som monteres tett opp mot glasset.

I noen tilfeller kan temperatursvingningene gi sprekkdannelser i vindusglasset, som skyldes av at vindusglasset har en svakhet som f.eks. et lite hakk i glassets ytterside (skjult av vindusrammene), eller måten vinduet er produsert på.

Sjekk derfor med din vindusleverandør om vinduet tåler de temperatursvingningene som vil oppstå mellom tekstil og glass. Dersom man er usikker på om glasset/vinduet tåler innvendig skjerming kan utvendige produkter være et bedre alternativ.

OM MONTERINGEN

Montering og installasjon av våre produkter skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende sikkerhetsbestemmelser (EUs standard).

Montøren trenger lett tilkomst, tilgang til strøm og fagmessig bygningskontruksjon der hvor solskjermingsproduktet skal monteres.

Ved montering av garasjeport skal garasje være ryddet slik at det er fri tilgang.

Dersom dette ikke er i orden vil du bli belastet for reell tilleggstid og de materialer som er nødvendig for å gjennomføre monteringen.

Alt elektrisk arbeide må utføres av autorisert elektriker og omfattes ikke av vår leveranse, dersom ikke noe annet er uttrykkelig spesifisert på ordreseddelens fremside.



OPPSUMMERING

Tilbudsnr:

Vi ser frem til å være din leverandør av solskjerming/garasjeport. Vi vil gjøre vårt ytterste for at du skal bli fornøyd, og skulle du trenge å kontakte oss kan du gjøre det via **fasadeprodukter.no,** på mail: **post@fasadeprodukter.no** eller **tlf. 911 50 200.**

HD Solskjerming AS forbeholder seg retten til å kredittvurdere alle sine kunder før ordren settes i produksjon.
Alle ordrer under 10 000,- inkl. mva skal forhåndsbetales med 100%. Alle ordrer over 10 000,- inkl. mva skal forhåndsbetales med 50%.

Med lokal produksjon og et stort råvarelager jobber vi for å kunne levere dine skreddersydde solskjermingsprodukter innenfor en konkurransedyktig tid. Normal leveringstider er ca. 2-6 uker for innvendig og utvendig solskjerming og ca. 3-6 uker for garasjeporter. Skaffevarer som Stobag. gardiner og lakkering: ca 4-10 uker. Dersom produktene skal leveres montert må det påregnes ytterligere 1-3 uker leveringstid.

Alle produkter som bestilles etter mål blir tilvirket særskilt og omfattes således av Forbrukerkjøpslovens bestemmelser om tilvirkningskjøp og er således unntatt angrerett , jmfr. angrerettloven. Elektriske tilkoblinger må utføres av autorisert elektriker, og omfattes ikke av Avtalen dersom ikke noe annet er uttrykkelig spesifisert. HD Solskjerming AS forbeholder seg retten til å etterfakturere ekstra medgått tid og materiell som følge av at monteringen ble mer omfattende enn forventet ved befaring.

Kunde aksepterer med sin underskrift og/eller elektronisk aksept dette tilbudets innhold, og er i så måte å se på som avtalebindende. Aksept omfatter også at leverandørens salgs & leveringsbetingelser, samt «Viktig å vite om Solskjerming» aksepteres på lik linje med tilbud som har vært sendt som elektronisk vedlegg. Med elektronisk aksept menes også svar via epost og/eller sms/mms.

☐ Kunden har selv oppgitt alle målene.
Disse er med dette kundens eget ansvar.

Informasjon om produktet, egenskaper og bruksområde er levert og gjort tilgjengelig via vår hjemmeside www.fasadeprodukter.no

Sted/Dato

Kjøperens underskrift og ev. ektefelle/samboer

Hovedkontor:
HD SOLSKJERMING AS
Årøseterveien 10, 6422 Molde

Bankgiro: 9536.05.33523
NO 971 654 570 MVA

post@fasadeprodukter.no
www.fasadeprodukter.no

Tlf. 911 50 200

Betal som du vil!

Vi tilbyr rentefri nedbetaling over 24 måneder

SLIK FUNGERER DET

Har du behov for å investere i solskjerming i hjemmet ditt eller på hytta?
Eller kanskje en ny garasjeport?

I samarbeid med Resurs Bank gir vi deg muligheten til å betale over 24 md. uten nominell rente og uten etableringsgebyr. Eneste kostnad er 79 kr per måned.

30-60 dgr	24 md.	60 000 kr
til første faktura	uten nominell rente	kredittgrense

BETAL MED ET KLIKK

Når du betaler dine kjøp gjennom oss, kan
du betale din faktura direkte i vår app, eller på
Mine sider i **resursbank.no**

Enkelt og greit.

Resurs

På resursbank.no kan du lese mer om våre tjenester og vilkår.
Du kan også ringe kundeservice på 22 56 37 33.

HVOR MYE KOSTER DET?

Tabellene nedenfor viser eksempler på hvordan du kan delbetale og hva det koster.

KREDITTBELØP	15 000 KR	30 000 KR	50 000 KR
24 md.	704 kr	1 329 kr	2 163 kr

I månedsbeløpet inngår administrasjonsgebyr og ev. rente. For å kunne delbetale, må det totale månedlige kjøpet være på minst 1 000 kr. Alle beløp avrundes opp til hele krone.

	NOMINELL RENTE	ADM.GEBYR/MD	ETABL. GEBYR*
24 md.	0 %	79 kr	0 kr

*Ev. etableringsgebyr påløper måned 2, for hver valgt delbetalingsplan.

EKS: HANDLE FOR 20 000 KR

Månedsbeløp 912 kr

Delbetalinger	24 st
Adm.gebyr/md:	79 kr
Nominell rente:	0 kr

Etabl.gebyr	0 kr
Effektiv rente:	9,48 %
Betalt totalt	**21 896 kr**

Kredittgiver:

Resurs Bank AB NUF, Postboks 979 Sentrum, NO0104 Oslo Kundetjeneste

22 56 37 33, resursbank.no

Resurs

FASADE PRODUKTER

STANDARD SALGS- OG LEVERINGSBETINGELSER FOR FASADEPRODUKTER (HD Solskjerming)

1. FORMÅL, OMFANG OG ANVENDELSESOMRÅDE

Kort intro om hva betingelsene gjelder.

Disse salgs- og leveringsbetingelsene kommer til anvendelse ved ethvert salg fra HD Solskjerming AS («Selger») til forbruker («Kunde»). Tilbudsskjemaet og disse salgs- og leveringsbetingelsene utgjør avtalen («Avtalen») mellom Selger og Kunde. Formålet er å sikre klare og forutsigbare rammer – samt klar informasjon før aksept - for avtalen mellom selger og kunde, ved å tydelig regulere partenes rettigheter, plikter og ansvar, og dermed forebygge misforståelser og tvister.

Alle produkter som bestilles etter mål blir tilvirket særskilt - mht. form, farge og funksjon - for Kundes bruksområde. Produktene er således unntatt angrerett, jmfr. angrerettloven paragraf 22.

For øvrig gjelder forbrukerkjøpsloven i handel mellom private forbrukere og profesjonell aktør. Håndverkertjenesteloven kommer ikke til anvendelse når avtalen i sin helhet må anses som kjøp dvs. produktene utgjør hoveddelen av avtalen. Håndverkertjenesteloven paragraf 2.

2. BESTILLING, AVTALE OG AVBESTILLING

Leveransens innhold er beskrevet på tilbudsskjemaet. Avtalen ansees akseptert og bindende når Kunde enten signerer tilbudet elektronisk, eller bekrefter tilbudet elektronisk via SMS, MMS eller e-post.

Alle endringer/tillegg ift. avtale må være skriftlige for å være gyldige. Nødvendige tilleggsytelser som ikke er spesifisert i avtalen, vil bli fakturert i henhold til selgers til enhver tid gjeldende priser.

Eventuell avbestilling skal skje skriftlig til post@fasadeprodukter.no. Ved avbestilling av ordre som er satt i produksjonsmodus, skal Kunde betale et avbestillingsgebyr tilsvarende 25 % av kjøpesummen. Ved avbestilling av varer som er satt i produksjon skal Kunde betale kjøpesummen i sin helhet.

3. PRISER OG BETALINGSVILKÅR

Forfallsdato, faktureringsrutiner, renter, konsekvenser av forsinket betaling og forskuddsbetaling.

Ved alle ordrer mindre/eller lik kr 10.000 skal det betales forskudd på hele kjøpesummen. Innbetalt forskudd bør skje umiddelbart ved avtaleinngåelse da ordren ikke vil ferdigproduseres før betaling. Avtalt leveringstid løper fra innbetalingsdato av forskudd. På alle ordrer større/eller lik 10.001,- utstedes det faktura ved avtaleinngåelse på forskuddsbetaling tilsvarende 50 % av kjøpesummen. Innbetalt forskudd bør skje umiddelbart ved avtaleinngåelse da ordren ikke vil ferdigproduseres før betaling er mottatt. Avtalt leveringstid løper fra innbetalingsdato av forskudd. Den resterende delen av kjøpesummen faktureres når varene er ferdig produsert og sendt/levert fra fabrikk.

Betalingsfristen er i alle tilfeller 10 dager fra fakturadato. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente og purregebyr i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning. Ved manglende innbetaling av forskudd innen 30 dager ansees ordren som avbestilt, og avbestillingsgebyr vil bli fakturert, jfr. pkt. 2.

Kunde kan ikke motregne Selgers krav på kjøpesummen med omtvistede motkrav knyttet til samme eller andre leveranser. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre kredittsjekk av Kunde. Dersom det foreligger kredittanmerkninger, kan Selger velge å gå fra Avtalen. Selgers merkostnader som følge av Kundes endringer i ordren belastes Kunde i henhold til Selgers til enhver tid gjeldende prisliste. Selger har salgspant i leverte varer til sikkerhet for kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger.

4. LEVERANSE

Leveringstid, forsinkelse og håndtering av avvik og riskovergang.

Våre leveringstider avhenger av sesong og produktvalg, og kan variere mye. Bevegelige helligdager, jul- og påsketid vil skyve på leveringstid. Vår normale produksjonstid er 2-6 uker for innvendig og utvendig solskjerming, 3-6 uker for garasjeporter og 4-10 uker for skaffevarer som Stobag, gardiner og lakkering etc. Dersom produktene skal leveres montert må det påregnes ytterligere 1-3 uker utover produksjonstiden i samlet leveringstid.

Leveringstid regnes fra forhåndsbetaling er registrert innkommet på konto. Ved forsinkelser og/eller mangler hos underleverandører forbeholder Selger seg retten til å avvike fra oppgitt leveringstid. Forsinkelse gir ikke under noen omstendigheter rett til prisavslag, uten at det foreligger et dokumentert økonomisk tap.

Alle ordrer leveres samlet. Dersom Kunde ønsker delvis levering påløper tilleggskostnader i henhold til Selgers til enhver tids gjeldende prisliste. Dersom Selger varsler at hen er klar til å levere/montere, men det er omstendigheter på Kundes side som er årsak til at levering/montering likevel ikke kan skje, anses levering skjedd, og sluttfaktura iht. kontakt effektueres. Alle avvik rapporteres på www.fasadeprodukter.no uten ugrunnet opphold.

5. DOKUMENTASJON/LEVERANSE

Hva som inngår i leveransen, mottakskontroll, tilstedeværelse ved montering og mottaksignering.

Ved avtalt levering skal alle varer og ytelser som fremgår av avtalen leveres og monteres, i samsvar med avtalens innhold og forutsetninger. Varer kjøpt på selvmontering må hentes på lokalt avtalt HD Solskjerming lager/avdeling. Det inngår ingen form for justeringer/ettermontering når porten er kjøpt med selvmontering.

Kunde må være tilstede ved avtalt montering for å kvalitetssikre bl.a. produktets plassering og for evt. å gjøre nødvendige justeringer. Dersom kunde velger å ikke være tilstede ved montering blir produktene montert etter faglig skjønn. Reklamerer kunde på f.eks. plassering av produkt i ettertid kan selvfølgelig montør komme tilbake for å justere, men da vil det være en betalbar tjeneste.

Samtidig som produktene blir montert og levert må kunde signere en protokoll for mottatte produkter. Velger kunde å ikke være tilstede anses vare som levert etter avtale. Alle reklamasjoner rapporteres på www.fasadeprodukter.no med en gang de oppdages, uten ugrunnet opphold.

6. MONTERING, TILKOMST OG STRØM

Kunde plikter å medvirke til at produktet kan leveres/monteres, herunder sørge for nødvendig tilkomst og tilgang til elektrisitet. Avtalt pris på montering forutsetter lett tilkomst og tilgang til strøm (min. 10 amp.), samt fagmessig oppsatt bygningskonstruksjon med normale muligheter for feste uten behov for forsterkninger/opprettinger. Det er Kundes ansvar å påse at bygningskonstruksjonen gir normale muligheter for feste, uten spesielle behov for forsterkninger/opprettinger.

Ved montering av motoriserte produkter vil Selger kun programmere indre og ytre endestopp, all annen programmering utføres av Kunde. Selger kan utføre annen programmering mot vederlag. Etterjustering av motorer/sensorer må påregnes, ettersom duker strekker seg, og sol-verdier endres gjennom året. Belastning på garasjeportmotorer endrer seg gjennom årstidene. Slik etterjustering kan utføres av Selger mot vederlag. Ved montering av garasjeport skal garasje være ryddet slik at det er fri tilgang for montør.

Ved brudd på forutsetningene i dette avsnittet, vil Kunde bli belastet for reell tilleggstid og de materialer som er nødvendig for å gjennomføre monteringen.

Med montering forstås montering av leverte produkter nevnt i Avtalen. Alle elektriske tilkoblinger må utføres av autorisert elektriker, og omfattes ikke av Avtalen dersom ikke noe annet er uttrykkelig spesifisert i tilbudet.

Ved leveranser som inneholder motorer, fjernkontroller og automatikk (sol, vind mv.), vil Selger også levere nødvendig koblings- og installasjonsskjema for elektrisk tilkopling. Det er imidlertid Kundes ansvar å sørge for at dokumentasjonen også er tilgjengelig før elektriker rekvireres for tilkopling. Dellevering etter Kundes ønske vil medføre ekstra kostnader som betales av kunde. En ordre går gjennom mange produksjonsledd før den er klar til levering/montering. Denne prosessen starter normalt samme dag/dagen etter signert ordre selv om leveringstid kan være lang. Kundes ønske om endring av mål eller montering, fremsatt etter ordretidspunktet, vil medføre merkostnader som må dekkes av Kunde. Montering og installasjon av Selgers produkter skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende sikkerhetsbestemmelser, herunder EUs standard EN13120:2009+A1:2014: "Internalblinds"-performance requirements including safety, EN16433:2014: "Internal blinds"- protection from strangulation hazards - test methods, og EN16434: 2014 "Internalblinds" - protection from strangulation hazards - Requirements and Test methods for safety devices.

7. REKLAMASJON, AVVIK OG BRUK

Hvordan avvik rapporteres, tidsfrister og bruk.

Den absolutte reklamasjonsfristen på snorer og andre slitedeler er to år fra leveringstidspunktet. For øvrige deler av produktet er den absolutte reklamasjonsfristen fem år fra leveringstidspunktet. Reklamasjoner/avvik registreres på www.fasadeprodukter.no.

Ved akseptert reklamasjon på innvendige produkter med snap-beslag må Kunde sende eller levere produktet til Selger eller produsent. Dersom det foreligger en mangel vil Selger dekke porto begge veier.

Det gjøres oppmerksom på at Selger har rett til å avhjelpe mangler, og at Selger ikke er ansvarlig for kostnader dersom Kunde iverksetter tiltak for å rette mangelen på egenhånd.

Selger gjør videre oppmerksom på at forsinkelse ikke gir rett til prisavslag, og at erstatning for forsinkelse eller mangel, er begrenset til Kundes økonomiske tap som en med rimelighet kunne forutsett som en følge av forsinkelsen eller mangelen.

Selgers produkter må kun brukes i samsvar med de formål de er produsert for, og i samsvar med Selgers bruksanvisninger og generelle anbefalinger, herunder Solskjermingsforbundets veiledning for bruk og vedlikehold av solskjermingsprodukter som finnes på www.solskjerming.no. Det er Kundes ansvar å påse at produkter som står utendørs i nedbør har tilstrekkelig fallvinkel slik at vannet renner av, og at produkter ikke står utkjørt i sterk vind. Selger gjør oppmerksom på at produkter med automatisk vindmåling, som skal sørge for at produktet kjøres inn ved vindmålinger over visse nivå, ikke nødvendigvis rekker å reagere ved kastevinder. Selgers solskjermingsprodukter med tekstil duk tåler under ingen omstendighet belastning av snø. Skader som oppstår under nevnte bruk vil ikke regnes som reklamasjonsgrunnlag.

Produkter som bygges inn eller på annen måte skjules etter montering, er kundens ansvar når det gjelder å sørge for nødvendig tilgjengelighet og tilkomst til produktene ved eventuell reklamasjon eller utbedring. Dette gjelder for alle våre produkter.

8. ANSVARSBEGRENSNING

Indirekte tap, følgeskader og maksimalt ansvar.

Selgers ansvar er begrenset til ansvaret som følger av forbrukerkjøpsloven. Selger er således ikke ansvarlig for de skader og tap som måtte oppstå som følge av feil bruk eller vedlikehold o.l. fra Kundes side. Ved bytte av duk, eller reparasjon på eldre produkter, er Selger ikke ansvarlig for skader som oppstår på grunn av skjulte feil, slitasje, eller mangler på andre deler av produktet. I tilfeller der Kunde selv har tatt mål, skal Selger ikke stå ansvarlig for eventuelle feil eller mangler.

Selger er ikke ansvarlig for indirekte tap, herunder, men ikke begrenset til, driftstap, tap av fortjeneste, tap av omsetning eller andre følgeskader. Selgers samlede ansvar etter avtalen er under enhver omstendighet begrenset til det beløp Kunde har betalt for den aktuelle leveransen, med mindre annet følger av ufravikelig lov.

9. FORCE MAJEURE

Selger er ikke ansvarlig for manglende eller forsinket oppfyllelse av avtalen dersom dette skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, som Selger ikke med rimelighet kunne forutse, unngå eller overvinne. Dette omfatter blant annet, men er ikke begrenset til, naturkatastrofer, krig, streik, lockout, brann, pandemier, offentlige pålegg, import- eller eksportrestriksjoner, transportforstyrrelser, plutselige og vesentlige endringer i råvarepriser, eller andre tilsvarende ekstraordinære hendelser.

10. GDPR OG TVISTELØSNING

Personvernerklæring, ordinære domstoler eller avtalt instans, privatkundens verneting.

GDPR – PERSONVERNERKLÆRING

Kunde samtykker til at HD Solskjerming kan innhente, lagre og bruke Kundes personopplysninger for å kunne utføre de oppgaver og tjenester som er pålagt i henhold til lov, forskrift er og/eller avtale. Behandling av personopplysningene skal skje innenfor rammen av en til hver tid gjeldende lov og forskrifter, og Kunde kan rette henvendelse om, og utøve sine rettigheter til bedriften uten kostnad. Kunde har rett til innsyn i lagrede personopplysninger og skal kunne endre disse, kunne hindre bruk av disse, kreve begrensning eller protestere mot behandlingen av disse, protestere mot lagringsmetode/oppbevaring og forflytning av persondata.

TVISTER

Enhver tvist som springer ut av denne Avtalen skal avgjøres ved leveringsstedets verneting. Alle tvister skal avgjøres i henhold til norsk rett.

11. VERDT Å VITE OM SOLSKJERMINGSPRODUKTER FØR BESTILLING OG BRUK

Diverse informasjon om produkter og din forståelse av produktets virkemåte.

Alle produktgrupper

Selger benytter materialer, maskiner av høyeste kvalitet og særs kompetente mennesker ved tilvirkning av sine produkter. Hvert produkt gjennomgås og kvalitetssikres, før de sendes ut til deg som Kunde slik at produktene møter din bestilling mht. form, funksjon og farge. Likevel kan det oppleves, og det er helt vanlig på tekstiler under konfeksjonering at det vil forekomme sveiser, rynker, skrukker, skjøter, brettemerker o.l Dette er påregnelige forhold, som ikke reduserer kvaliteten eller bruksområdet på duken, og anses ikke som en mangel.

Det er Kundes ansvar å påse at bygningskonstruksjonen gir normale muligheter for feste, uten spesielle behov for forsterkninger/opprettinger.

Solskjermingsprodukter har som formål å verne mot sola, dog kan utendørsprodukter brukes i lett regn og da under oppsyn.

Etterjustering av motorer/sensorer må påregnes, ettersom tekstilduker strekker seg, og solverdier og belastning på garasjeportmotorer endrer seg gjennom årstidene. Slik etterjustering kan utføres av Selger mot vederlag.

Fargen på tekstiler påvirker både estetikk og funksjon. Mørke farger absorberer mer solenergi og kan bli varmere, mens lyse farger reflekterer mer lys og varme. Valg av farge påvirker også gjenskinn, utsyn og innsyn, samt hvordan materialet eldes og tåler lys over tid. Fargen på tekstiler kan oppleves forskjellig avhengig av omgivelsene, særlig lysforhold og fargen på glasset de brukes sammen med. Avstand mellom gardin og glass kan også gi forskjellig fargeopplevelse. Lysrefleksjon fra vinduer eller sol kan gjøre at tekstilen fremstår lysere, mørkere eller med annen nyanse enn opprinnelig farge.

På produkter med profiler i Aluminium, gjerne i litt blanke varianter/ undertoner, kan fargen også påvirkes av omgivelser. Det er ikke feil, men må hensyntas ved valg av farge.

Selgers produkter må kun brukes i samsvar med de formål de er produsert for, og i samsvar med Selgers bruksanvisninger og generelle anbefalinger, herunder Solskjermingsforbundets veiledning for bruk og vedlikehold av solskjermingsprodukter som finnes på www.solskjerming.no. Det er Kundes ansvar å påse at produkter som står utendørs i nedbør har tilstrekkelig fallvinkel slik at vannet renner av, og at produkter ikke står utkjørt i sterk vind. Selger gjør oppmerksom på at produkter med automatisk vindmåling, som skal sørge for at produktet kjøres inn ved vindmålinger over visse nivå, ikke nødvendigvis rekker å reagere ved kastevinder. Selgers solskjermingsprodukter med tekstil duk tåler under ingen omstendighet belastning av snø. Skader som oppstår under nevnte bruk vil ikke regnes som reklamasjonsgrunnlag.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at solcelledrevne sensorer og motorer i perioder med lite dagslys, særlig om vinteren i Norge, kan få for lav lading til å fungere normalt. Dersom produktene ikke får tilstrekkelig med sol over tid, kan batterinivået bli så lavt at produktet midlertidig slutter å fungere eller rapportere. Når produktene igjen får nok sollys, vil batteriene lades opp automatisk, og normal drift gjenopptas. Dette er en normal egenskap ved solcelledrevne produkter og ikke en feil ved produktene.

Markiser

Markisekappen er særlig eksponert for dårlig vær og luftforurensing. Kappen er avtagbar, og for å forlenge levetiden, anbefaler Selger at kappen oppbevares innendørs i vinterhalvåret og ellers ved dårlig vær. Ved bruk i lett regn må bruker påse at duken er stram, og har riktig fallvinkel slik at vannet renner bort fra markisen. Markiser er ikke beregnet for bruk i snøvær. Selger gjør oppmerksom på at produkter med automatisk vindmåling, som skal sørge for at produktet kjøres inn ved vindmålinger over visse nivå, ikke nødvendigvis rekker å reagere ved kastevinder.

Produkter med profiler i Aluminium, gjerne i litt blanke varianter/undertoner, kan fargen også påvirkes av omgivelser. Det er ikke feil men må hensyntas ved valg av farge.

Utfall: Det skal måles fra bakkant vegg/takbrakett med samme vinkel som markise/markiseduk og til utside frontprofil. Markisebredde er totalbredden

på hele markisen – altså fra ytterkant til ytterkant av konstruksjonen, inkludert beslag, armer og endelokk. Denne bredden bestemmer hvor mye plass markisen faktisk opptar på veggen. Dukbredde er selve bredden på stoffduken som rulles ut. Duken er alltid smalere enn markisens totale bredde, vanligvis med 7–10 cm mindre på hver side, avhengig av modell og armtype.

Screen
Screenduker ved store størrelser må skjøtes der to duker sveises sammen med en vannrett skjøt, noe som gir skjøten en tett og mørkere stripe. På ZIP screen, hvor en glidelås sveises fast til dukens sider, kan det oppstå skrukker og bølger mellom de to tekstilene. Jo større bredden på duken er, desto flere bølger og nedsenk vil man få i duken.

Screenduk er et velegnet solskjermingsprodukt som regulerer mengde sol inn, samtidig som en beholder tilsvarende mengde av utsikten. Tetthetsgraden på den vevde duken er regulatoren for mengde lys inn og ut. Innsyn er tilsvarende ivaretatt som for sol inn/utsikt. Lysforholdene inne og ute sammen med tetthetsgraden på den vevde duken vil være avgjørende for mengde innsyn. Skal det være innsynsfritt og/eller ikke noe solinnslipp må det velges en lystett duk. Muligheten til å se ut er da også borte. Screen gir godt utsyn fra innsiden på dagtid, samtidig som den begrenser innsyn utenfra. Effekten avhenger av lysforholdene slik at når det er lysere ute enn inne er innsynet begrenset. Om kvelden, med lys inne og mørkt ute, reduseres denne effekten, og screen bør da kombineres med innvendig skjerming for fullt privatliv.

Varme
Mørke duker gir bedre utsyn og mindre gjenskinn, mens lyse duker reflekterer mer solenergi og kan gi noe bedre varmebeskyttelse. Lav åpningsgrad gir bedre varmereduksjon, men mindre utsyn. Høyere åpningsgrad gir mer lys og utsyn, men noe lavere solavskjerming.

Screen er nesten lydløs under bruk. Noen lyder ved ned- og innkjøring vil kunne forekomme og er helt normalt. Ved moderat til sterk vind kan det forekomme noe slingringslyder ifra bunnprofilen. Dette er også helt normalt. Aluminium påvirkes av temperaturendringer og vil utvide seg ved varme og trekke seg sammen ved kulde. Denne naturlige bevegelsen er det tatt høyde for under konstruksjon, men vil under noen omstendigheter avgi en svak lyd.

Interiørprodukter
Bruk av innvendig solskjerming kan medføre store temperatursvingninger i vindusglasset. Spesielt gjelder dette for interiørgardiner med lystette (black-out) tekstiler og doble (duette) tekstiler som monteres tett opp mot glasset, selv hvor kun deler av glassruten er tildekket. I noen tilfeller kan disse temperatursvingningene gi sprekkdannelser i vindusglasset. Slike sprekkdannelser skyldes som regel at vindusglasset har en svakhet som følge av måten det er produsert på. Selger oppfordrer derfor Kunde til å sjekke med sin vindusleverandør om vinduet tåler de temperatursvingninger som vil oppstå mellom tekstil og glass, da det er Kunde som bærer risikoen for denne typen skader.

Dukbetegnelsen RD defineres som Room Darkening, lystett på norsk. Dukbetegnelsen FT defineres som Fulltone og har en mørkere farge både på innsiden og utsiden av duken. Ved valg av mørke farger på duk av denne duktypen anbefales det å ha utvendig solskjerming i tillegg, og som må brukes samtidig på dagtid ved sollys/varme. Skader som oppstår uten at det er brukt utvendig solskjerming vil ikke være Selgers feil eller ansvar.

Interiørprodukter med lystett tekstil, uten sideskinner, vil gi et svakt omriss av lys. Det er ikke feil med monteringen, men produktets konstruksjon og plassering i vinduet som avgjør dette.

Cupping i tekstil beskriver en tilstand der duken krummer eller bøyer seg langs kantene, slik at overflaten ikke ligger helt plan. Dette kan oppstå som følge av temperaturforskjeller, fuktighet, materialspenninger eller ujevn belastning. Fenomenet er en kjent egenskap ved tekniske tekstiler og regnes ikke som en feil, men som en materialrelatert egenskap.

Fargen på tekstiler påvirker både estetikk og funksjon. Mørke farger absorberer mer solenergi og kan bli varmere, mens lyse farger reflekterer mer lys og varme. Valg av farge påvirker også gjenskinn, utsyn og innsyn, samt hvordan materialet eldes og tåler lys over tid. Fargen på tekstiler kan oppleves forskjellig avhengig av omgivelsene, særlig lysforhold og fargen på glasset de brukes sammen med. Avstand mellom gardin og glass kan også gi forskjellig fargeopplevelse. Lysrefleksjon fra vinduer eller sol kan gjøre at tekstilen fremstår lysere, mørkere eller med annen nyanse enn opprinnelig farge.

Gardiner
Gardinene er konfeksjonert, brettet og transportert fra fabrikk, og kan trenge litt tid før de oppnår sin optimale form. Med bruk vil de naturlig rette seg mer ut, og eventuelle små ujevnheter kan enkelt justeres med lett damping.

Garasjeporter
Ved sterk soloppvarming kan mørke garasjeportelementer utvide seg og det kan oppstå svak bulk eller ujevnheter I portelementet. Fenomenet er normal for materialtypen og påvirker ikke funksjon eller levetid. Dette anses ikke som en feil eller mangel og gir følgelig ikke grunnlag for reklamasjon.

FASADE®
PRODUKTER





Din
LOKALE
leverandør



fasadeprodukter.no

Tlf. 911 50 200

MARKISER | SCREENS | INTERIØRGARDINER | GARASJEPORTER

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Øverland Boligsameie tirsdag 13.05.2025 kl. 16:30 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
19 fremmøtte, hvorav 13 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.5 Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Jon Olav Ormbostad

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende honorar ble enstemmig godkjent for perioden 14.05.2024-13.05.2025:

Honorar styreleder: kr. 7 500,-

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling er Nina Inderhaug. I tillegg kom det benkeforslag på Unni Løseth.

Vedtak:
Det ble foretatt valg mellom 2 foreslåtte kandidater.

Som styremedlem for 2 år ble valgt med 8 mot 5 stemmer: Nina Inderhaug

5.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:
Som styremedlem for 1 år ble enstemmig gjenvalgt:

- Jon Olav Ormbostad

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig gjenvalgt:

- Ragnar Heggdal

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
På årsmøtet i 2024 ble følgende valgkomite valgt for 2 år (2024-2026) og velges derfor ikke i år.

- Tor Helge Rødseth
- Henning Sunde

Møtet ble avsluttet kl. 17.15

Protokoll for Øverland Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	16.05.2025
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Jon Olav Ormbostad (sign.)	14.05.2025

ÅRSMØTE

Øverland Boligsameie

Tirsdag 13.05.2025 kl 16:30

Scandic seilet



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette bruker på Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



Innkalling til ordinært årsmøte i Øverland Boligsameie

Tid: Tirsdag 13.05.2025, kl 16:30

Sted: Scandic seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteens innstilling er Nina Inderhaug

Forslag til vedtak: Nina Inderhaug velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling er Jon Olav Ormbostad

Forslag til vedtak: Jon Olav Ormbostad gjenvelges som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling er Ragnar Heggdal

Forslag til vedtak: Ragnar Heggdal gjenvelges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Øverland Boligsameie

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Kari Margrete Sesseng
Styremedlem, Jon Olav Ormbostad
Styremedlem, Ann Helen Langnes
Varamedlem, Ragnar E. Heggdal

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Polise nr. SP0003245553. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN

Øverland Boligsameie består av 16 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924495952.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt ……4…. styremøter, hvor …15…….. protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker: Økonomi har vært oppe på alle styremøter, andre saker henviser vi til protokoller fra styremøtene.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Øverland Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		421 135	462 047	475 400	416 800
Kabel TV avgift		19 008	19 008	19 000	19 000
Sum inntekter		**440 143**	**481 055**	**494 400**	**435 800**
Kostnader					
Energi og strøm		51 863	62 935	70 000	65 000
Vedlikehold	2	49 894	60 682	72 000	80 000
Forretningsførerhonorar		55 764	53 826	55 800	58 200
Andre forvaltningstjenester		2 850	1 325	0	0
Kabel-TV		19 008	19 008	19 000	19 000
Forsikringer		76 970	71 254	77 000	84 400
Snøbrøyting		56 188	59 413	70 000	70 000
Andre driftskostnader	3	71 927	92 668	85 600	67 200
Sum kostnader		**384 464**	**421 110**	**449 400**	**443 800**
Driftsresultat		**55 679**	**59 945**	**45 000**	**-8 000**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		12 387	6 050	5 000	8 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**12 387**	**6 050**	**5 000**	**8 000**
Årsresultat	**1**	**68 067**	**65 995**	**50 000**	**0**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	4	68 067	65 995	50 000	0
Sum overføringer og disponeringer		**68 067**	**65 995**	**50 000**	**0**

Balanse pr. 31.12.24 Øverland Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	55 019
Andre fordringer		7 215	7 095
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		412 658	250 567
Sum omløpsmidler		**419 873**	**312 681**
SUM EIENDELER		**419 873**	**312 681**

Balanse pr. 31.12.24 Øverland Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		327 729	259 663
Sum egenkapital	**4**	**327 729**	**259 663**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		54 257	0
Leverandørgjeld		37 887	43 019
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
Sum kortsiktig gjeld		**92 144**	**53 019**
Sum gjeld		**92 144**	**53 019**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**419 873**	**312 681**

Molde 31.12.24

Årsregnskap m/balanse og noter for 2024 er signert elektronisk.

Kari Margrete Sesseng Styreleder	Ann Helen Langnes Styremedlem	Jon Olav Ormbostad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**259 663**	**193 668**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	68 067	65 995
B. Årets endring disponible midler	**68 067**	**65 995**
C. Disponible midler 31.12	**327 729**	**259 663**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	169	0
6605 Vedlikehold heis	49 725	60 682
Sum	**49 894**	**60 682**

Note 3 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	46 110	66 335
6390 Andre kostnader 4-mannsboliger	11 021	21 669
6500 Verktøy og redskaper	9 949	0
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	2 020	1 893
7720 Generalforsamling	1 030	950
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 797	1 821
Sum	**71 927**	**92 668**

Note 4 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2024
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**259 663**
+/- Årets resultat	68 067
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**327 729**
Sum egenkapital pr. 31.12	**327 729**

Resultat og balanse med noter for Øverland Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øverland Boligsameie

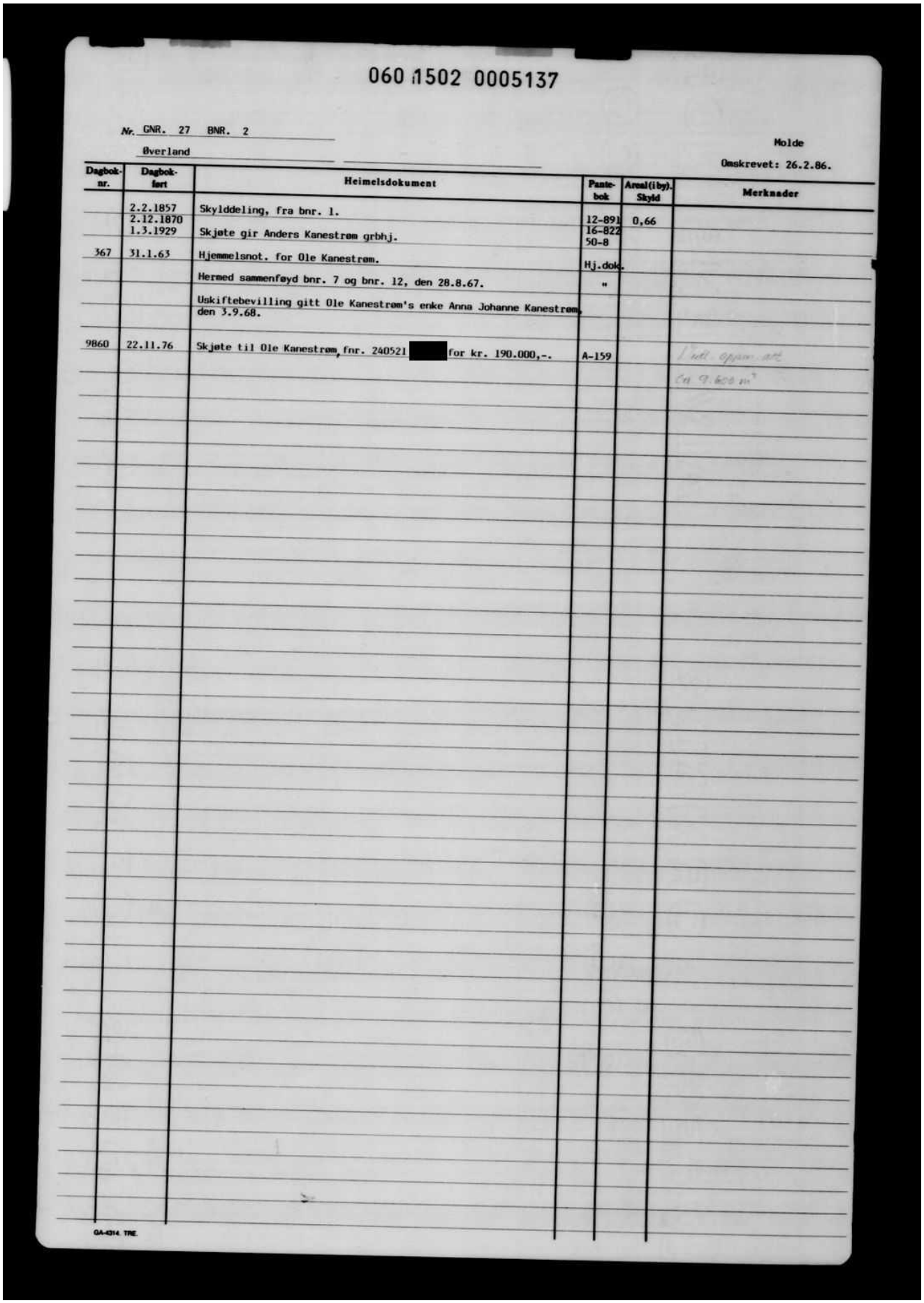
Styreleder	Kari Margrete Sesseng (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Ann Helen Langnes (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Jon Olav Ormbostad (sign.)	11.03.2025

Molde (1506), Gnr 27 / Bnr 2: Øverland Birkelandvegen 41

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

SAT, Romsdal sorenskriveri, Tinglysing, Grunnboksblad: Grunnboksblader for Molde kommune pr. 1991, gnr 27, bnr 2 (sladdet)	3
SAT, Romsdal sorenskriveri, Tinglysing, Grunnboksblad: Grunnboksblader for Molde kommune pr. 1991, gnr 27, bnr 2	4



060 1502 0005137

Nr. GNR. 27 BNR. 2

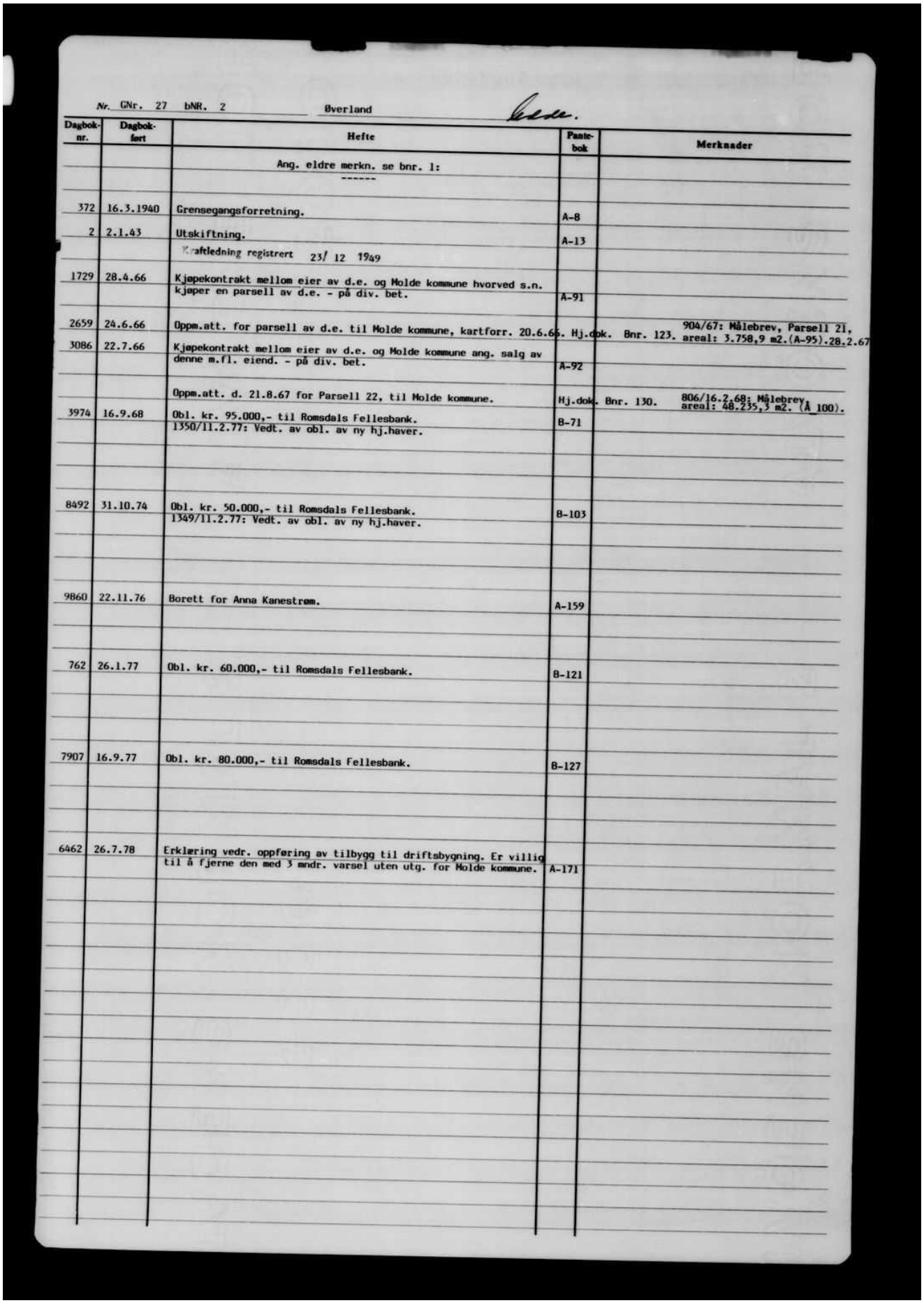
Øverland

Molde

Omskrevet: 26.2.86.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heimelsdokument	Pante-bok	Areal(iby). Skyld	Merknader
	2.2.1857	Skylddeling, fra bnr. 1.	12-891	0,66	
	2.12.1870		16-822		
	1.3.1929	Skjøte gir Anders Kanestrøm grbhj.	50-8		
367	31.1.63	Hjemmelsnot. for Ole Kanestrøm.	Hj.dok.		
		Hermed sammenføyd bnr. 7 og bnr. 12, den 28.8.67.	"		
		Uskiftebevilling gitt Ole Kanestrøm's enke Anna Johanne Kanestrøm, den 3.9.68.			
9860	22.11.76	Skjøte til Ole Kanestrøm, fnr. 240521 [redacted] for kr. 190.000,-.	A-159		Tidl. oppm. ant. ca 9.600 m²

GA-4314 TRE



Nr. GNr. 27 bNR. 2 Øverland Eldre.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	Merknader
		Ang. eldre merkn. se bnr. 1:		
372	16.3.1940	Grensegangsforretning.	A-8	
2	2.1.43	Utskiftning.	A-13	
		Kraftledning registrert 23/ 12 1949		
1729	28.4.66	Kjøpekontrakt mellom eier av d.e. og Molde kommune hvorved s.n. kjøper en parsell av d.e. - på div. bet.	A-91	
2659	24.6.66	Oppm.att. for parsell av d.e. til Molde kommune, kartforr. 20.6.66.	Hj.dok. Bnr. 123.	904/67: Målebrev, Parsell 21, areal: 3.758,9 m2.(A-95).28.2.67
3086	22.7.66	Kjøpekontrakt mellom eier av d.e. og Molde kommune ang. salg av denne m.fl. eiend. - på div. bet.	A-92	
		Oppm.att. d. 21.8.67 for Parsell 22, til Molde kommune.	Hj.dok. Bnr. 130.	806/16.2.68: Målebrev, areal: 48.235,3 m2. (Å 100).
3974	16.9.68	Obl. kr. 95.000,- til Romsdals Fellesbank. 1350/11.2.77: Vedt. av obl. av ny hj.haver.	B-71	
8492	31.10.74	Obl. kr. 50.000,- til Romsdals Fellesbank. 1349/11.2.77: Vedt. av obl. av ny hj.haver.	B-103	
9860	22.11.76	Borett for Anna Kanestrøm.	A-159	
762	26.1.77	Obl. kr. 60.000,- til Romsdals Fellesbank.	B-121	
7907	16.9.77	Obl. kr. 80.000,- til Romsdals Fellesbank.	B-127	
6462	26.7.78	Erklæring vedr. oppføring av tilbygg til driftsbygning. Er villig til å fjerne den med 3 mndr. varsel uten utg. for Molde kommune.	A-171	

Dok. nr. 372 /1940 dagboksført
Romsdals Sorenskriverembede. 16. mars.

Utskrift

or Romsdal utskiftingsbok nr. 1a: Grensegangstenester o.m. som gjeld gardane Refshol-Malme gnr. 68-69 i Frøna og gardane Fuglset-Berg gnr. 26-29 og Leirgrovik-Eikrem gnr. 31-32 - alle 6 eigedomar i Bolsøy. -Tenestene vart slutt 20. desember 1939.

År 1938, 5. september, vart det sett utskiftingsrett i huset hans K. Ludv. Hofseth på garden Leirgrovik gnr. 31 bnr. 1 i Bolsøy herad.
Retten vart styrd av utskiftingsformann Peder Vik og var elles ihopsett av utskiftingsmennene, gardbrukarane Sevrin Brokstad og Knut Valved, begge frå Bolsøy. Knut Valved er andre varamann og møtte i staden for John Aslaksen som fekk forfall - og så seint at det heller ikkje vart høve til å tilsegja 1ste varamann K. Kringstad.

Mennene er eidfesta lagrettemenn og sa seg uskyld og ubundne til partane.

Landmålar Nesje var til stades.

V a r t f ø r e h a v d

Grensegange i - eller inn åt - utmarkeigedomane til gardane Fuglset-Eikrem gnr. 26-29,31-32 , alle i Bolsøy, og Røshol-Malme gnr. 68-69 i Frøna.

Det møtte:

Tosten Fuglset ,Andr. Kanestrøm, Andreas Fuglset, Paul Øverland, Chr. Johnsen , Con. Mowinckel, Oskar Slemmen, K. Ludv. Hofseth, Paul Vestad for moren Ingeborg Vestad, Birger Malme, Arne Røshol.

- - - - - -

Utskiftingsformannen la fram :

1. Krav dagsett 29. april 1932 frå Karen og Hilmare Johnsen ved Chr. Johnsen om

utskifting av Øverland-Tøndergård utmark.

2. Krav dagsette 21. mars 1936 og 2. juni 1938 frå Con. Mowinckel for fru kammerherre Helga Dahll om grensegonge for eigedomane henner Bergsbakken og Nøisomhed gnr. 29 bnr. 1 og 5 i Bolsøy herad. Med påskr. 7/7-38 har fylkesmannen sett Peder Vik til å styra tenesta.

3. Fullmakt 20. mars 1936 frå fru kammerherre Helga Dahll åt sonen ing. Con. Mowinckel til å krevja nemnde teneste og møte for ho.

4. Krav dagsette 4. september 1937 og 31. mai 1938 frå K. Ludv. Hofseth om grensegange for eigedomen sin, Leirgrovik gnr. 31 bnr. 1 i Bolsøy, og med påskr. 7. juli 1938 på dette dokument at Peder Vik au er sett til å styra denne teneste.

5-7. Skriv dagsette 26. mai 1937, 21. mai 1938 og 11. juni 1938 frå Landbruksdepartementet, der det gjev utskiftingsformannen lov å tillysa forretningane etter § 107 i utskiftingsloven og med det varslet som er nemnd der.

8. Tidsetjing dagsett 7. juni 1938 og mennsoppnemning.

9-12 Utklipp or Norsk Lysingsblad, Romsdals Budstikke, Romsdal Folkeblad og Fylket med innkalling til dette møte.

13. Utskiftingsforretning frå 1807-08 , tgl. 25. april 1922, på garden Bergs hopeigemark i utmarka og "Gierder " på heimejorda.

14. Utskiftingskart frå 1935-36 av Øverland-Tøndergård utmark og mark innåt.

- - - - - - -

Etter middag hadde utskiftingsretten saman med Tosten Fuglset, Chr. Johnsen, Con. Mowinckel, Oskar Slemmen, K. Ludv. Hofseth, Birger Malme og Arne Røshol åstadgonge i grensa mellom Berg-Leirgrovik - Eikrem på eine sida og Røshol-Malme på hi. Det var semje om at grensa skal gå i vasskilet etter merke som sei. e blir nemnde.

Neste dagen, 6. september, gi[illegible]tskiftingsretten først opp grensa mellom Leirgrovik og grannegarden Eikrem. Frå Leirgrovik møtte K. Ludv. Hofseth og Emil Ås som la fram

15. skyldskifting frå 29/10 tinglyst 2/12 1907 frå Ole Beck, Leirgrovåk, til Severin Carlsen på bruket Gjerdet gnr. 31 og bnr. 11, som Emil Ås no eig. Frå Eikrem møtte Olaf Carlsen og Paul Vestad. Partane var samde om korleis grensa skal gå. Frå bøgaren opp til litt opp i fjellet Tussen fylgjer hox gamle byttre, men det er langt mellom merka mange stader . I Tussen elles til nord i Frøna grensa finst ikkje merke i marka.

Resten av dagen nytta retten til åstadgranskingar som galdt grensa mellom Leirgrovik og grannegarden Berg. Desse var med: K. Ludv. Hofseth og Emil Ås, Oskar Slemmen og Con. Mowinckel.

Korleis grensa skal gå er sagt i Berg-utskiftinga frå 1807-08, men bytet er mykje ugreidt i marka. Grenseområdet der Skinnholhaug skal vera og like eins området der Nysæterskar finst vart nøgje granska, men ein kom ikkje til nokor endeleg løysing, og det kom fram ynskje om at saka vert utsett ei tid, så partane kan få i flei re prov, om råd er.

Det er semje mellom alle partane om at grensene mellom Leirgrovik og Eikrem, mellom Berg-Leirgrovik på den eine sida og Røshol-Malme på andre sida, og mellom Berg og Leirgrovik gjeld all eigedom og alt bruk.

Den 7. september hadde utskiftingsretten føre spørsmåla om det formelt og materielt er høve til å halda grensegangstenester mellom dei eigedomar som åstadgranskinga dagane før galdt. Grensene er alle i hop eigedomsgrenser.

Grensa mellom Leirgrovik og Eikrem er ikkje fullstendig oppmerkt,merka er ikkje av det slaget som utskiftingsloven § 38 krev og det ligg ikkje føre noko bytbrev om grensa.

Det same gjeld grensa mellom Leirgrovik-Berg og Røshol-Malme

- 4 -

I Frøna, ei grense der det elles ikkje finst noko bytmerke.

Grensa mellom Leirgrovik og grannegarden Berg er mykje ugrei, og det finst mesten ikkje bytmerke i ho.

Utskiftingsretten gjorde samrøystes dette

v e d t a k :

Desse grensegangsforretningar skal bli fremga med heimel i § 103 b utskiftingsloven:

Grensegangsforretning

1. mellom Leirgrovik med Fanbostad gnr. 31 i Bolsøy herad og Eikrem gnr. 32 i same herad,

2. mellom Berg gnr. 29 og Leirgrovik med Fanbostad gnr. 31 - begge gardar i Bolsøy - på den eine side , og Røshol gnr. 68 og Malme gnr. 69 - begge i Frøna - på den andre sida, og

3 mellom Berg gnr. 29 og Leirgrovik med Fanbostad gnr. 31.

Tenesta vart sett ut 7. september 1938 på uviss tid, så partane ka n få samla fleire prov om grensa Berg-Leirgrovik.

Utskiftingsutgiftene

- - - - - - - - -

Kr. 163,45

- - - -

Fru Herdis Hovdenak Vogt møtte og kravde grensegonge mellom innmarkene åt eigedomen Lubbenes gnr. 29 bnr. 9 og Nøisomhed gnr. 29 bnr. 5 i samband med denne forretning.

- - - - - -

Rettsmøtet slutt.

Peder Vik K. Valved S. Brokstad.

Dok. nr. 2 / 1943 dagbokført
Romsdals Sorenskriverembete 2/1 1943.

Utskrift

or Romsdal utskiftingsbok nr. I,a, det som kjem ved utskifting o.m. på utmarka og noko innmark på gardane Øverland og Tøndergård gnr. 27-28 i Bolsøy herad, Møre og Romsdal fylke.

Tenesta vart slutt 28. oktober 1942.

+-+-+-+

År 1935, 15. august, vart det sett utskiftingsrett på garden Tøndergård gnr. 28 i Bolsøy herad, i huset åt Karen og Hilmare Johnsen. Retten vart styrd av utskiftingsformann Peder Vik og var elles ihopsett av utskiftingsmennene, gardbrukarane Sevrin Brokstad og John Aslaksen, begge frå Bolsøy. Utskiftingsmennene sa i frå at dei var ubundne og uskylde til partane, at dei ikkje hadde nokor interess i saka, og at dei hadde gjort den lovsette eid.

Vart førehavd

Utskiftingsteneste på utmarka åt Tøndergård o. fl. gardar i Bolsøy etter krav dagsett 29. april 1932 frå Karen og Hilmare Johnsen.

Rettsstyraren la fram

1. utskiftingskravet frå 29. april 1932, vedfesta tidsetting med oppnemnings- og varselpåskrifter og vedlagd postkvittteringsbok med kvittering for at innskrivne brev er sende til 80 eigarar på Fuglset, Øverland, Tøndergård og Berg, som alle på den måten har vorti varsla.
2. skriv dagsett 26. oktober 1934 frå utskiftingsformann Aarseth, og med påskrift 3. november s. å. frå fylkesmannen om at Peder Vik er sett til å styra denne utskifting.

For rekvirentane møtte Chr. Johnsen etter fullmakt, og 6.sakf. H.J.S.Schneider. - - -

Frå gnr.26 grannegarden Fuglset møtte Torsten Fuglset, Johs. D. Fuglset, Andr. K. Fuglset, Erik D. Fuglset, for Ole L. Fuglset som er i Amerika møtte verja A. Kanestrøm, J. Chr. Jakobsen, Knut

Bolsønes, son til avlidne Nils K. Bolsønes, Peder S Fuglset, Andr. Kanestrøm, Erik N Fuglset, Magnar N Fuglset.

Frå gnr. 27 Øverland: Paul Øverland, for Anders Kanestrøm møtte faren Ole Kanestrøm som dessutan møtte som eigar til bnr. 7 og 12, Bertel L Roald, Adolf Bergsbak, Iver A Bergsbak, Peder A. Øverland, Ole A Øverland, Olav Aslaksen Eikrem, Elias Hestad ved kona Petra Hestad, Klaus Kirkhorn v. sonen sakførar Kirk - horn.

Frå gnr. 29 grannegarden Berg: For fru Helga Dahl ingeniør Mowinckel, for enkja til Gustav Vestad sonen Paul Vestad, Adolf Bergsbak som eigar til bnr. 4, for Aslaug Forbord broren Sigv. Forbord.

- - - - - -

Dokument nr. 1-2 vart opplesne - - - - -

Rekvirentane ved dei som møtte for dei la fram 3 fullmakt frå rekvirentane til Chr. Johnsen - - 4 tillegg og utfylling til utskiftingskravet,med krav om at heile hopehavet, utmarka mellom Fuglset og Bergsbakken opp til høgste fjell Såta, skal verta skifta etter skatteskyld.

Med denne tillegsrekvisisjon, dagsett 13. august 1935 ligg med desse 10 vedlegg (5-14) : - - - - - - - - - - Dokument nr. 4 og 14 vart refererte, og dok. nr. 9, kartet, vart slegi opp. - - - - -

På møtet var det semje om at beitet ikkje er skifta, men elles vær det mykje skilde meiningar om eigedomshøva inna feltet. Den mindelege utskiftinga frå 1862 jfr. dok. 9 og 11, vart ikkje underskriva av lotteigarane, og kom difor ikkje til å gjelda.

Dei som møtte var samde om at byta mot Fuglset og Bergsbak gjeld all eigedom.

På ettermiddagen var utskiftingsretten og dei møtande ute i marka så retten fekk granska tilhøva på åstaden. Retten fekk då ømse opplysningar om eigedomshøva, grenser og bruken av feltet,o.s

Fredag 16. august granska retten ømse dokument, og hadde føre dei grunnar og opplysningar som elles var komne fram. Om kvelden hadde utskiftingsretten atter møte med partane, i same hus som sist. Det møtte: - - - - - -

- - - - - - - - - -

Spørsmålet om bytet mot Fuglset vart drøfta. - - - - - -

Partane vart samde om å legge dette tvistespørsmålet under skilsdom med utskiftingsretten som skilsdomsmenn, om utskiftinga vert fremja. Serskilt dokument om dette vart sett opp.

Om bytet mellom feltet som er krevd skifta, og Bergsbakk var det ikkje nokon tvist. - - - - -

Chr. Johnsen for Tøndergård og mennene frå Øverland og Enen tok nå til å tinga seg i mellom om å løysa med forlik ømse tvistemål som vil koma opp om det vert utskifting. Det vart forlik mellom dei om skiftingsgrunnlaget for feltet ovafor Øverlandsvatn, og dette forlik vert seinare teki inn i protokollen.

Laurdag 17. august hadde retten føre om utskiftinga skal vertа fremja. Partane er samde om at det er sambeite på heile feltet, og har vori det i alders tid. Overrettsdomen frå 18/6 1900 syner at det er hopeige elles inna feltet . Det ligg såleis i hope hav. Retten meiner at utskiftinga vil vera tenleg og naudsynt.

Av saksdrøftingane med partane, og serleg av dei semjer som vart gjorde på møtet igår, gjeng det fram at dei reknar med at det nå vert offentleg utskifting på det nemnde feltet.

I samhøve med dette gjorde utskiftingsretten samrøystes såvori

v e d t a k :

Den kravde utskifting av utmarka på Øverland med Einen, og Tøndergård, alle i Bolsøy, blir å fremja.

På Øverland-Tøndergård er det desse bruk med eigarar:

Gnr.	Bnr.	Skyld	Namnet på bruket	eigaren
27	1	2,40	Øverland	Paul Øverland
	2	0,66	"	Anders Kanestrøm
	3	4,18	Enen	Bernt Roald
	4	0,45	Nordreteigen	Adolf Bergsbak
	5	0,43	Solheim	Anton Evensen
	6	0,15	Birkeland	Erling Vestad
	7	0,05	Øverland	Ole Kanestrøm
	8	0,24	Birkeland	Erling Vestad
	9	0,07	Solheim	Anton Evensen
	10	Slegi i hop med bnr. 4		
	11	0,30	Nerbø	Peder A.H.Øverland
	12	0,32	Kagrud	Ole K. Kanestrøm
	13	0,28	Dyrkorn	Sevrin O. Flåen
	14	0,52	Fagerås	Elias Hestad
	15	0,40	Gångstad	Ole A. Øverland
	16	0,53	Lunheim	Olav A. Eikrem
	17	0,45	Fredsborg	Enkja til S.Rødset
	18	0,02	Bjørneborg	Klaus Kirkhorn o.fl.
	-	- - - - -	-	
	24	0,03	Bjerkheim	Sverre Birkeland
	25	0,03	Fagerheim	Harald Birkeland
28	1	4,30	Tøndergård	) Karen, Johanne og
	2	0,68	Retiro	) Hilmara Johnsen
	-	- - - -		

Utskiftingsfeltet grensar - - - -

- - - - - -

Retten vedtok at utskiftingsfeltet skal bli kartlagt, og likeins så mykje av den marka som ligg inn åt, som det er naudsynt så grensene kan bli klårlagde. Partane gikk med på å halda den naudsynte handlangarhjelp.

Dei forlik eller semjer som er nemnde framafor er således: - - - - - - - -

Nemnde dagen, laurdag 17. august, var det møte med interesserte frå Tøndergård med Øverland med Enen i huset åt rekvirentane. Desse møtte: - - - - -

Eigarane frå dei 3 hovudbruk, Øverland, Enen og Tøndergård, sette opp og la fram såvoren Overens-komst : - - - - - - - - - - -

Kostnadene med dette møtet vart - - - -

i alt kr. 66,00,

som førebels vart betalt av rekvirentane mot attbetaling etter byting seinare.

Eigarane til Tøndergård, Øverland og Enen vart samde om ikkje å hogga i skogen eller på annen måte ta vekk tre- i utskiftingstida - så nær som til det naudsynte brenne. Likevel så at eigaren på Enen skal ha rett til å hogga naudsynt tilfang til reisverk åt eit bislag, og skal hogga dette attmed Fuglsetbytet etter oppgåve seinare.

Utskiftingsteneste vart så utsett på uviss tid.

- - - - - - -

Rettsmøtet slutt

Peder Vik Sevrin Brokstad John Aslaksen.

År 1937, 6. septemberA vart det attehv sett utskiftingsrett i huset åt Johanne og Hilmars Johnsen på garden Tøndergård gnr. 28 i Bolsøy herad. Retten vart styrd av utskiftingsformann Peder Vik og var elles ihopsett av utskiftingsmennene, gardbrukarane Sevrin Brokstad og John Aslaksen, begge frå Bolsøy. Mennene sa i frå at dei framleis var uskylde og ubundne til partane.

Vart førehavd

1. Utskifting av Øverland-Tøndergård utmark, ei teneste som vart utsett 17. august 1935.
2. Grensegonge i utmarka åt grannegarden Berg gnr. 29, mellom bnr. 5 Nøisomhed og bnr. 8 Bergsgjerdet etter krav i brev dagsett 21. mars 1936 frå eigaren til Nøisomhed frå kammerherre Helga Dahll ved Con. Mowinckel.

Det møtte frå Tøndergård-Øverland: Paul Øverland med sakførar J.Olafsen-Holm, Anders Kanestrøm, som til avlidne Ole Kanestrøm, Anton Evensen, Petra Hestad, Sevrin Flåen Dyrkorn, Ole Andreassen Øverland, Klaus Kirkhorn (v.J.Kirkhorn), Holger Roald, Adolf Bergsbak, Olav Eikrem, Chr. Johnsen og sakf. Schneider for

DAGBOKFØRT
26 JUL 78 6462
26 JUL 78 06462
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

ERKLÆRING

I henhold til vedtak av Molde bygningsråd, sak nr. 350/77

vedrørende oppføring av tilbygg til driftsbygning på min

eiendom gnr. 27 bnr. 2 er jeg villig til å tinglyse følgende

heftelse på forannevnte eiendom. Uten utgifter for Molde kommune er jeg villig til med 3

måneders varsel å fjerne det midlertidig oppsatte tilbygg til Øverland Hønseri

på eiendommen gnr. 27 bnr. 2

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Molde bygningsråds samtykke.

Molde, den 24. juli 1978

Ole Kristian Eide

Til vitne:

1. Bergliot Isaksen

2. Erna Amundsen

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602618519
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
917625220	SOLID BOLIGER AS		Sofus Jørgensens veg 5, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	27	2

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	27	2	0	1	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	2	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	3	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	4	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	5	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	6	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	7	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	8	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	9	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	10	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	11	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	12	97 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	13	131 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	14	131 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	15	131 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	27	2	0	16	131 / 1688	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1469843 Tinglyst: 06.12.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1469843/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 14:54
Side 1 av 19

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Molde Kommune	Rådhusplassen 1, 6413 Molde	B. Vasdal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Solid Boliger AS	917625220	svein@solidboliger.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Sofus Jørgensens veg 5	6415	Molde	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	Molde kommune	27	2	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917625220	Solid Boliger AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	97	B	13	B	131	B	25				37				49			
2	B	97	B	14	B	131	B	26				38				50			
3	B	97	B	15	B	131	B	27				39				51			
4	B	97	B	16	B	131	B	28				40				52			
5	B	97	B	17				29				41				53			
6	B	97	B	18				30				42				54			
7	B	97	B	19				31				43				55			
8	B	97	B	20				32				44				56			
9	B	97	B	21				33				45				57			
10	B	97	B	22				34				46				58			
11	B	97	B	23				35				47				59			
12	B	97	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		1688				Nevner =		1688											

Dato	Innsenderens underskrift
22/8-19	S.R. Morwood

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
22/8-19	S.R. Morewood

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde 22/8 -2019	S.R. Morewood	SOLID BOLIGER AS V/SVEIN RONNY MOREWOOD
Sted og dato Molde 22/8 -2019	Hjemmelshavers underskrift Geir Inge Havnes	Gjenta navn med blokkbokstaver SOLID BOLIGER AS V/GEIR INGE HAVNES
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	Molde	27	2	

Dato	Underskrift	Stempel
8/11 - 2019	Bjørnar Vasdal	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

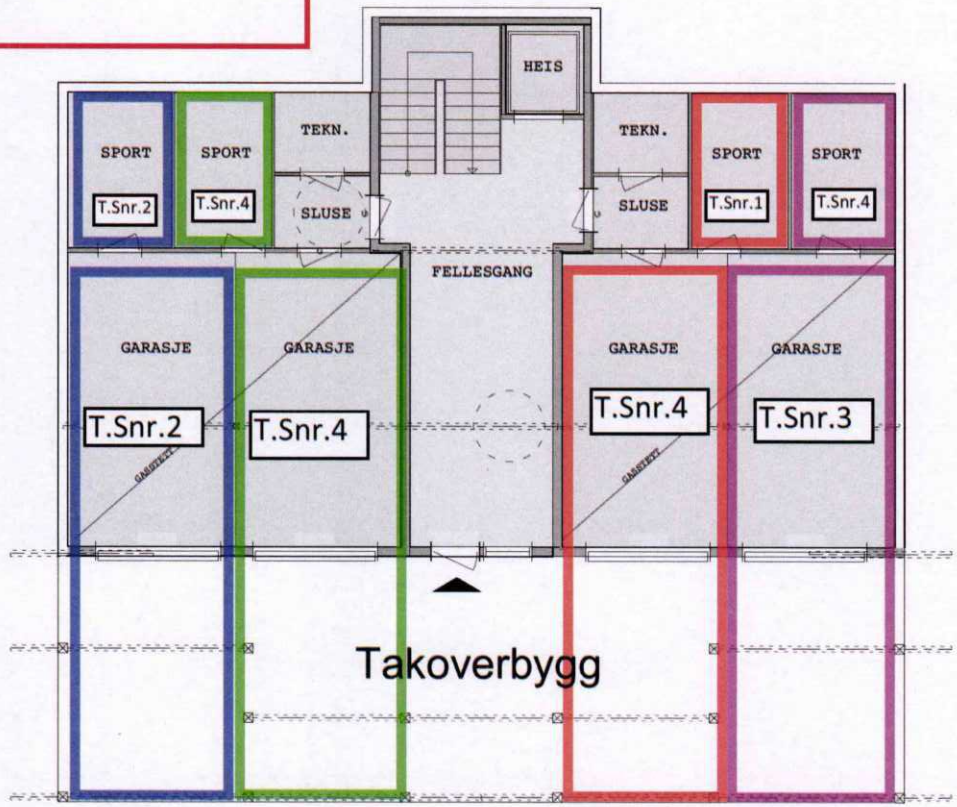
Dato	Innsenderens underskrift
22/8-19	S.R. Morewood Geir Inge Havnes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Bergsvingen
300048707
13481970
13451656
Bergsvingen 7
+27 / 238
13451621
Bergsvingen 5
+27 / 236
13451605
Bergsvingen 3
+27 / 234
+27 / 233
10097517
10092418
300718623
300718649
300718651
Birkelandvegen 41 C
Birkelandvegen 41 D
Birkelandvegen 41 E
+27 / 2
300718582
300718584
Birkelandvegen 41 A
Birkelandvegen 41 G
+29 / 390
Birkelandvegen
+Mnr mangler
+Mnr mangler
Birkelandvegen 48 B
Birkelandvegen 48 E
Birkelandvegen 48 F
Birkelandvegen 48 G
+27 / 521
Birkelandvegen 48 H
Birkelandvegen 48 J

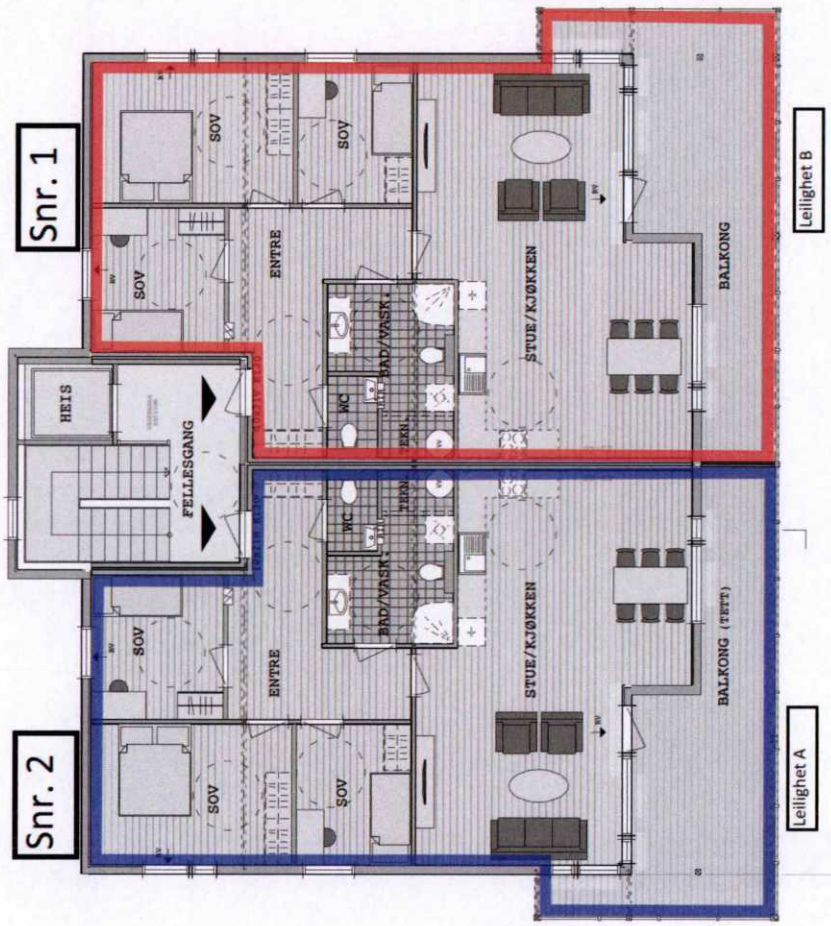

Situasjonsplan fordeling seksjoner over gnr 27 bnr 2, Molde kommune
BIRKELANDVEGEN
29/394
29/396
29/391
29/390
27/2
27/5
27/238
7/468
Snr. 1-4
Snr. 5-8
Snr. 9-12
Snr. 13-14
Snr. 15-16
Lekeplass
4 stk. P-plasser under balkonger
Carport og garasje
P
BIRKELANDVEGEN 41-43
SITUASJONSPLAN
Målestokk 1:400
Dato 23 mars 2018
Tegnet SRM
Kontr.
Godkjent
Arkiv bet.
Erstatn. for
Tegning nr. 100
Rev.
SOLID BOLIGER AS

Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune,
1. Etasje, seksjon 1-4



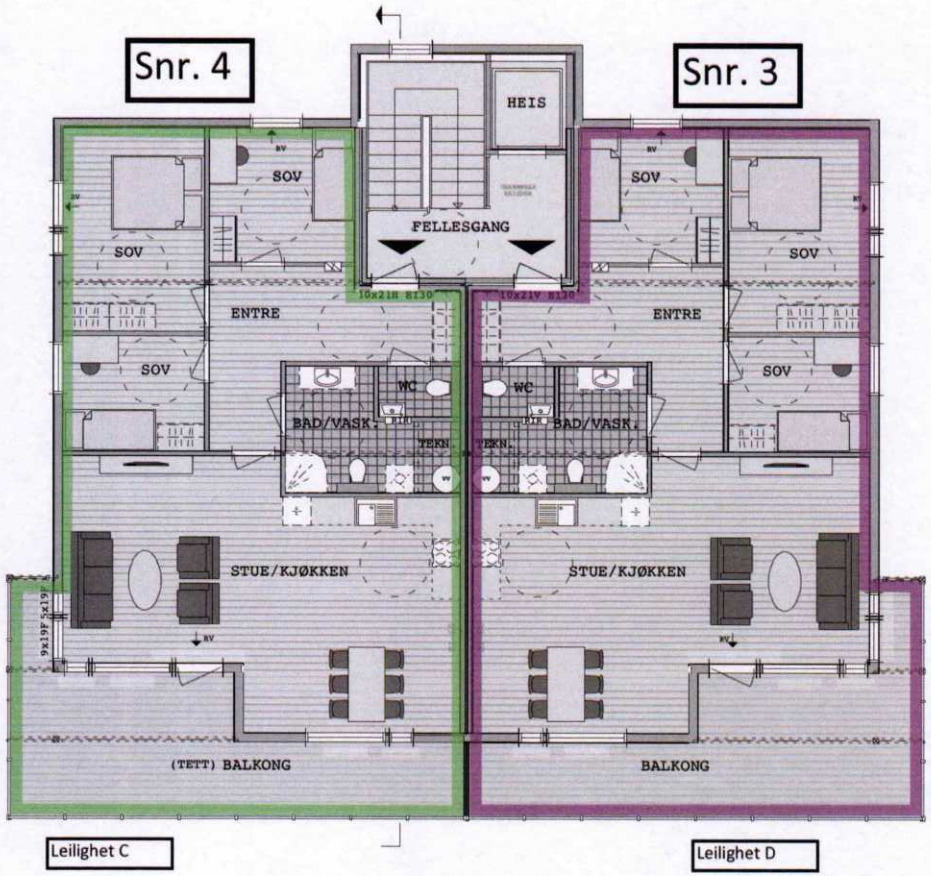
PLAN 1.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1469843/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 14:54

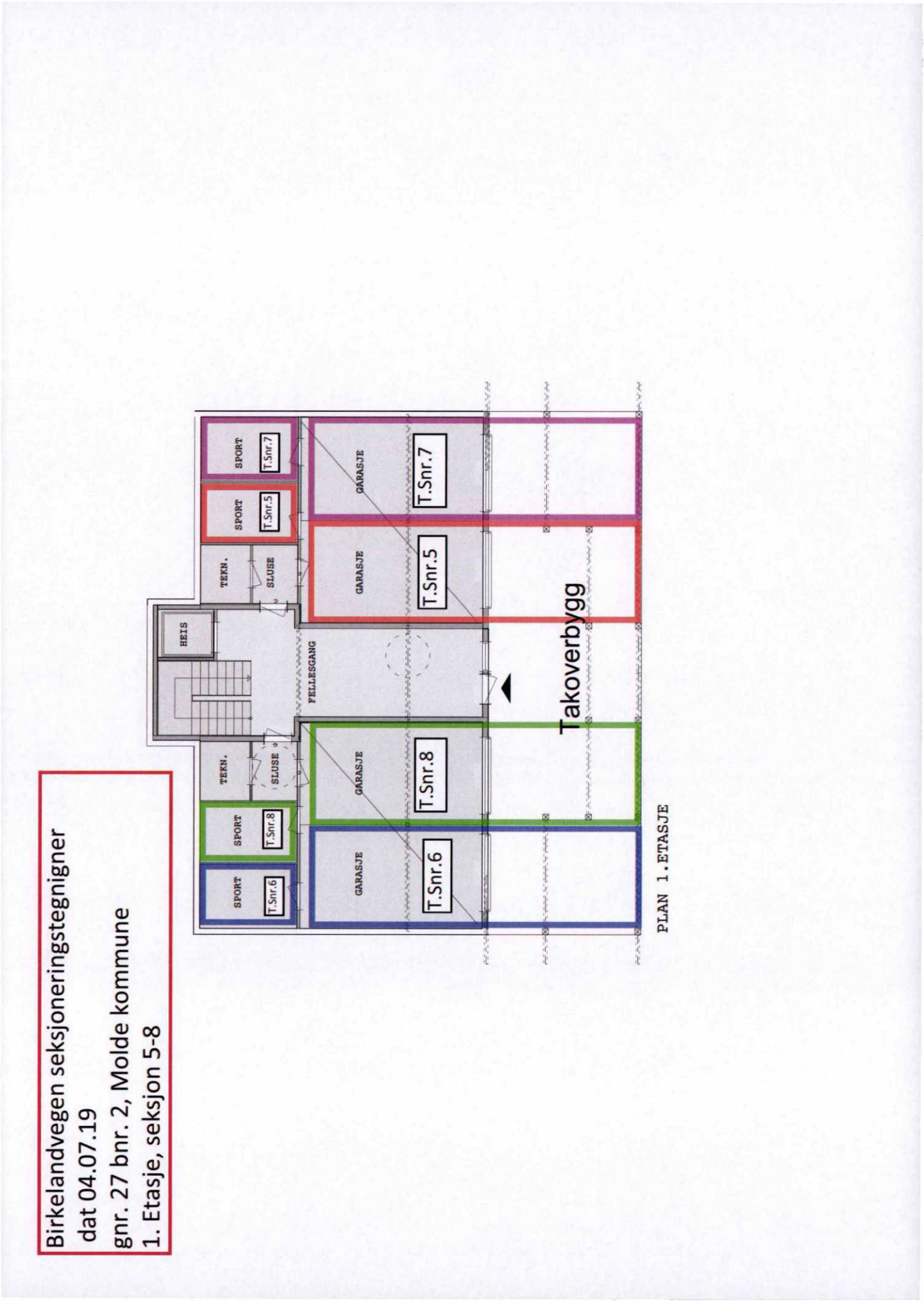


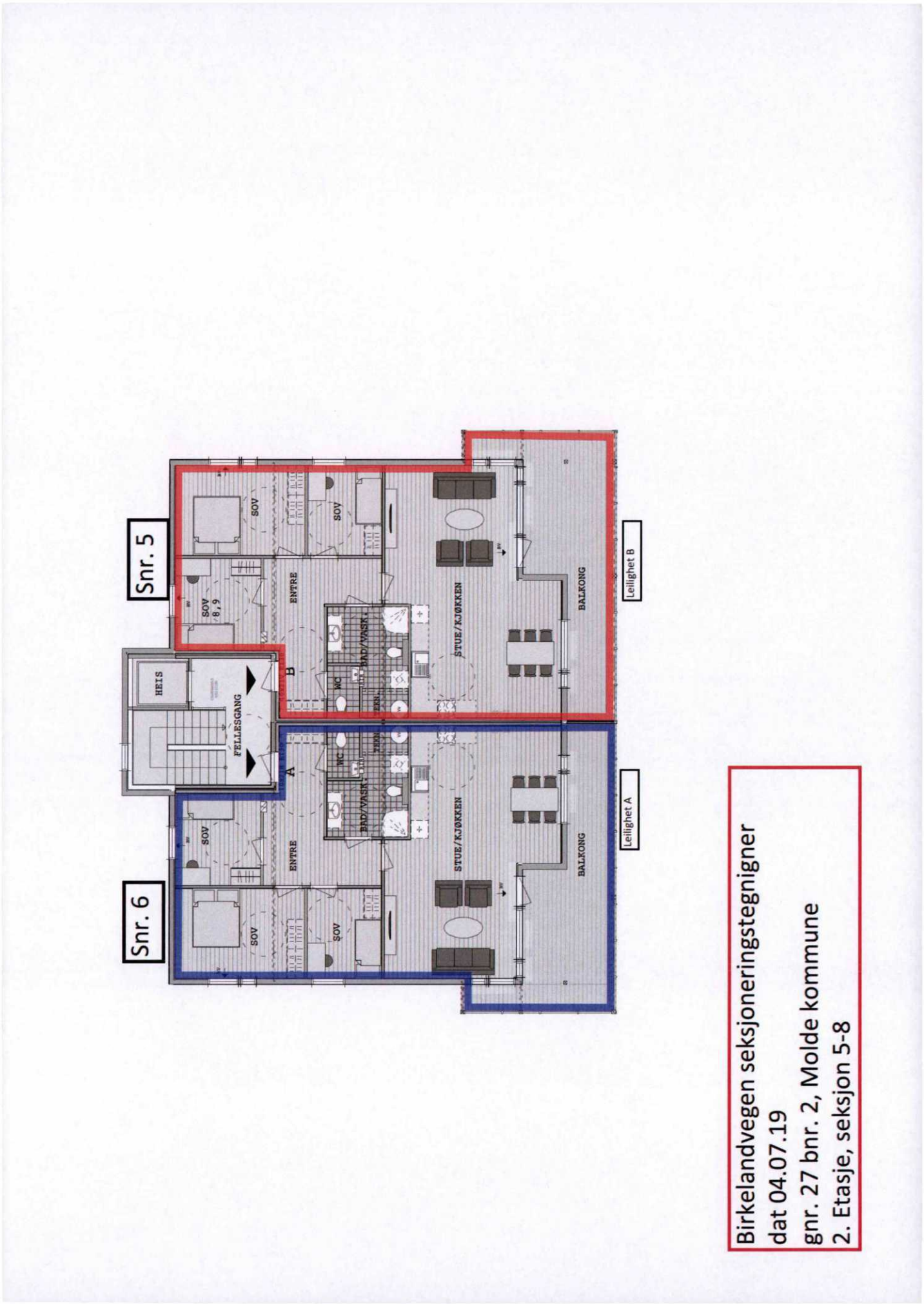
Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
2. Etasje, seksjon 1-4

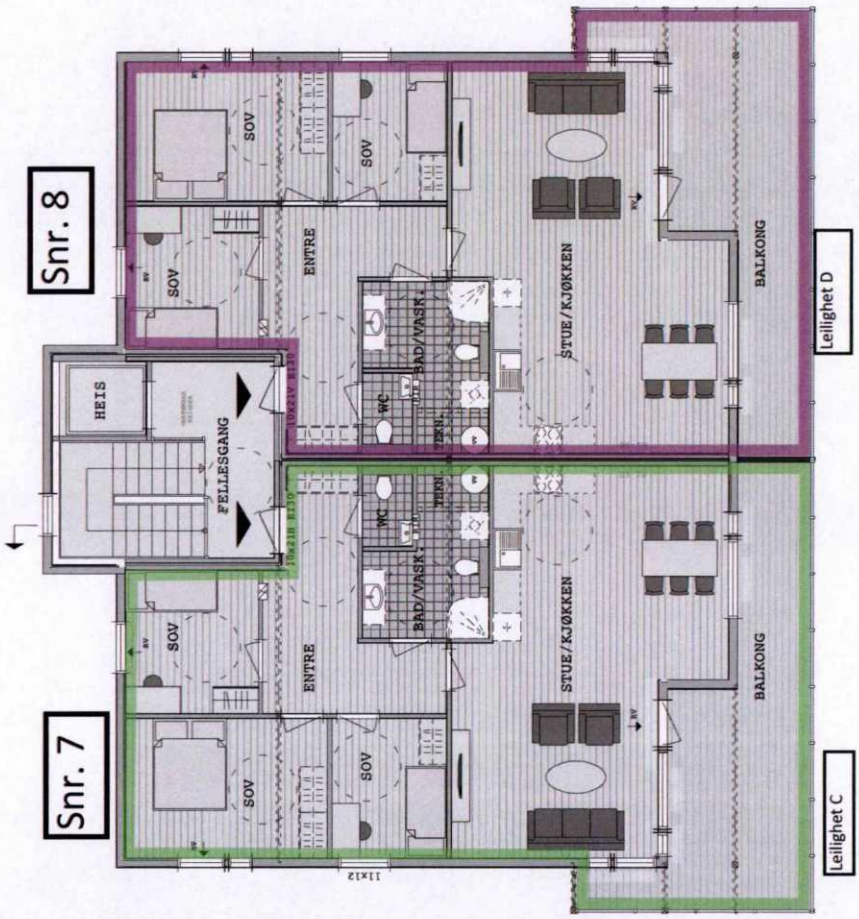
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1469843/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 14:54



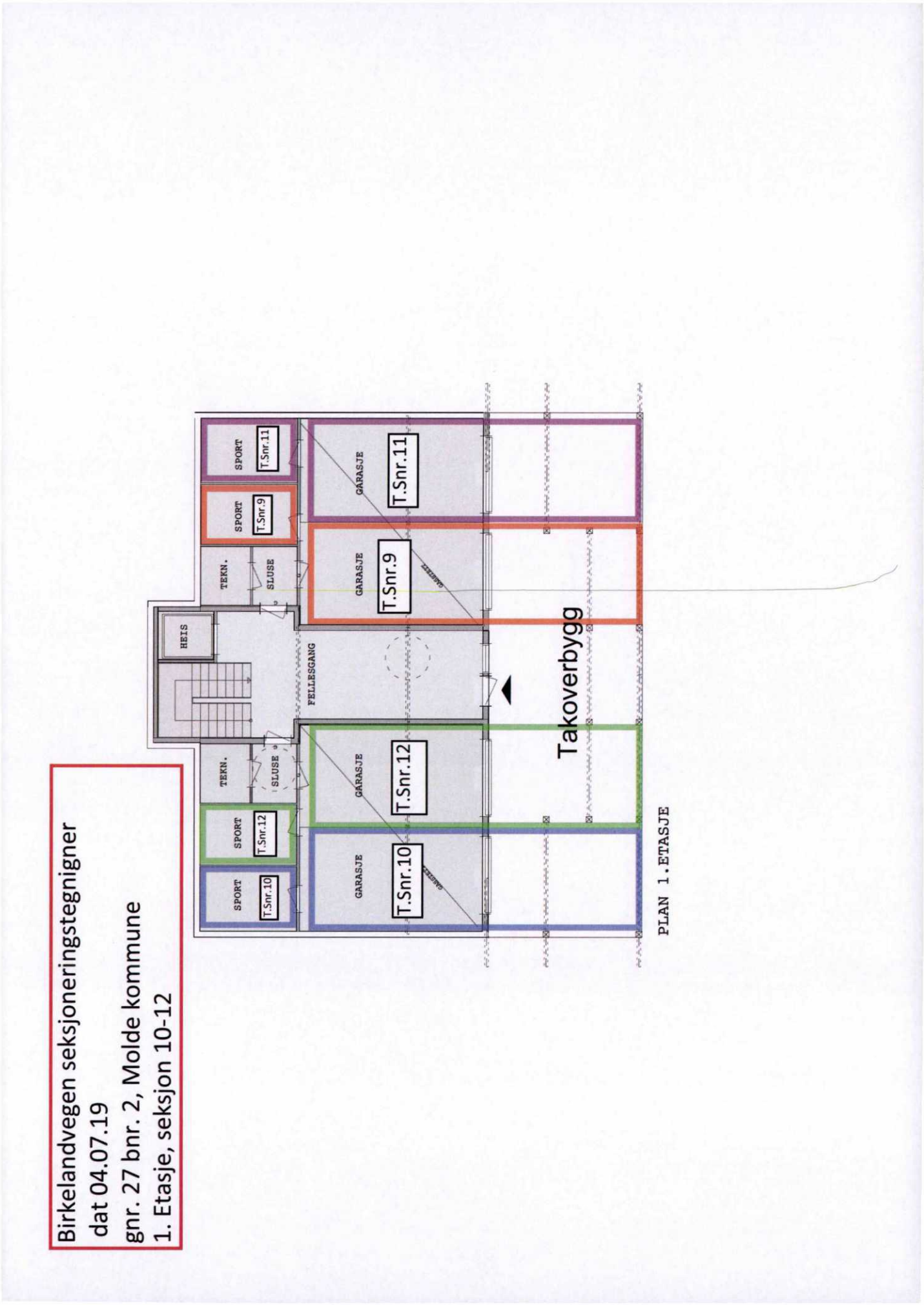
Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
3. Etasje, seksjon 1-4

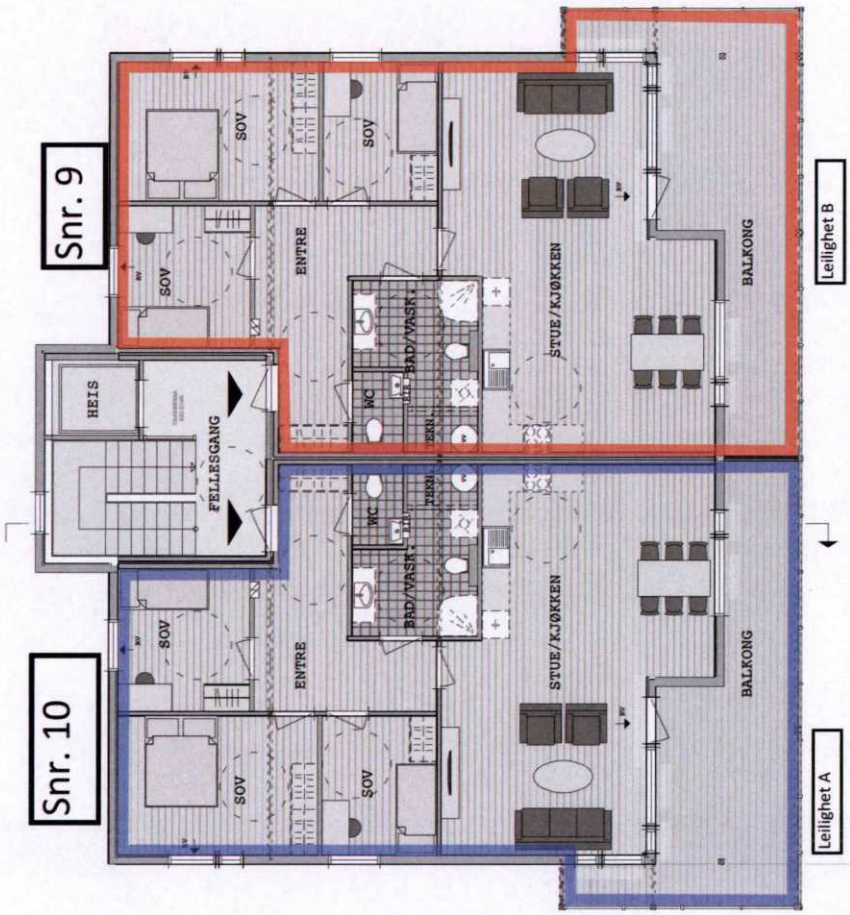

Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
1. Etasje, seksjon 5-8
SPORT
T.Snr.6
SPORT
T.Snr.8
SPORT
T.Snr.5
SPORT
T.Snr.7
TEKN.
SLUSE
TEKN.
SLUSE
HEIS
FELLESGANG
GARASJE
GARASJE
GARASJE
GARASJE
T.Snr.6
T.Snr.8
T.Snr.5
T.Snr.7
Takoverbygg
PLAN 1.ETASJE


Snr. 5
Snr. 6
HEIS
FELLESGANG
A
B
SOV
ENTRE
WC
BAD/VASK
STUE/KJØKKEN
BALKONG
Leilighet A
Leilighet B
Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
2. Etasje, seksjon 5-8



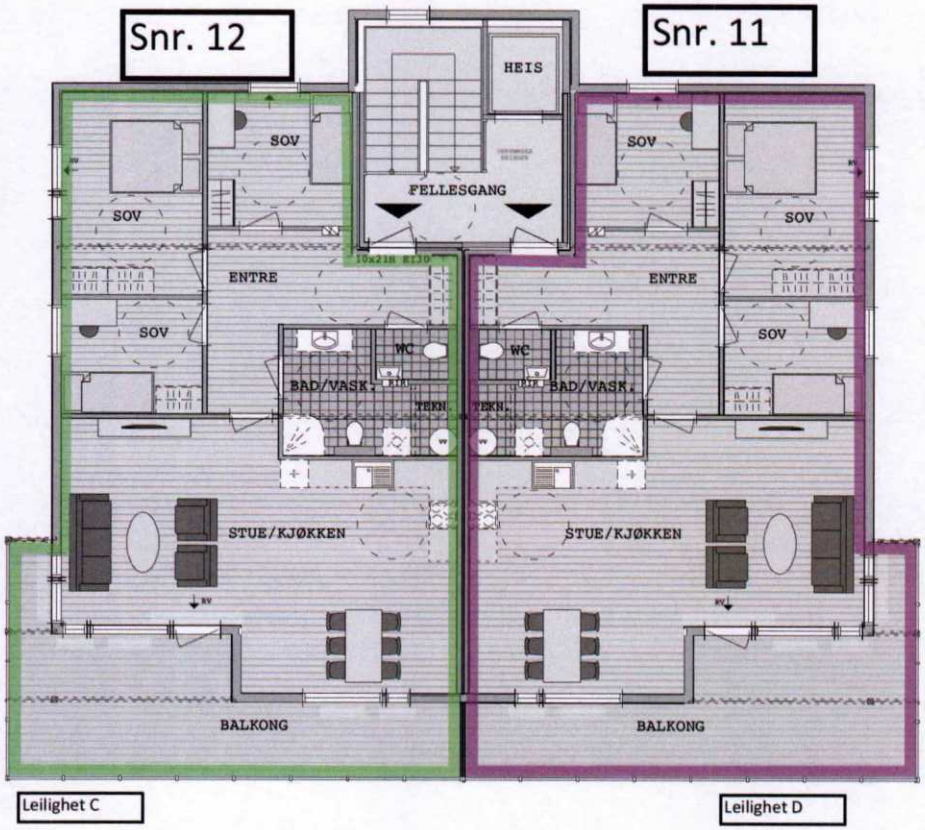
Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
3. Etasje, seksjon 5-8


Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
1. Etasje, seksjon 10-12
SPORT
T.Snr.10
SPORT
T.Snr.12
TEKN.
SLUSE
SPORT
T.Snr.9
SPORT
T.Snr.11
HEIS
FELLESGANG
GARASJE
T.Snr.10
GARASJE
T.Snr.12
GARASJE
T.Snr.9
GARASJE
T.Snr.11
Takoverbygg
PLAN 1.ETASJE



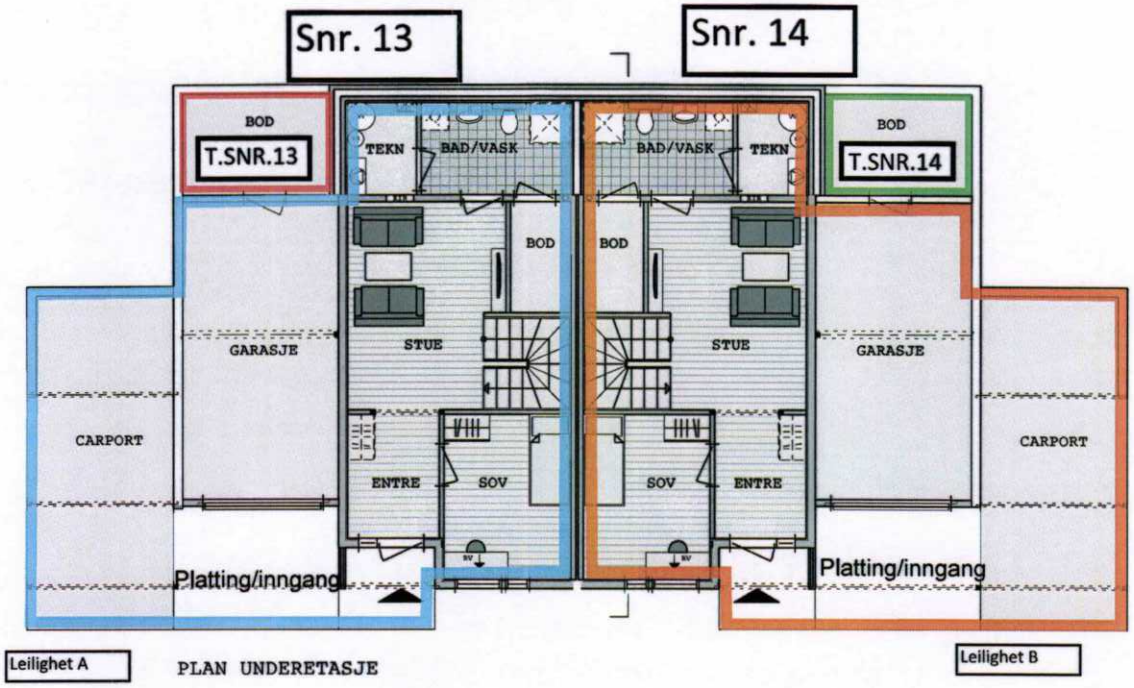
Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
2. Etasje, seksjon 9-12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1469843/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 14:54

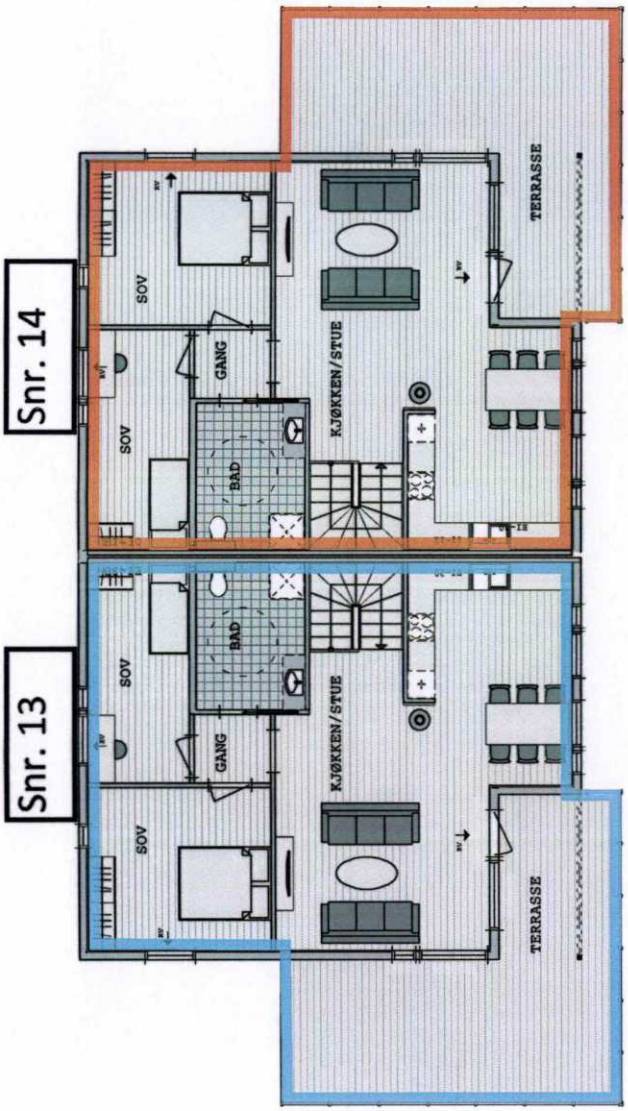


Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
3. Etasje, seksjon 9-12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1469843/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 14:54



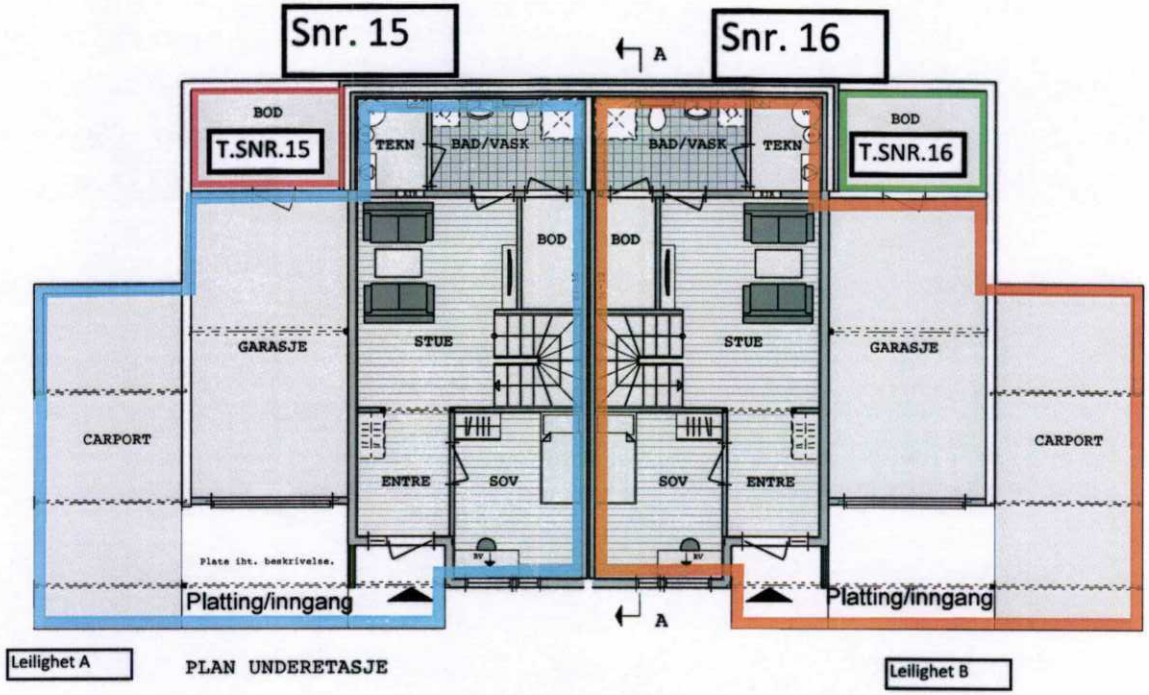
Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19, rev tilleggsareal for seksjon 13-16, 06.12.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
Underetasje, seksjon 13-14



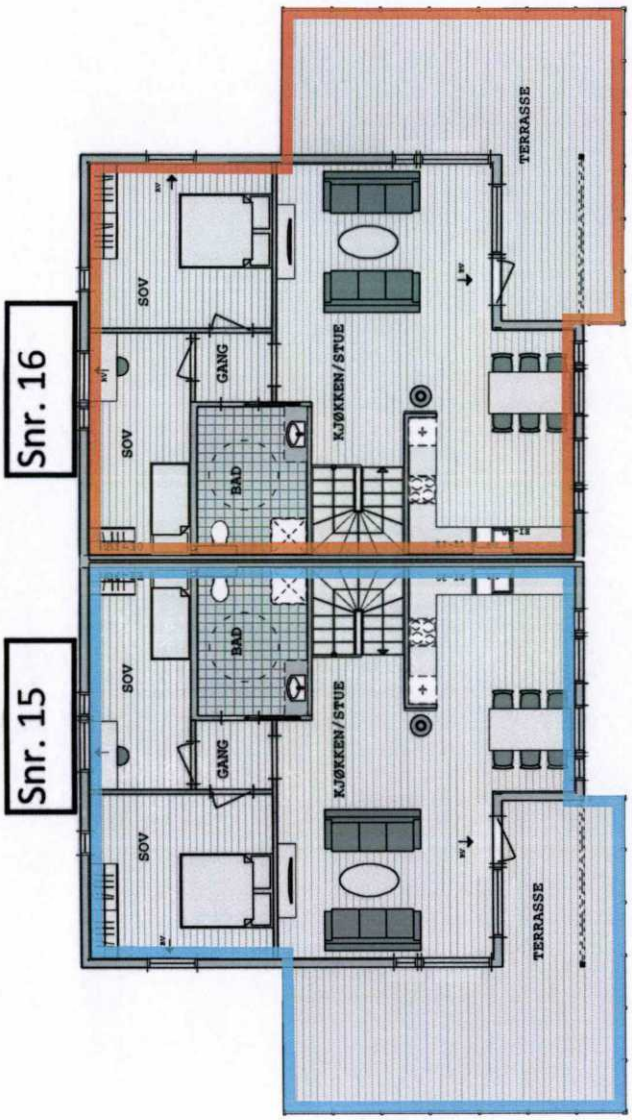
PLAN 1.ETASJE →

Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19, rev tilleggsareal for seksjon
13-16, 06.12.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
1. Etasje, seksjon 13-14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1469843/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 14:54



Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19, rev tilleggsareal for seksjon 13-16, 06.12.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
Underetasje. , seksjon 15-16



PLAN 1.ETASJE

Birkelandvegen seksjoneringstegnigner
dat 04.07.19, rev tilleggsareal for seksjon
13-16, 06.12.19
gnr. 27 bnr. 2, Molde kommune
1. Etasje, seksjon 15-16

Energiattest



Adresse **Birkelandvegen 41A, 6416 MOLDE**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352017**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300718582**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **13**	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 **2020**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **131,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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 **105,52**

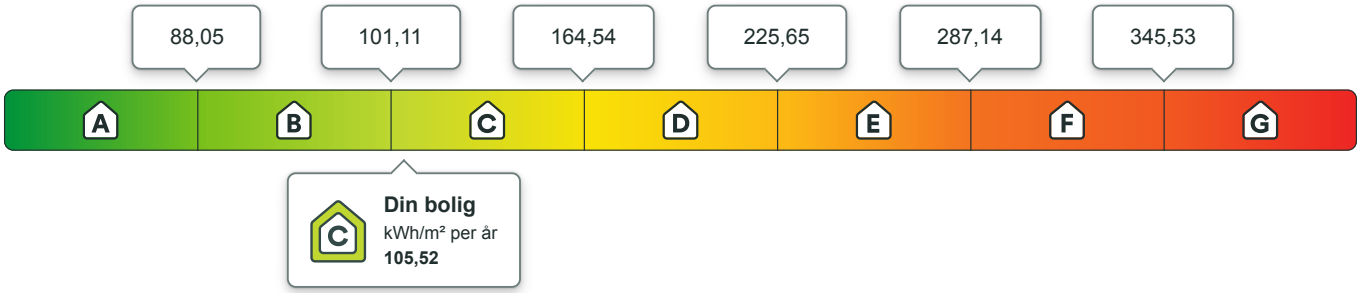
Birkelandvegen 41A, 6416 MOLDE

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.



Din bolig
kWh/m² per år
105,52

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
14 101,96	**105,08**

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



Birkelandvegen 41A, 6416 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**

Birkelandvegen 41A, 6416 MOLDE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Luft kort og effektivt

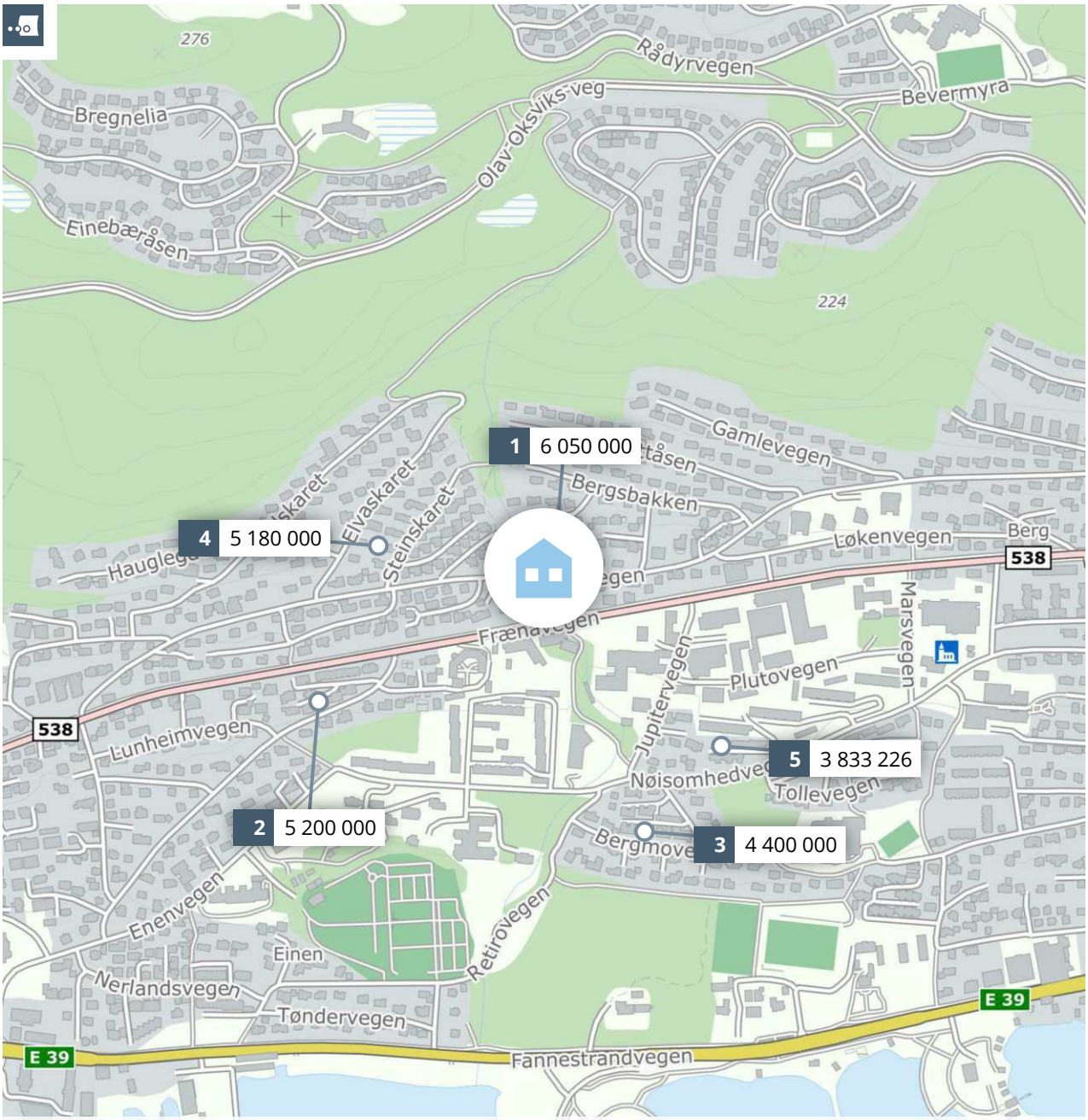
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: 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 17: 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.



Meglers verdivurdering

BIRKELANDVEGEN 41 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 04.10.2026

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

Birkelandvegen 41 A, 6416 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 27 BNR 2 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS ØVRE BERG

Verdivurdert til

6 400 000

0	6 400 000	48 120
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	29 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	1 963
Formue	0
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Birkelandvegen 41 B 131 m² 2020 4 194 m² 3 sov	04.07.2025	6 250 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**46 183**
2	Øverlandstunet 6 161 m² 2003 244 m² 4 sov	05.04.2024	5 250 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**32 298**
3	Bergmovegen 7 97 m² 1964 430 m² 2 sov	20.06.2025	4 150 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**45 361**
4	Steinskaret 3 B 174 m² 1970 460 m² 3 sov	20.06.2025	4 650 000	**5 180 000**	0	5 180 000	**29 770**
5	Nøisomhedvegen 35 A 107 m² 1970 29,7 daa 3 sov	07.07.2023	3 850 000	**3 800 000**	33 226	3 833 226	**35 825**

Leiligheten er oppført i 2020 og holder gjennomgående moderne standard med tidsmessige materialvalg og løsninger.

Boligen inneholder:
1. etasje: Entre, soverom, stue, bod, bad og vask/teknisk rom.
2. etasje: Kjøkken/stue, bad, gang og 2 soverom.

Videre kan følgende fremheves
- God planløsning med effektiv arealutnyttelse
- Stor sør- og vestvendt veranda på hele 33 kvm
- Screens og terrassemarkise montert
- Carport med elbil-lader
- Garasje med bod innenfor
- Kort vei til buss og flere dagligvarebutikker

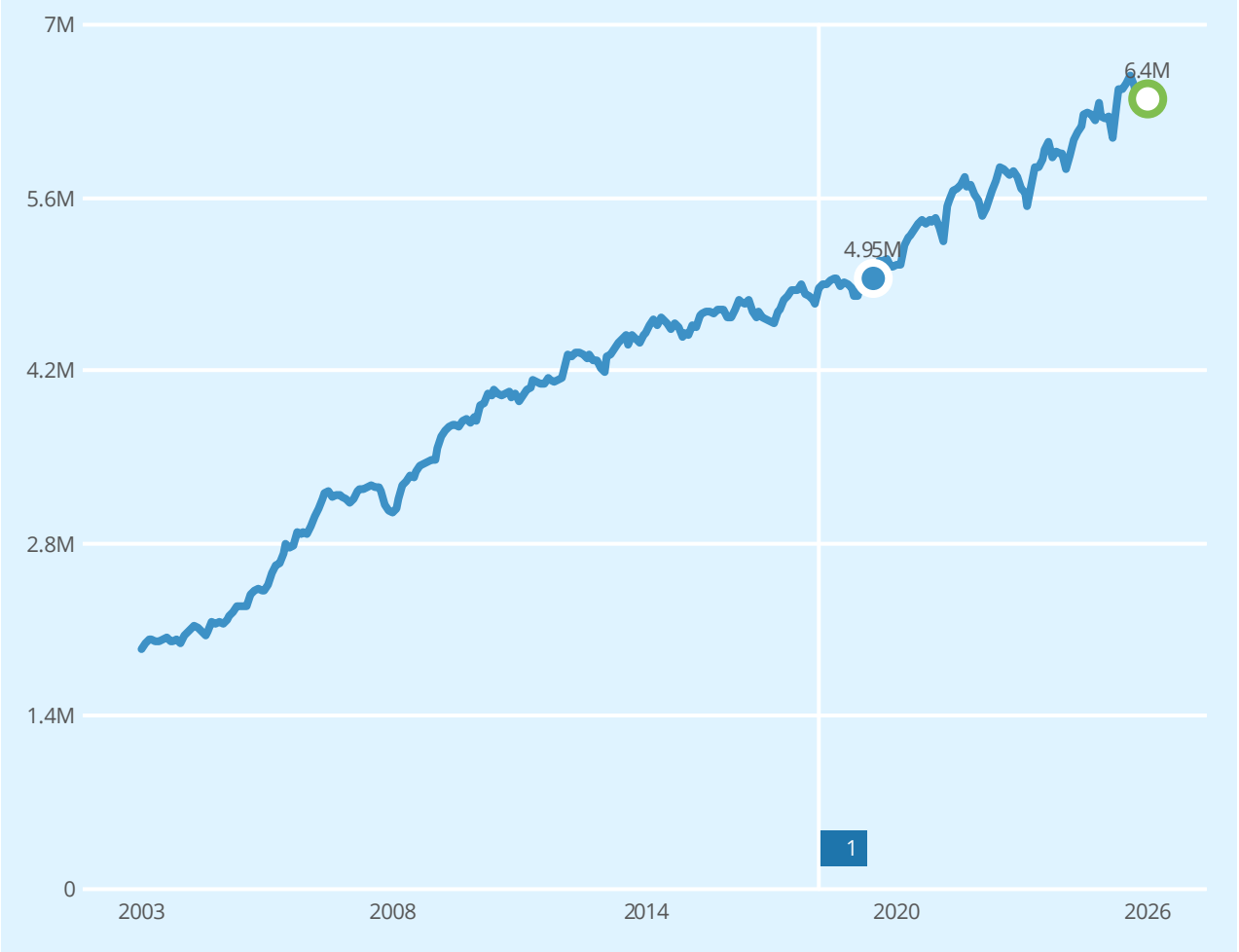
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger

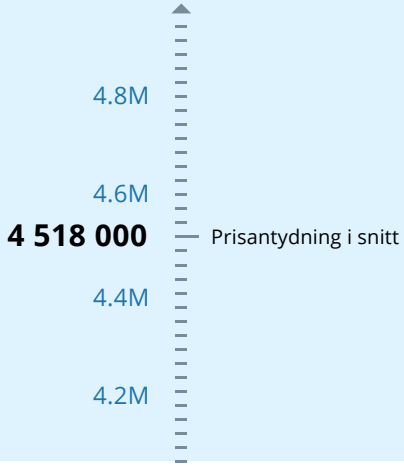


1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.04.2020		16.04.2020	-	4 950 000	-	4 950 000

Tomannsboliger til salgs i MOLDE kommune nå

10
tomannsboliger til salgs

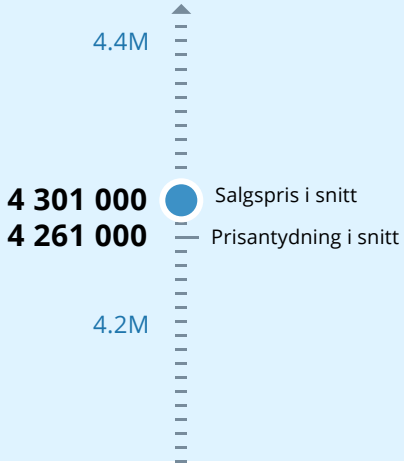


Annonsene har i snitt ligget ute i

65
dager

Tomannsboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

24
tomannsboliger solgt

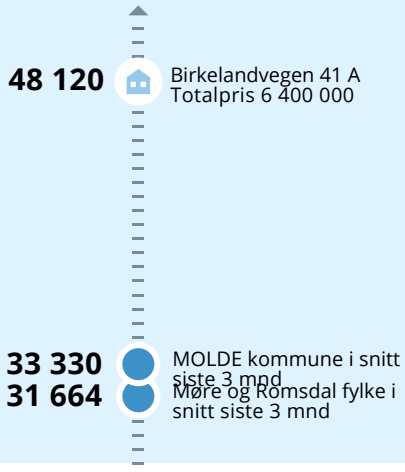


Solgt i snitt i løpet av

98
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Birkelandvegen 41 A, 6416 Molde
Gnr. 27, Bnr. 2, Snr. 13, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260136

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.
