PRIVATMEGLEREN

EINAR O. BERGS VEG 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Einar O. Bergs veg 1, 6423 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 31, bnr. 695

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 12.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25034 **Referansenummer:** XN1033

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme **Vår ref:** Einar O. Bergs veg 1 - V. Hole

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme
Uavhengig Takstingeniør
nilshenrik@malme.no
908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

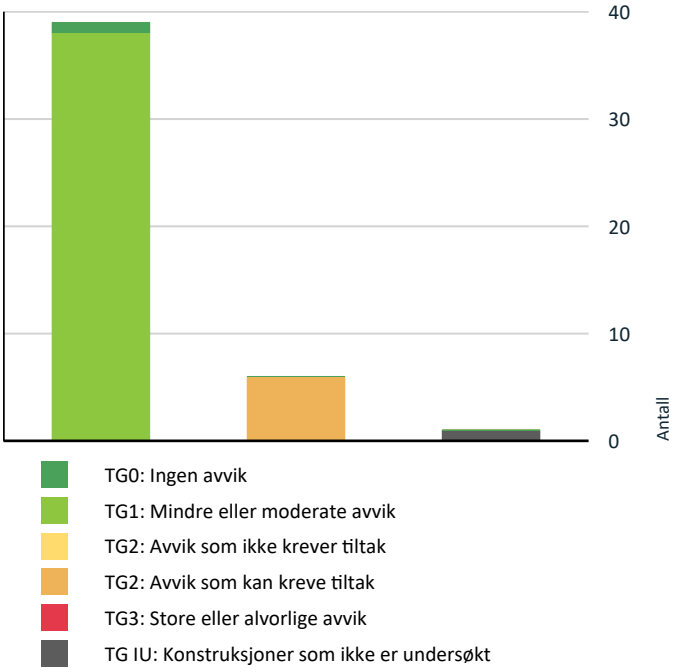
Enebolig

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

Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger som viser samsvar mellom boligens bruk og tegnet løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av asfaltpapp og det som antas å være PVC duk.



Østre del av tak som har papp som tekking



Hovedtak sett østover



Hovedtak sett sørover

TG 1 Nedløp og beslag

På østre del av tak er det fall mot nord med avrenning til takrenne og nedløp nord. På hoveddel/vestre del er det avrenning til sluk og innvendig nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med bærende undertak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tettkledd/og bygd igjen takkonstruksjon uten nærmere tekniske opplysninger eller dokumentansjon kan ikke vurderes på annen måte enn innvendige og utvendige overflater. Det er derav ikke mulig å gi noen tilfredsstillende vurdering vedr isolering, damp og vindsperrer eller lufting.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendige aluminiumsbeslag på vinduer.

TG 1 Dører

Malt ytterdør av tre fra trimrom med kjøkken, og fra vaskerom. I vaskerom er det 3-lags glass i dør. Balkongdør i hovedsoverom og i stue vest er heve/skyve skyvedør av tre med 3-lags glass.

Garasjerport er leddport av metall med el. portåpner. Sidedør i garasje er glatt malt tredør.

TG 2 Dører - 2

Malt hovedytterdør av tre.

Døren montert i 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren har loddavvik og henger noe ned i framkant. Dette er godt synlig når man sikter mellom dørblad og karm

Justere dør enten ved hengsel retter eller remontere den.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda mot vest og balkong syd utenfor hovedsoverom i 1 etg. Begger har tette dekker med asfalt papp tekking og avrenning til front av dekke.

TG 1 Utvendige trapper

Støpte platter på grunn foran hovedinngang og inngang øst.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: En-stavs parkett i hall i under etg og stue/kjøkken og soverom 1 etg. Laminat i soverom i under etg. Vinylbelegg i våtrom og teknisk rom.

Vegger: Platekledde vegger med tapet. Våtromsplater i bad. Malte plater i teknisk rom.

Himling: I stor grad glatte malte himlinger. I tre soverom er det MDF panel.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag mellom 1 etg og under etg.

Isolert betonggulv mot grunn i under etg.

Noen kler og svanker enkelte steder opp til 5-6 mm finnes, og i stue/soverom syd/øst i under etg er det ett avvik på ca 10 mm. målt fra midt på gulv i retning syd/østre hjørne. I stue i 1 etg er det ca 10 mm avvik fra 3-4 m. inn på gulv og i retning syd/vestre hjørne. Dette er på strekk over 2 m, og derav ikke avvik i henhold til NS 3600 som vi kontrollerer dette etter i henhld til NS 3600.

TG 2 Radon

Boligen har ferdigattest. For å få ferdigattest må ansvarlig søker ha oppgitt i sin dokumentasjon - og dokumentert til kommunen at boligen er oppført i henhold til plan og byggelovens bestemmelser. Der forutsettes det at det er radonsperre mot grunn i henhold til gjeldende krav på byggemeldingstidspunktet.
Men dette er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på dette, og det foreligger svært sjelden spesifikk dokumentasjon på radonsperre. Når ikke dokumentasjon foreligger så skal det ikke gis bedre TG enn TG 2.

Forholdet kan ikke vurderes nærmere utover det som er opplyst her av takstmannen, og forholdet kan ikke fysisk undersøkes.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Som alternativ løsning anbefales det å gjennomføre radonmåling i boligen

TG 1 Pipe og ildsted

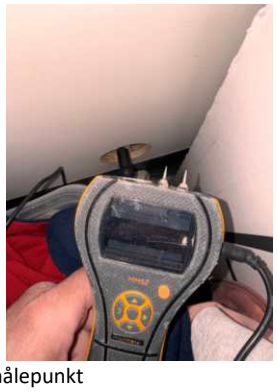
Isolert stålpipe med Nordpeis peisovn. I følge eier ovn lovlig montert av godkjent foretak.

Siste kontroll av pipe og ildsted var den 15.03.2023. Ingen anmerkning

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking gjort i nord/østre teknisk rom. Ikke fukt i målepunkt.



Ikke utslag på fukt i målepunkt

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med beiset/lakkert overflate.

En del bruksspor og hakk i overflater.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Hvite glatte dører

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad levert ferdig fra utbygger.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt glatt plate i himling.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med tette dusjvegger og våtromsplater blir det lite direkte vannpåkjenning å vegger og slik bad er innredet og i bruk i dag fungerer dette greit, men her må det alltid være tett dusjløsning.



Dør og vindu innenfor våtsone.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Vinyl på gulv. Varmekabler. Det er ca 35 mm høydeforskjell mellom topp tett gulv og topp sluk. Lokalt fall er over kravet. Mot dør til soverom er det oppbrett på terskel på ca 15 mm - basert på målt til topp tåstøttlist. Fall utenfor lokalt område varierer mellom 1:100 og 1:150 i hovedsak. Ideelt bør dette være 1:100 men dette anses som ett mindre avvik. Og med noe varierende fall på 1:100 og 1:200 så skal det i utgangspunktet være en oppkant på minimum 15 mm på terskel. Dette er ok mot soverom, men ikke mot stue. Samlet vurdert og med det fallet som er i gulvet så er det ikke grunnlag for å gi noe dårligere TG enn 1.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Helsveist vinylbelegg og plast sluk. Under ett oppdrag vedr denne boligen i 2022 innhentet den gang eier kontrollerklæringer fra 3-manns kontroll for våtrom fra Eiendomstakst Møre og Romsdal AS v Jan Olav Aandal - datert 29.03.2019

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter i grå utførelse. Heldekkende servantplate. Veghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med innfellbare dusjvegger av glass.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1 ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ingen fukt i målepunkt



Ikke fukt i målepunkt

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulv har helsveist vinylbelegg og vegger har våtromsplate. Altså synlig membran. Det ble ved en tidligere jobb i boligen ble det innhentet kontrollerklæringer fra 3-manns kontroll for våtrom fra Eiendomstakst Møre og Romsdal AS v Jan Olav Aandal - datert 29.03.2019

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater og malte glatte plater i himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Helsveist vinylbelegg med med varmekabler. Det er 36 mm total høydeforskjell på topp gulv målt fra dør til stue og topp slukrist. Lokalt fall er ca 18 mm. Det er stort sett 1:100 fall i gulv utenfor lokalt område.
Med denne høydeforskjellen/fall i gulv er det ikke krav om oppkant ved terskel, men av praktiske grunner kan det med fordel etableres en oppkant for å hindre vann i trekke ut av rommet ved en tenkt oversvømmelse

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Helsveist vinylbelegg og plast sluk. Ved en tidligere jobb i boligen ble det innhentet kontrollerklæringer fra 3-manns kontroll for våtrom fra Eiendomstakst Møre og Romsdal AS v Jan Olav Aandal - datert 29.03.2019

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskeromsinnredning med glatte grå fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kompositt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Ingen fukt i målepunkt



Ikke fukt i målepunkt

UNDER ETG > BAD/WC

Generell

Bad levert ferdig av utbygger.

UNDER ETG > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling

UNDER ETG > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Helsveist vinylbelegg. Varmekabler i gulv. Fall/høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk er omlag til kravet. I tillegg er det oppbrett med belegg på terskel. Lokalt fall ca 16 mm fra vest.

UNDER ETG > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk, vinylbelegg. Under ett oppdrag vedr denne boligen i 2022 innhentet den gang eier kontrollerklæringer fra 3-manns kontroll for våtrom fra Eiendomstakst Møre og Romsdal AS v Jan Olav Aandal - datert 29.03.2019

UNDER ETG > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med stål skrog og fronter. Hvit servant av porslen eller tilsvarende. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Veggdusj med dusjvegg av glass. Badekar i hvitt plast materiale.

UNDER ETG > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

UNDER ETG > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ingen fukt i målepunkt

Tilstandsrapport



Ikke fukt i målepunkt

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

JKE Innredning med benker og skap med glatte lyse fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kompositt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med stekeovn i høyskap, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøl og fryseskap.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator av stål med avkast ut til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har trykkvannsopplegg av type rør i rør med fordelerskap i teknisk rom.

Samsvarserklæring på VVS anlegg datert 28.03.2019 fra Flataker rør AS er fremlagt. Dette skal ligge på boligmappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

I vaskerom mangler det tettemuffer i enden av varerør på rør i rør systemet til blandebatteri
Rørkurser er ikke merket. Disse skal være merket og avvik på dette gir TG 2 isolert sett på forholdet.

I hjørne syd/vest i soverom vest i under etg er det en rørgjennomføring for utekran i en vinkel inn i rommet. Estetisk uheldig plassering, og det kan heller ikke plasseres høyere gjenstander nede i dette hjørnet. Det er også benyttet kobber rør på det som er av synlig strekk. Kobber kan benyttes åpent, men ikke i skjulte konstruksjoner. Kan undersøkes nærmere om det er kobber eller rør i rør i skjult del av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Merke rørkurser. Montere tettemuffer på rør til blandebatteri i vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør og sluker. Lufting på kloakk ført opp og ut i vegg over tak øst. Stakeluke i luke i veg i bad og i kjøkkenbenk i under etg.

Samsvarserklæring på VVS anlegg datert 28.03.2019 fra Flataker rør AS ligger på boligmappen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

200 l Vv bereder plassert i teknisk rom

Andre installasjoner

Det er gulvvarme i stue/kjøkken, gangareal i 1 etg, samt alle våtrom.
Panel ovner i div rom. Nordpeis rentbrennende vedovn i stue.
Det er sentralstøvsuger med uttak i begge plan.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder og da setter systemet TG 1 automatisk, men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Normal el. installasjonboliginstallasjon med jordfeil automater i fordelerskap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring foreligger, og denne skal ligge på boligmappen, og må følge boligen

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke vurdere el. anlegg utover å gjennomføre ovennevnte spørsmål. TG 1 fremgår som følge av at anlegget er få år gammelt og at det ikke e opplyst om kjente feil og mangler, og et er fremlagt samsvarserklæring på anlegget. Men dette er ingen garanti for at det ikke kan være feil eller avvik som takstmannen ikke har mulighet for å kunne avdekke

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulverapparat. Røykvarslere til sentral som er plassert i teknisk rom.

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomtegrunn av løsmasser/hard leire.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Detaljopplysninger vedr. dreneringssystem er ikke forelagt takstmannen. Det forutsettes derfor å være etablert drenering og fuktsikring av grunnmur i henhold til byggeårets krav og normal byggeskikk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Betong grunnmur med utvendig isolering og påsatt grunnmursplast på isolasjon nord. Det som er av mur over terreng har stopuss som overflate på isolasjon. Ellers hvordan dette er gjort inn mot mur er ikke synlig/kjent for takstmannen.

Innvendig påforet og isolert.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong nord/øst og øst og vest.
Murer er under 3 m. Anses hagesingel som mykt terreng foran mur, så er det noe begrenset krav til fallsikring. Støtte murer i terreng mot nabo kan være søknadspliktige.

§ 12-15, 4 ledd: Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk. Veiledning til fjerde ledd:
Eksempel på annen forsvarlig anordning er en fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Murer er under 3 m. Anses hagesingel som mykt terreng foran mur, så er det noe begrenset krav til fallsikring. Støtte murer i terreng mot nabo kan være søknadspliktige.

Forskift - § 12-15, 4 ledd: Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk. Veiledning til fjerde ledd:
Eksempel på annen forsvarlig anordning er en fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres fallsikring



Mangler fallsikring



Mangler fallsikring

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bygning skal ha fall på 1:50 fra bygning i avstand av 3 m. fra grunnmur. Dette gjelder rundt hele bygningen.

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

Det er fall på terreng mot bygning fra nord. Det er singel på grunn og godt drenert grunn. Ingen spor som tilsier at det trekker vann/fukt ned mot gunnmur i nevneverdig grad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet må vurderes over tid. Er det gode dreneringsegenskaper gjennom året er det ikke nødvendig med tiltak

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Samsvarserklæring fra Flataker rør AS er innhentet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

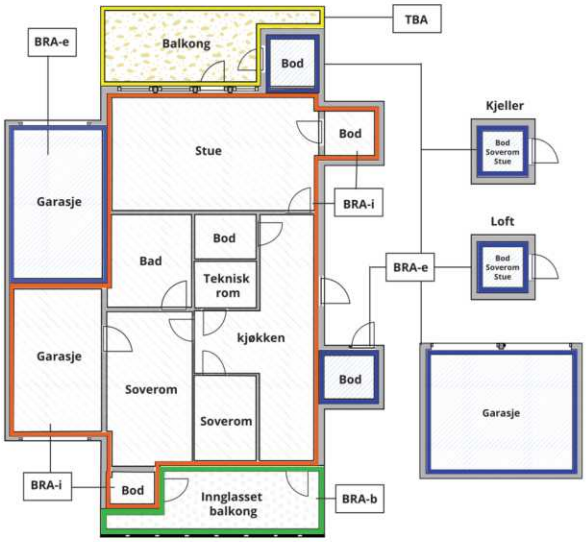
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	117			117	13
Under etg	111			111	
SUM	**228**				**13**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/wc, Vaskerom, Garderobe, Bod		
Under etg	Hall m/trapp, 2 soverom, Bad/wc, Bod, Garasje, Soverom/trimrom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Å måle boligen med lasermåler stykkevis og delt på vanlig måte er tilnærmet umulig for å oppnå 100 % korrekt areal. Dette grunnet ikke rettvinklet konstruksjon i tillegg til at vegg nord for en stor del er buet. Det ble gjort forøk på kontrollmåling med laser opp mot tegninger, og det er så langt dette er mulig å få til relativt lite avvik mellom de oppgitt mål på tegning og målt areal i boligen. Det legges derav til grunn areal målt på tegning som rundes ned til nærmeste areal. Det er gjort avrunding opp med 0,1 m2 i under etg, og ned med 0,9 m2 i 1 etg, da dataprogrammet ikke har desimal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger som viser samsvar mellom boligens bruk og tegnet løsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverom nord/øst har gulvflate på 9,68 m2. Dagslysflate i vindu er 0,66 m2. Dette avviker fra kravet i NS 3600 som vi kontrollere dette forholdet etter - og som sier det skal være 10 % dagslysflate av gulvareal. I henhold til dette er det ett avvik på ca 0,3 m2. Forholdet har lite praktisk betydning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	48

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Helene Birkelund Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	31	695	0	0	445.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Einar O. Bergs veg 1

Hjemmelshaver
Pedersen Helene Birkelund, Hole Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i nyere etablert boligområde på Eikrem - ca 7 km kjørestrekning nord/øst for Molde sentrum. Kviltorp skolekrets. Golfbane og Tusten alpinanlegg med klatrepark i nærområdet.

Adkomstvei
Offentlig/privat

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til bolig

Om tomten
Opparbeidet

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2022		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2022		Innhentet		Nei
Tegninger	02.05.2022		Innhentet		Nei
Eier	02.05.2022		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	13.03.2025	
3	13.03.2025	
4	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XN1033

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251036

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vegard Hole	Helene B Pedersen

Gateadresse
Einar O. Bergs veg 1

Poststed	Postnr
MOLDE	6423

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind /smn/lo

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251036

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert spotter ved stue vindu sør, spiss kammer og walkin closet

Arbeid utført av: Elmo Teknikk AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 26.09.2024 var det El kontroll av Etrygg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251036

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann har vært der nå ifm salg 2025 og annen takstmann før vi kjøpte i 2022

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Støtte mur på øst siden av hus går 5cm eller noe på nabotomt, muren var satt opp avtalt mellom forrige eier av Einar og bergs veg 1 og nabo eier.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe med at sameiet ønsker utbedring av mer trykk i vann rør for hele område einar o bergsveg og kløversvingen

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251036

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251036

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Hole	bbc831b3793daee49b4574f08ac216e56cfd5463	04.03.2025 12:45:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Pedersen	11805319a9a9d09d644c088a84d48c9f05a50ff9	04.03.2025 13:11:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45251036

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.02.2025 15:47

Eiendom 1506-31/695 Einar o. bergs veg 1

Bruksnavn	Einar o. bergs veg 1				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	27.09.2016	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	31	Beregnet areal	445,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	695	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Einar O. Bergs veg 1	6423 Molde	Eikrem	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.09.2016	Oppmålingsforretning	1506-31/686	Berørt	0
		1506-31/11	Avgiver	-445,4
		1506-31/695	Mottaker	445,4
06.11.2019	Annen forretningstype	1506-31/695	Berørt	0
		1506-31/696	Berørt	0
		1506-31/686	Mottaker	566,3
		1506-31/11	Avgiver	-566,3
01.01.2020	Omnummerering	1506-31/695	Mottaker	0
12.02.2020	Oppmålingsforretning	1506-31/695	Berørt	0
		1506-32/111	Avgiver	-800,5
		1506-32/126	Berørt	0
		1506-31/690	Berørt	0
		1506-32/131	Berørt	0
		1506-31/698	Berørt	0
		1506-31/693	Berørt	0
		1506-31/16	Berørt	0
		1506-31/697	Berørt	0
		1506-32/147	Berørt	0
		1506-31/118	Avgiver	-115,5
		1506-31/689	Berørt	0
		1506-32/27	Berørt	0
		1506-32/26	Avgiver	-55,9
		1506-31/686	Berørt	0
		1506-31/627	Berørt	0
		1506-31/692	Berørt	0
		1506-32/121	Berørt	0
		1506-32/129	Berørt	0
		1506-32/41	Avgiver	-294,1
		1506-31/701	Mottaker	7703,6
		1506-31/694	Berørt	0
		1506-31/696	Berørt	0
		1506-32/123	Berørt	0
		1506-32/130	Berørt	0
		1506-32/112	Avgiver	-925,3
		1506-31/30	Berørt	0
		1506-32/3	Berørt	0
		1506-31/11	Avgiver	-5388,7
		1506-32/122	Berørt	0
		1506-32/132	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1506-32/125	Berørt	0
		1506-31/700	Berørt	0
		1506-32/93	Berørt	0
		1506-31/699	Berørt	0
		1506-31/27	Avgiver	-123,5
		1506-31/84	Berørt	0
		1506-31/625	Berørt	0
		1506-31/691	Berørt	0
		1506-32/128	Berørt	0
		1506-32/124	Berørt	0
		1506-31/39	Berørt	0
		1506-32/120	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	300680700			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	23.04.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	229/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	229/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	143/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	193	5	2	2	Kjøkken

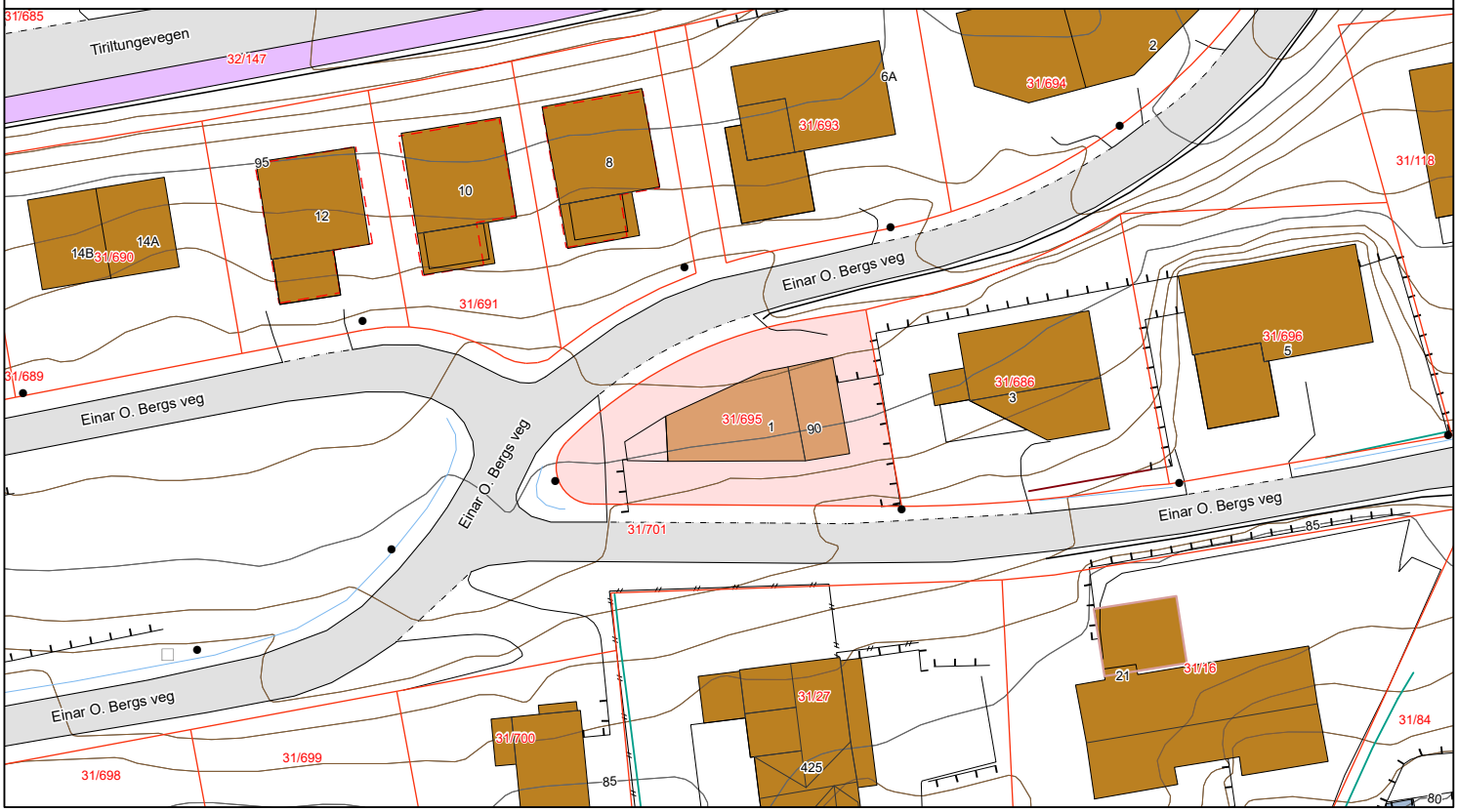
Etasjer

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

Oversiktskart

Adresse: **Einar O. Bergs veg 1, 6423 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/31/695/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 445 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.02.2025



Matrikkelkart

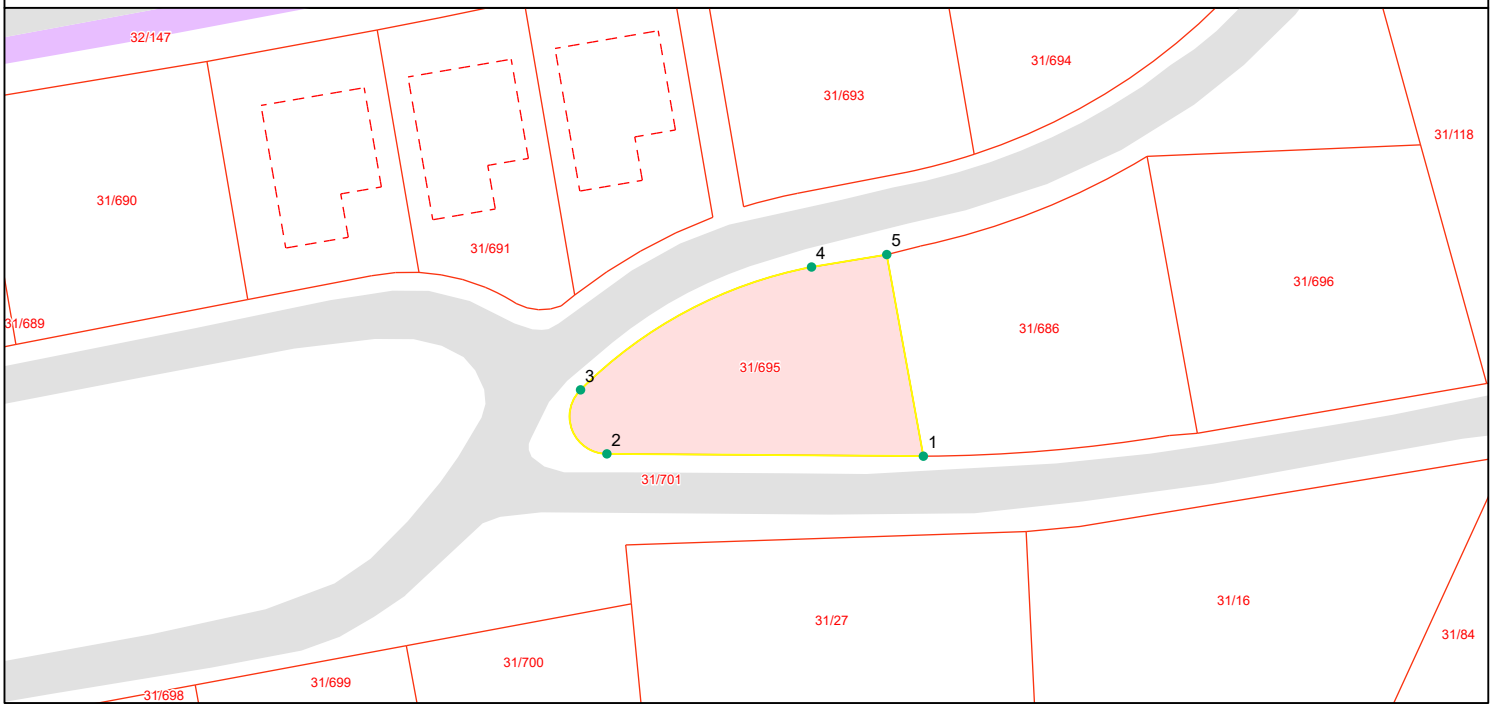
Adresse: **Einar O. Bergs veg 1, 6423 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/31/695/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 445 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.02.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 445 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981646.35	104637.92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.54	0
2	6981646.57	104608.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.24	3.506
3	6981652.55	104605.92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.8	41.526
4	6981664.04	104627.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.12	0
5	6981665.2	104634.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.16	0

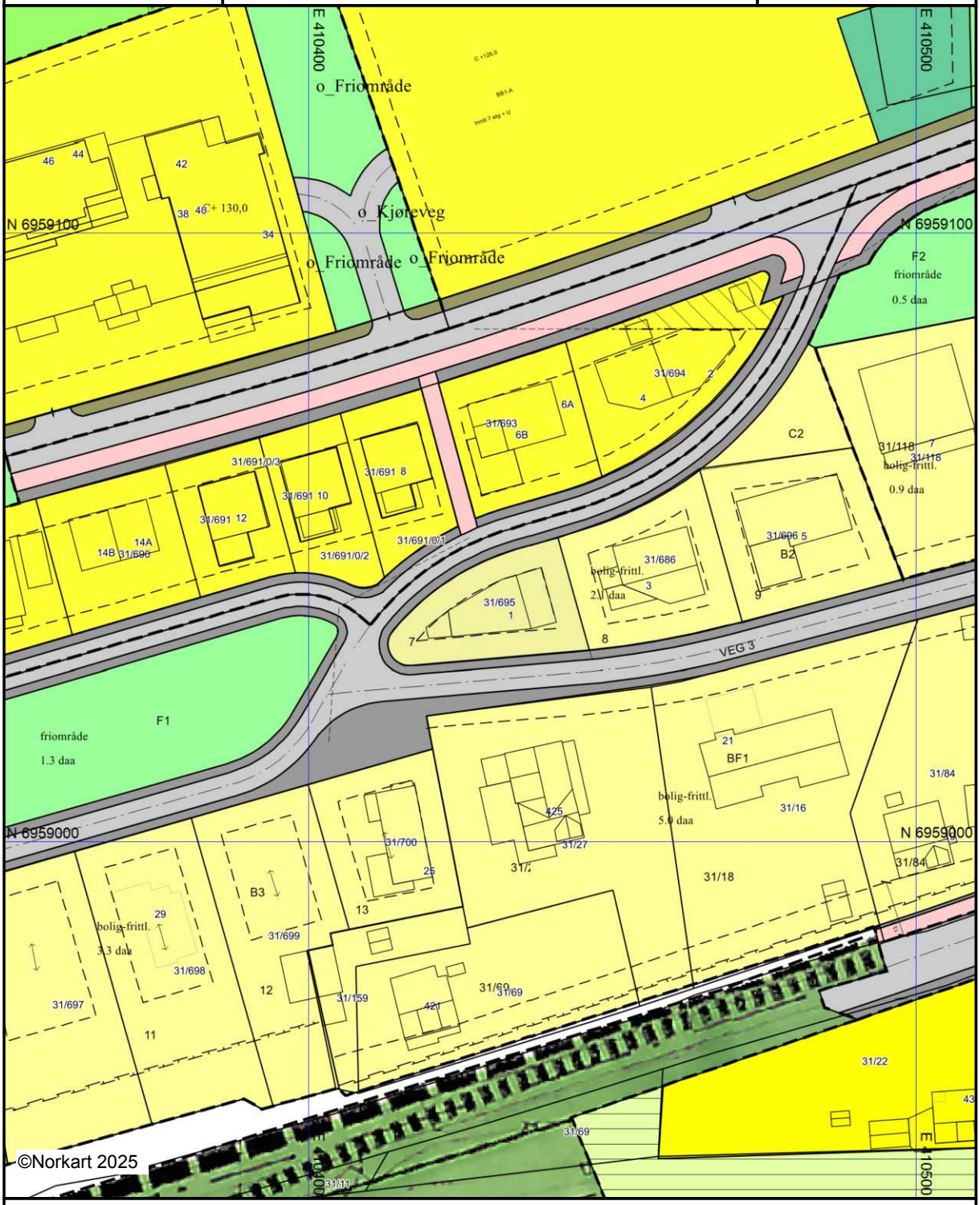
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/695
Adresse: Einar O. Bergs veg 1
Utskriftsdato: 17.02.2025
Målestokk: 1:1000

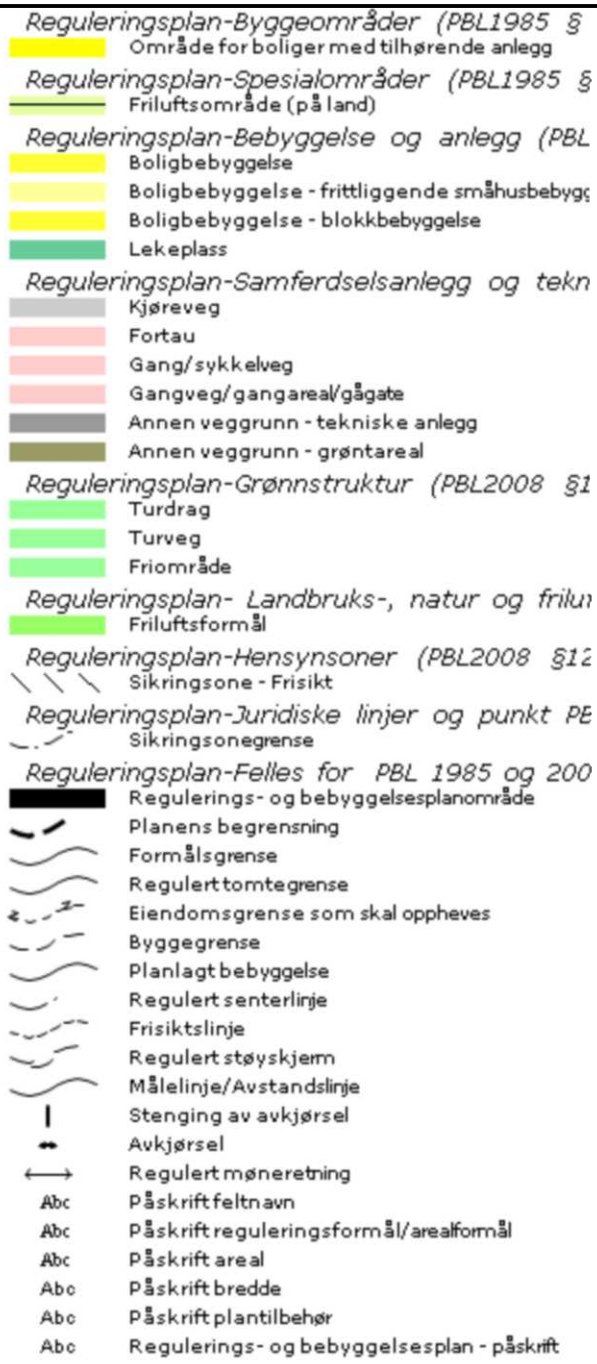
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/695
Adresse: Einar O. Bergs veg 1
Dato: 17.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

MOLDE KOMMUNE

Detaljregulering for Øvre Eikrem BK1, BK2, BF1 og BF2

Planbestemmelser

Plannummer: 201334

Vedtatt:	19.06.2014, KST
Revisjon 1:	10.05.2021, delegert vedtak

MOLDE KOMMUNE	Plan ID ***201334***

Plan: Detaljregulering for Øvre Eikrem BK1, BK2, BF1 og BF 2

Revisjon 1:
Tilleggsbestemmelser vedtatt i delegert sak datert 10.05.2021 er tilføyd på slutten av dokumenter

§ 1	**Felles bestemmelser** Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:
1 .1	Detaljregulering av delområde BK1 og BK2 innenfor områdeplan avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, men endret til frittliggende boliger. I tillegg blir det lagt inn tilkomst ovenfra til eksisterende tomterekke langs Frænavegen.
§ 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 – frittliggende småhusbebyggelse
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5.2) Kjøreveg, offentlig Fortau Gangsti/gangareal Gang- sykkelveg
	Grønnstruktur (Pbl § 12-5.3) Friområde, lekeplass Turdrag
	Hensynssoner (Pbl § 12-6) Frisikt
§ 3	**FELLES BESTEMMELSER**
3.1	I forbindelse med byggesøknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes, herunder også støttemurer. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig grunn for adkomst og parkering.

3.2	Kommunen kan i forbindelse med byggesøknad kreve at det utarbeides situasjonsplan under ett – der dette anses nødvendig for å opppnå best mulig tilpassing til terreng og side 2 av 5 naboforhold.
3.3	Det er angitt byggegrenser innenfor hver enkelt nyregulert tomt. For eksisterende tomter er det vist byggegrense mot veg der for øvrig byggegrenser mot nabo er etter pbl § 29-4.
3.4	Avkjørsler skal være slik som vist på plankartet.
3.5	Innenfor området som blir utsatt for støy over grenseverdiene, skal det oppføres støydempingstiltak i form av støyskjerm i den utstrekning som planen viser. Støyskjermen skal være i form av levegg og 3 meter høy. Det skal sikres tilstrekkelig skjermet uteplass på alle tomter. Dersom det blir bygd hus ned mot byggegrense på BF1, vil dette kompensere for støyskjerm. Støydempingstiltak skal opparbeides samtidig med opparbeiding av hele feltet. Støy fra tekniske installasjoner (varmepumper, ventilasjonsanlegg m. m.) skal ikke overstige kravet som gjelder i plan- og bygningsloven (natt).
3.6	I samsvar med kommunens energipolitiske handlingsplan skal ny bebyggelse tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Der det ikke er lagt til rette for fjernvarme, skal nærvarme vurderes. Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lavt energibruk.
3.7	Utbygger må besørge og bekoste merking med hinderlys på enkelte boliger som stikker seg ut i terrenget, jfr §§ 11-5, 13-21, 13-22 og 13-23 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2. Merkingen skal gjøres innenfor delområdene B1 – B5.
3.8	Ved søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningsloven skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utenomhusplan som viser støyavskjerming i henhold til teknisk forskrift og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012. Kommunen kan ikke gi ferdigattest før nødvendige støyreduserende tiltak er gjennomført.
§ 4	**BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5.1)** Boligbebyggelse

Plan: Detaljregulering for Øvre Eikrem BK1, BK2, BF1 og BF 2

4.1	**B1, B2, B3, B4, B5**
4.1.1	På områdene B1, B2, B3, B4 og B5 skal det plasseres frittliggende boligbebyggelse. Bolighuset skal ha 1 boenhet med eventuelt tillegg av 1 sekundærleilighet.
4.1.2	Bygg skal oppføres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Der det er nødvendig, kan garasje plasseres nærmere veg med 3 m fra regulert vegområde om garasjen er parallell med vegen, og 5 meter fra vegområde når garasjen er tvers på vegen. For eiendom 31/27 kan garasje plasseres nærmere vegområde når garasje blir bygd som side 3 av 5 tilbygg til huset.
4.1.3	Garasje kan bare bygges i 1 etasje med grunnflate under 50 m2. Garasje kan ha kjeller/underetasje der terrenget ligger til rette for det. Ved byggesøknad for bolighus skal det på situasjonsplanen vises plassering av dobbel garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen. Situasjonsplanen skal også vise avkjørsel.
4.1.4	Utnyttingsgrad er %-BYA = 35 %. Dette er inklusiv garasje, boder, uthus o.l., men eksklusivt parkeringsareal.
4.1.5	Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Flatt tak kan aksepteres på deler av bygningen eller på garasje. Takvinkel for saltak er mellom 20 og 32 grader.
4.1.6	Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 9,0 meter. Hovedmøneretning er vist på plankartet.
4.1.7	Gjerder høyere enn 1 meter må meldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.
4.1.8	Minste uteoppholdsareal MUA = 80 m2/boenhet. Arealet skal være egnet til lek og fri-tid.
4.2	**BF1, BF 2, BF 3, BF 4**
4.2.1	Områdene BF1 og BF2 skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttingsgrad skal ikke overstige %-BYA=20%. I området kan det skje fortetting med frittliggende småhus.
4.2.2	Bolighus kan føres opp innenfor byggehøyder med maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 12 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

4.2.3	For område BF1 og BF2 (frittliggende småhusbebyggelse) skal det innarbeides nye tilkomster til eksisterende hus og framtidig fortetting over tilgrensende delområde på oversiden av eiendommene.
4.2.4	Områdene BF3 og BF4 skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttingsgrad er %-BYA = 35 %. Maksimal tillatt møne- og gesimshøgde er 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
§ 5	**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5.2)**
5.1	Vegene er utformet som adkomstveger med fartsgrense 30 km/t. Normalprofil er totalbredde 4 meter med 3,5 meter kjørebane og 0,5 meter skulder. Til annen veggrunn for snøopplag og grøfter er det satt av 1,5 meter på hver side av vegen.
5.2	Skjæringer og fyllinger for vegen kan gå inn på tilgrensende tomteareal. For å unngå reduksjon av tomtene ved skjæring, kan det settes opp forstøtningsmurer langs vegene.
5.3	Veglinje i kryss mellom Veg1 og Veg 3 kan justeres innenfor regulert trafikkområde.
5.4	Vegene vist i planen skal være etablert før utbygging av tomtene kan skje.
5.5	Fortau er 3 meter bredt. Tverrfall fortau er maks 2 %.
5.6	Forbikjøringslomme langs Olav Oksviksveg i krysset med ny tilkomstveg skal opparbeides samtidig med ny tilkomstveg.
5.7	Stenging av eksisterende avkjørsler mot fylkesvegen kan ikke skje før alternativ tilkomst er opparbeidd etter denne planen.
5.8	For eiendom gnr 31 bnr 39 skal det innarbeides tilkomst fra Veg 2.
§ 6	**Grønnstruktur (Pbl § 12-5.3)**
6.1	Det kan bygges tursti i område FG2. Denne skal tilpasses terrenget med bredde maks 2 meter med dekke av grus. Stien skal ligge på østsiden av steingarden.

	Steingarden skal tas i vare på og holdes vedlike slik den ligger i dag. Terreng og vegetasjon skal i hovedsak bevares, og det kan ikke settes i gang tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter. Der veger krysser turdrag skal det tilrettelegges for kryssing for gående.
6.2	Friområde F1 er kvartalslekeplass/ballfelt for området hele Øvre Eikrem-feltet. Arealet skal settes i stand for ballspill, men kan i tillegg ha andre funksjoner som lekeplass.
6.3	Friområde F2 er nærlekeplass for det nærmeste området. Arealet skal legges til rette for lek for de minste.
6.4	Friområdene F1 og F2 skal opparbeides og klargjøres for bruk og være ferdigstilt til 30 % av boligene tas i bruk i feltene B1 – B5. I samarbeid med beboerne ruster så utbygger ut lekeplassene etter en utarbeidd plan. Planen skal vise terrengbehandling og materialbruk.
§ 8	**HENSYNSSONER (Pbl 12-6)**
8.1	Frisiktsoner skal opparbeides i samsvar med vegloven sine bestemmelser.
8.2	Før iverksetting av tiltak innenfor planen skal det gjennomføres en arkeologisk gransking av det automatisk fredete kulturminnet, lokalitet id 146700, i planområdet. Det skal tas kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Revisjon 1:
Tilleggsbestemmelser iht. delegert vedtak, datert 10.05.2021

4.1.9	For tomtene 23 og 24 i området B5 tillates det oppføring bygg plassert på/delt i tomtegrensen. Byget kan være sammenbygd og kan være tomannsbolig. På hvert av tomtene kan det i tillegg etableres en sekundærleilighet.

Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/695
Adresse: Einar O. Bergs veg 1
Utskriftsdato: 17.02.2025
Målestokk: 1:2000

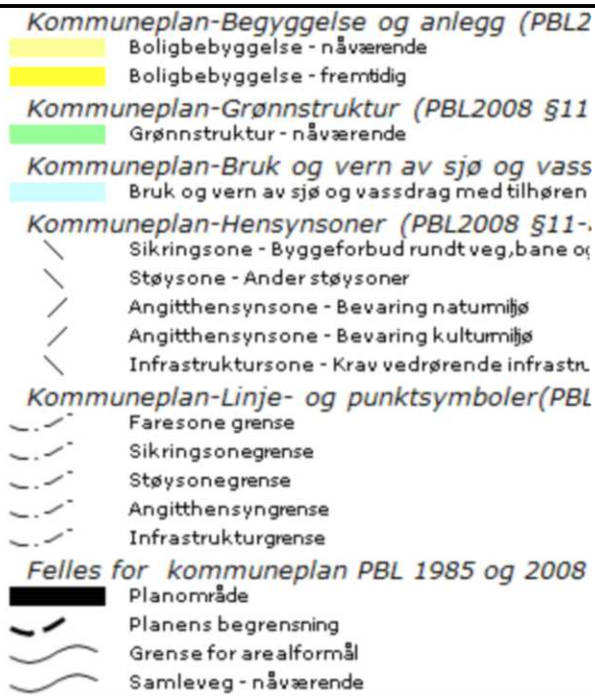
N

UTM-32



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

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

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.

§ 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.

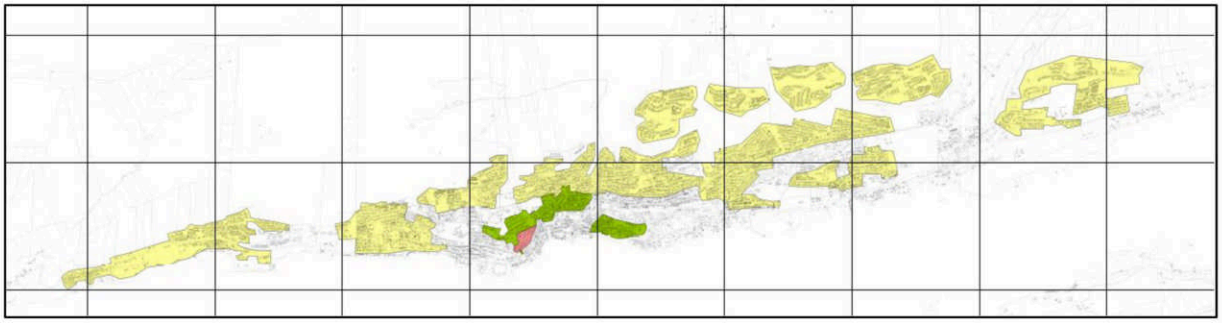
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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.



MOLDE KOMMUNE

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
Svein Monsås	BYGG-20/01729-2	Line Monsås Espeland	01.10.2020

Einar O. Bergs veg 1, ferdigattest enebolig

Eiendom (gnr/bnr):	31 / 695
Ansvarlig søker:	BLINK HUS DALE MALO AS
Tiltakshaver:	Ada Elizabeth Eeg Krohn

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig.

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

Line Monsås Espeland
Avdelingsingeniør

Hans Edvard Dahl Gjerde
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Ada Elizabeth Eeg Krohn

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden om ferdigattest den 28.09.2020. Søknaden var komplett for behandling.

Eneboligen har midlertidig brukstillatelse datert 11.04.2019.

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 18/173 datert 23.04.2018.

Videre oppfølging

Ildsted
Installering av ildsted, må meldes til Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS.

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.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- 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

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

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 forvaltningsloven §§ 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

Saksbehandler: STINEUK

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vår ref.	Løpenr
2018/821	20858/2019

Byggested
Einar O. Bergs Veg 1, 6423 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
31	695		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
BLINK HUS DALE MALO AS Jupitervegen 3 6419 MOLDE	Ada Elisabeth Eeg Krohn Trelastgata 27 0191 OSLO

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	23.04.2019	DS 18/173

Vilkår

Midlertidig brukstillatelse utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 29.03.2019. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at det gjenstår mindre vesentlig arbeid.
Den midlertidig brukstillatelsen utstedes for:

[X] hele tiltaket

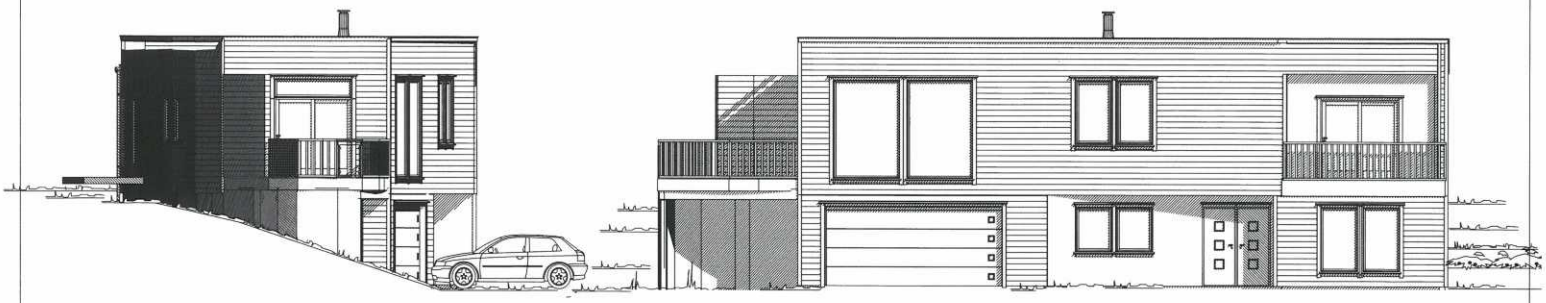
[ ] følgende deler av tiltaket:

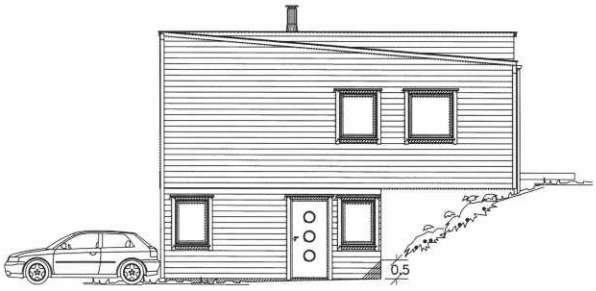
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Montering av stålpipe og ildsted	30.05.2019

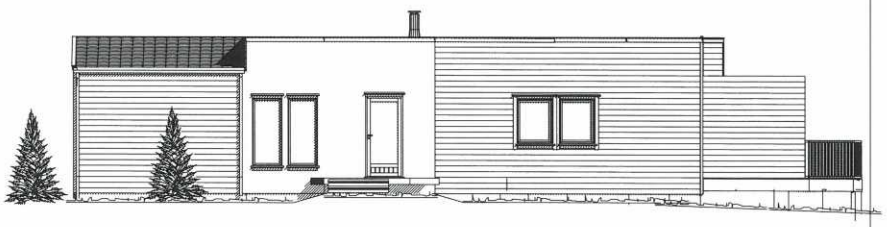
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: [ ] Ja [X] Nei

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	11.04.2019	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)







6	18.04.2018	JANNE
5	14.02.2018	JANNE
4	31.01.2018	JANNE
3	22.01.2018	JANNE
2	19.01.2018	JANNE
1	15.12.2017	JANNE

Enebolig

DATA DESIGN SYSTEM

BLINK HUS Dale Malo

Tegningen er beskyttet i h.t.lov om opphavsrett.Tegningen må bare benyttes i forbindelsem/skriftligeveringsavtale med Dale Malo AS.

© malo@dalemalo.noTlf: 71 25 06 00

Tiltakshaver: **Ada Elizabeth Eeg Krohn og Ke**

Byggeplass: **Einar O Bergsvei , Molde**

Gnr: **31** Bnr: **695** Mål: **1 : 100**

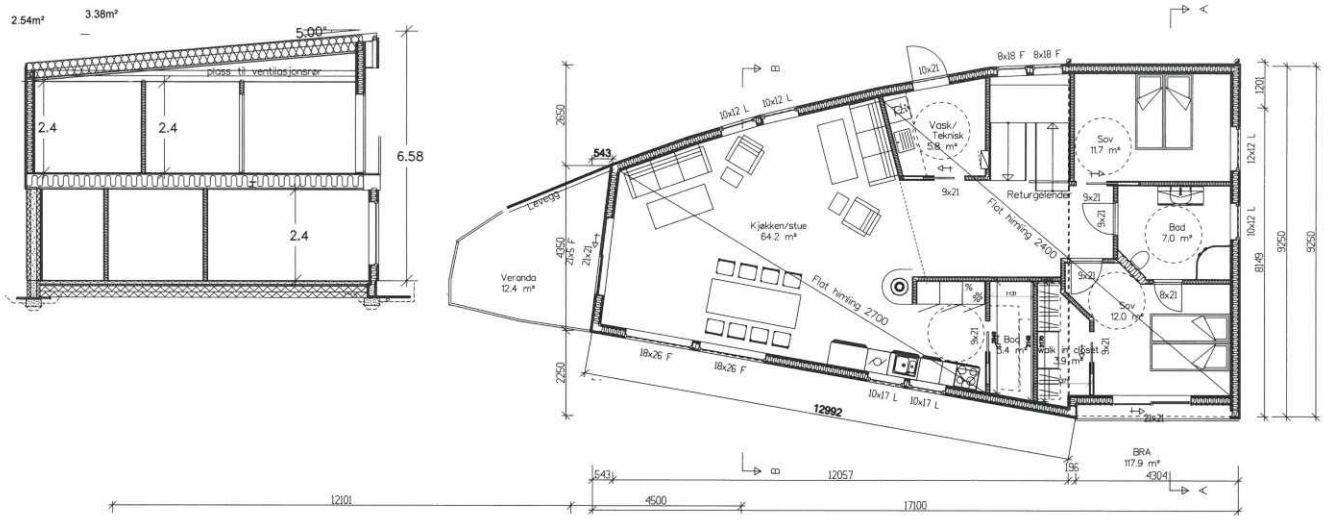
Fasader

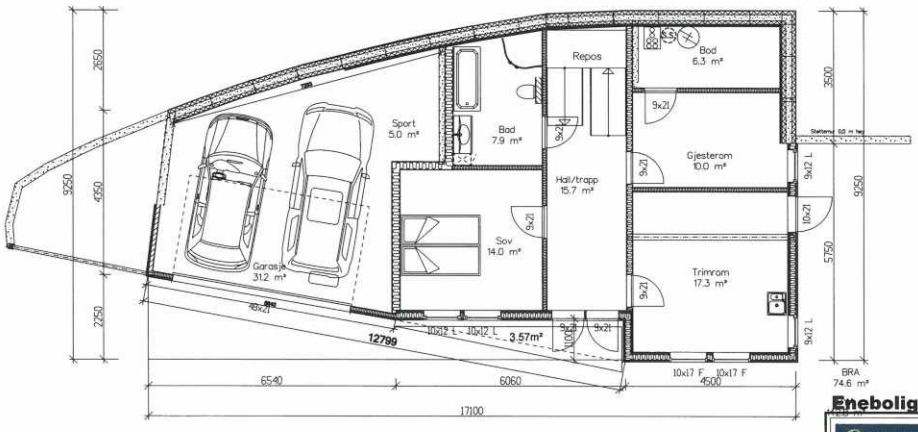
Dato:

Tegn:

Prosjekt: **Krohn Ada 2**

Tegn.nr: **502**





Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
U. etg. plan	74.6	36.3	110.9	74.6
1. etg. plan	117.9	0.0	117.9	110.4
SUM :	192.5	36.3	228.8	185.0
BYA :	142.9	0.0	142.9	

10	18.04.2018	JANNE
9	16.04.2018	JANNE
8	13.02.2018	JANNE
7	12.02.2018	JANNE
6	31.01.2018	JANNE uten utleie
5	31.01.2018	JANNE
4	22.01.2018	JANNE
3	19.01.2018	Janne
2	18.12.2017	JANNE
1	15.12.2017	JANNE

Enebolig

DATA DESIGN SYSTEM

BLINK HUS Dale Malo

Tegningen er beskyttet i h.t.lov om opphavsrett.Tegningen må bare benyttes i forbindelsen/skriftligeleveringsavtale med Dale Malo AS.

© malo@dalemalo.noTlf: 71 25 06 00

Tiltakshaver: **Ada Elizabeth Eeg Krohn og Ke**

Byggeplass: **Einar O Bergsvei , Molde**

Gnr: **31** Bnr: **695** Mål: **1 : 100**

Plan og snitt

Dato: **11.12.2017** Ve

Tegn: **Janne**

Prosjekt: **Krohn Ada 2**

Tegn.nr: **501**

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/173

BLINK HUS DALE MALO AS
Jupitervegen 3
6419 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/821-7	Stine Ugelvik Kanestrøm	31/695	23.04.2018

Tillatelse til bolig, gnr. 31 bnr. 695, Einar O. Bergs veg. Ada Elisabeth Eeg Krohn

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 31 / 695	Byggested: Einar O. Bergs Veg, 6423 MOLDE
Ansvarlig søker: BLINK HUS DALE MALO AS	Tiltakshaver: Ada Elisabeth Eeg Krohn
Søknad mottatt: 27.02.2018	Dato for etterlysning: 26.03.2018
Komplett/klar for behandling: 13.04.2018	Grad av utnytting (% BYA): 32,1
Tiltakets BRA: 228 m^2	Tiltakets BYA: 142,9 m^2

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: offentlig
Tilknytning til avløp: offentlig	Overvann: avløp

I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: bolig
I reguleringsplan 201334 «Øvre Eikrem BK1, BK2, BF1, BF2» er eiendommen avsatt til: bolig

Tiltakets art
Det søkes om oppføring av enebolig med integrert garasje.

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

Molde Vann og Avløp KF har i vedtak 28.02.2018 gitt tillatelse til tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende plan så langt den ikke er i strid med senere vedtatt kommuneplan. Tiltaket vurderes å være i tråd med plan.

Støttemur mot øst på 0,5 meter er plassert utenfor byggegrense mot nabo, og det må foretas en konkret vurdering av om muren er i strid med hensynet bak byggegrensen jf. pbl § 1-6 føste ledd annet punktum. Hensynene bak byggegrensen er blant annet utsikt, lysforhold, hensynet til at naboer skal få tilsvarende kvaliteter, tilgjengelighet og brannsikring.

Muren gjør at det frigjøres areal mot øst slik at det kan plasseres vindu til gjesterom og dør til trimrom på denne fasaden. Den samme fasaden har også flere andre vindu. Muren vil ikke påvirke nabo med tanke på utsikt og lysforhold, og den medfører ikke økt brannfare. Kommunen vurderer derfor at derfor at tiltaket ikke er i strid med hensynet bak planbestemmelsen, og derfor ikke vil betinge dispensasjon.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket synes å ivareta relevante krav og hensyn.

Sikkerhet mot fare
Søker har erklært at tiltaket ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og 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 det er ikke funnet noen konflikter i forhold til omsøkt tiltak

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 tillatelse 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.

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

Vedlegg

1	Revidert situasjon med MUA og revidert bygg
2	Revidert tegning

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

Dato: 19.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

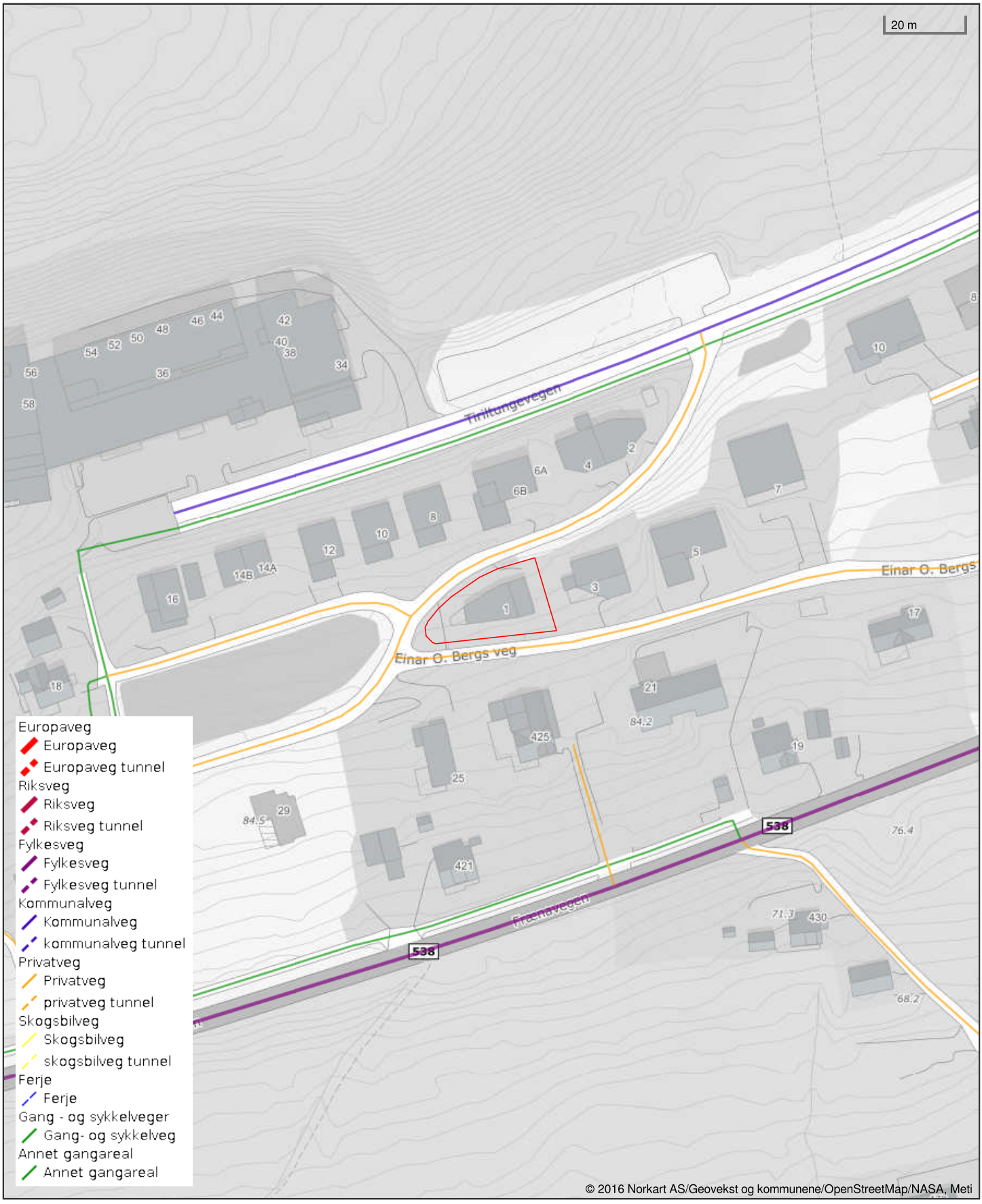
Gnr:	**31**	Bnr:	**695**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Einar O. Bergs veg 1, 6423 MOLDE**						

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.

Utskriftsdato: 17.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 31/695//



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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 18.02.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**31**	Bnr:	**695**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Einar O. Bergs veg 1, 6423 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 15.03.2023
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: Ingen data
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

Utskriftsdato: 17.02.2025

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	695	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Einar O. Bergs veg 1, 6423 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	7 119,04 kr
Eiendomsskatt	19 602,98 kr
Feiing	680,02 kr
Renovasjon	6 008,44 kr
Vann	5 790,84 kr
Sum	**39 201,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	229 m2	13,22 kr	1/1	0 %	3 028,53 kr	504,75 kr
Vann - Stipulert forbruk	229 m3	13,30 kr	1/1	0 %	3 045,70 kr	507,63 kr
Avløp - Abonnementsledd	229 m2	14,84 kr	1/1	0 %	3 397,79 kr	566,30 kr
Avløp - Stipulert forbruk	229 m3	14,45 kr	1/1	0 %	3 309,05 kr	551,50 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	1 stk	3 191,00 kr	1/1	0 %	3 191,00 kr	531,82 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	1 stk	2 090,00 kr	1/1	0 %	2 090,00 kr	348,33 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	1 stk	1 241,00 kr	1/1	0 %	1 241,00 kr	206,83 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn av fyringsanlegg	1 stk	714,45 kr	1/1	0 %	680,00 kr	113,34 kr
eSkatt - Boliger	5445300 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	19 603,00 kr	0,00 kr
Bruksareal (BRA)	229 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**39 586,07 kr**	**3 330,50 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Vedtekter for Sameiet 31/701 Øvre Eikrem

Sameiets navn: Sameiet 31/701 Øvre Eikrem

§ 1. EIENDOMMEN

Realsameiet 31/701 Øvre Eikrem, heretter kalt sameiet, omfatter felles veger og plasser tilknyttet Einar O. Bergs veg og Kløversvingen, med hjemmel til gnr. 31 bnr. 701 i Molde kommune.

§ 2. FORMÅL

Sameiet sitt formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle sameiernes interesser.

Sameiet skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, for belysning i eksisterende lysnett, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegen.

Sameiet stiller fellesområder utover veger, som lekeplasser og friareal, disponibelt til beboere eller velforening i området Øvre Eikrem. Beboere eller velforeningen stiller med egne midler til drift og vedlikehold av disse områdene. Ved utvikling av områdene kreves tillatelse fra sameiet.

§ 3. ANSVAR

Sameiet er registrert som et tingrettslig sameie. Sameierne har delt, ubegrenset ansvar.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen og eiendommen disponeres av sameierne i fellesskap. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen og eiendommen utøves av sameiets styre (styrelederen) på vegne av sameierne.

§ 5. SAMEIERE

Enhver tinglyst bolig-/tomteeier med felles adkomstvei via Einar O. Bergs veg og Kløversvingen er sameiere. I tillegg kan de som i reguleringsplanen er benevnt som BF1 og BF2 og som kan få fremtidig vegtilknytning til Einar O. Bergs veg og Kløversvingen, få tilbud om å være sameier.

Den ideelle eierandel av friareal, fellesareal og anlegg (tilpasses) kan kun overdras sammen med boligeiendommen. Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være sameiere i sameiet, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles fra selger kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelse av eiendommen. Ingen eiendom skal

kunne omsettes, uten at alt mellomværende er oppgjort mot Sameiet. Uoppgjorte krav fra Sameiet mot selger, som ikke blir betalt innen overdragelse, skal videreføres til ny eier.

Sameiet registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere sameierne om sameiets aktiviteter. Sameiet skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet og holdes innen utgangen av juni måned hvert år. Samtlige sameiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Tid og sted bestemmes av styret og bør bekjentgjøres med 2 ukers varsel. Forslag til årsmøtet bør være sendt til styret innen 1 uke før årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle sameierne en uke før årsmøtet. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen. Dersom styrelederen ikke kaller inn til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Alle sameiere har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall sameiere som møter. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Årsmøtet er vedtaksført når minst 30% av sameierne på bebygde og tilknyttede tomter møter eller har gitt fullmakt.

Årsmøtet ledes av styreleder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

§ 6.3 Årsmøtet skal behandle følgende saker:

(1) Velge møteleder

(2) Velge protokollfører

(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren

(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne

(5) Styrets beretning

(6) Årsregnskap

(7) Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram

(8) Valg av styre: Styreleder, 2 styremedlemmer og 1 vara. Ett av styremedlemmene velges som kasserer.

(9) Innkomne forslag

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges styremedlemmer for ett år, styreleder og vara for to år. Samtlige kan gjenvelges. Styremedlemmer og vara kan stille til valg i andre roller etter ett år.

Kasserer rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning og innstilling skal være tilgjengelig for styret og sameierne minst en uke før årsmøtet.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 sameiere kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

Styret består av tre personer; Styreleder og 2 styremedlemmer, der ett av styremedlemmene er kasserer. Styret skal lede driften av sameiet i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) Sørge for at det blir ført tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid, lysmaster m.m.

(2) Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Eventuelt engasjere eksterne til å utføre arbeid på vegen.

(3) Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp.

(4) Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett.

(5) Gi nødvendig informasjon til sameierne.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styrelederen må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen sameier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 KOSTNADER

Utligning av kostnader innkreves på forskudd som et månedlig beløp vedtatt av årsmøtet. Beløpet skal dekke løpende, periodisk og estimert fremtidig vedlikehold av vegen, utbedringer, vinterdrift, belysning, samt andre utgifter i sameiet.

Kostnadene skal utlignes på sameierne etter andelene i § 5, inkludert ubebygde tomter i tilknytning til vegen. Dersom en andel har flere registrerte boenheter, skal kostnader utlignes per boenheter. Sameiere med tomter langs Frænavegen som enda ikke er tilknyttet vegen, er fritatt kostnader fram til tilknytning skjer.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen sameier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene.

Sameiere som ikke betaler sin del av kontingent eller andre fellesutgifter, ilegges purregebyr og morarenter, i hht. «Lov om renter ved forsinket betaling» (pt. 10,75%) av utestående beløp. Styret gis fullmakt til å oversende krav til inkasso om man ikke kommer frem til en avtale, der innbetaling skjer innen rimelig tid (3 mnd).

§ 12. BRUK AV VEGEN

Vegene innenfor sameie skal brukes til det formål den skal tjene, som adkomst til og fra eiendommene. Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen. Den som påfører vegen skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden. Det skal ikke legges hindringer eller parkeres på vegområdet.

§ 13. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Vedtektene første gang vedtatt på sameiets oppstartsmøte og første årsmøte 20.06.2022.

Vedtektsendringer vedtatt på årsmøte 31.05.2023.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-22-0009 (Kristin Toft)
Vår referanse: 2742349/17636513
Bestilling: C3 2022-01-26 (6) 12

Dato
26.01.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22797	200	6.1.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VEG OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	31	701	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn		Plass for tinglysingsstempel
Eikrem Utbygging AS		Doknr: 22797 Tinglyst: 06.01.2022 STATENS KARTVERK
Adresse		
Postboks 2036		
Postnr.	Poststed	
6402	MOLDE	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.	
996668185	65-5002/14	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1506	MOLDE	31	701			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

Bruk av grunn
☐ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/ kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☒ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 0,-

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☒ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

~~kr~~ 0,- Interne veger og plasser kr 10.000,- Se eget brev

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
996 668 185	Eikrem Utbygging AS m/flere Se vedlegg 1	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	se egen liste med gnr/bnr Vedlegg 2	☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen skal ligge som tilbehør til eiendommer iht avhendingslove § 3-4 andre ledd bokstav d).

Vedlegg 3

Dato	Utstederens underskrift

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg
STATENS KARTVERK

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted
	Molde

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
10/12-21	Molde

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Rolf Eidsæter	Eikrem Utbygging AS m/flere Rolf Eidsæter (etter fullmakt)

STATENS KARTVERK

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Evy Strømme	Evy Strømme ansvarlig megler
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg 3 - særskilte avtaler pkt 6

Erklæring om realsameie GNR 31 BNR 701 I MOLDE (1506)

Eiendommen skal ligge som tilbehør til eiendommer iht avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d).

P.nr/org.nr	Andel	Hjemmelshaver 1	Gnr/Bnr	Gnr/Bnr	Signatur
130458	1/32	Alv Magne Kirkeslett	1506-31/39		
280587	1/32	Thomas Solheim	1506-31/689		
130981		Anita Solheim	1506-31/689		
210397	1/32	Preben Toven Karlsen	1506-31/690		
110396		Hans Kristian Folde	1506-31/690		
916045190	3/32	JON HENNING GROVEN Innovativ eiendom	1506-31/691		
916045190		Innovativ eiendom			
211290	1/32	Asbjørn Svensli Evensen	1506-31/693		
260392		Tonje Aasen	1506-31/693		
091194	1/32	Susann Sunde	1506-31/694		
3097		Marius Hansen Grøtta	1506-31/694		
23397	1/32	Petter Szontheimer	1506-31/694		
100747		Karoline Misund	1506-31/694		
261241	1/32	Ketil Venås	1506-31/695		
270548		Ada Elizabeth Eeg Krohn	1506-31/695		
230792	1/32	Mathea Harvold	1506-31/686		
100692		Patrick Daniel Kugler	1506-31/686		
050687	1/32	Katrine Larsen	1506-31/696		
171182		Staffan John Blomqvist	1506-31/696		
996668185	1/32	Eikrem utbygging	1506-31/697		OLE JAKOB STRANDSTAGE
996668185	1/32	Eikrem utbygging	1506-31/698		
996668185	1/32	Eikrem utbygging	1506-31/699		ERIK BERG
24028836658	1/32	Bente Lysgård	1506-31/700		
060588	1/32	Lillian Maria Langset	1506-32/123		
270588		Øyvind Bugge	1506-32/123		
924086866	1/32	VEGARD U REITE Romsdal Anlegg AS	1506-32/120		
923818464	1/32	OLE ANDERS LUND Fokus Bolig AS	1506-32/121		
100184	1/32	Siddiqi Maihanpoor	1506-32/128		

Evy Strømme
ansvarlig megler

200680	1/32	Therese Monsås Langset	1506-31/118		Theresemonsås Langset
998557771	1/32+1/32	Flataker Eiendomsutvikling AS	1506-32/124	1506-32/26	Svein Ulf Hatch Rune Flataker
140684	1/32+1/32	Geir Ove Rønneberg	1506-32/122	1506-32/126	Geir Ove Rønneberg
270484		Karoline Rønneberg	1506-32/122	1506-32/126	Karoline Rønneberg
310348	1/32	Erik Berg	1506-32/129		
200687	1/32	Espen Gjeitnes	1506-32/130		Espen Gjeitnes
110589		Kathrine Selstad Ljone	1506-32/130		
080767	1/32	Chris Montebello	1506-32/131		
		~~Chris~~ Montebello	~~1506-32/132~~		
221170	1/32	Ole Erik Berg	1506-32/3		
020178	1/32	Annette Peters Heggem	1506-31/27		Annette P. Heggem
290268		Inge Marino Heggem	1506-31/27		Inge M Heggem
171282	1/32	Daniel Langolf	1506-31/84		
270788	1/32	Oddmund Langset	1506-31/16		Oddmund Langset
270592		Maria Bakke Roaldset	1506-31/16		Maria B Roaldset

Alle sameierne skal ha vegrett og rett til å anlegge og vedlikeholde rør og ledninger på eiendommen.

Eiendommene langs Frænavegen som omfattes av gjeldende reguleringsplan skal ha rett til å anlegge adkomst via Einar O. Bergs veg. Gjelder gnr 31 bnr 27, 39, gnr 32 bnr 3, 26, 27.

De som bor på nordsiden av Tiriltungevegen skal ha rett til gang- og sykkeladkomst via fellesarealene. Gjelder gnr 31 bnr 685, gnr 32 bnr 111, 112, 127, 137.

STATENS KARTVERK

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i mitt nærvær.

Evy Strømme
ansvarlig megler

Vedlegg 2 - til pkt 5 i skjøtet – overdras til

gnr 31 bnr 701 i Molde kommune (1506)

P.nr/org.nr	Hjemmelshaver 1	Gnr/Bnr		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
1304583	Alv Magne Kirkeslett	1506-31/39		X ja nei	1/32
280587	Thomas Solheim	1506-31/689		X ja nei	1/32
130981	Anita Solheim	1506-31/689		X ja nei	
210397	Preben Toven Karlsen	1506-31/690		X ja nei	1/32
110396	Hans Kristian Folde	1506-31/690		X ja nei	
916045190	Innovativ eiendom	1506-31/691		X ja nei	3/32
211290	Asbjørn Svensli Evensen	1506-31/693		X ja nei	1/32
260392	Tonje Aasen	1506-31/693		X ja nei	
091194	Susann Sunde	1506-31/694	Seksjon 2	X ja nei	1/32
280793	Marius Hansen Grøtta	1506-31/694		X ja nei	
230397	Petter Szontheimer	1506-31/694	Seksjon 1	X ja nei	1/32
100797	Karoline Misund	1506-31/694		X ja nei	
261241	Ketil Venås	1506-31/695		X ja nei	1/32
270548	Ada Elizabeth Eeg Krohn	1506-31/695		X ja nei	
230792	Mathea Harvold	1506-31/686		X ja nei	1/32
200692	Patrick Daniel Kugler	1506-31/686		X ja nei	
050687	Katrine Larsen	1506-31/696		X ja nei	1/32
171182	Staffan John Blomqvist	1506-31/696		X ja nei	
996668185	Eikrem utbygging	1506-31/697		X ja nei	1/32
996668185	Eikrem utbygging	1506-31/698		X ja nei	1/32
996668185	Eikrem utbygging	1506-31/699		X ja nei	1/32
240288	Bente Lysgård	1506-31/700		X ja nei	1/32
060588	Lillian Maria Langset	1506-32/123		X ja nei	1/32
270588	Øyvind Bugge	1506-32/123		X ja nei	
924086866	Romsdal Anlegg AS	1506-32/120		X ja nei	1/32
923818464	Fokus Bolig AS	1506-32/121		X ja nei	1/32
100184	Siddiqi Maihanpoor	1506-32/128		X ja nei	1/32
200680	Therese Monsås Langset	1506-31/118		X ja nei	1/32

998557771	Flataker Eiendomsutvikling AS	1506-32/124 1506-32/26		X ja X ja	nei nei	1/32 1/32
140684	Geir Ove Rønneberg	1506-32/122		X ja	nei	1/32
270484	Karoline Rønneberg	1506-32/122		X ja	nei	
140684	Geir Ove Rønneberg	1506-32/126		X ja	nei	1/32
270484	Karoline Rønneberg	1506-32/126		X ja	nei	
310348	Erik Berg	1506-32/129		X ja	nei	1/32
200687 110589	Espen Gjeitnes Kathrine Selstad Ljone	1506-32/130 1506-32/130		X ja X ja	nei nei	1/32
080767	Chris Montebello	1506-32/131		X ja	nei	1/32
221170	Ole Erik Berg	1506-32/3		X ja	nei	1/32
020178	Annette Peters Heggem	1506-31/27		X ja	nei	1/32
290268	Inge Marino Heggem	1506-31/27		X ja	nei	
171282	Daniel Langolf	1506-31/84		X ja	nei	1/32
270788	Oddmund Langset	1506-31/16		X ja	nei	1/32
270592	Maria Bakke Roaldset	1506-31/16		X ja	nei	
						32/32



Vedlegg 1 – Overdras fra – punkt 4 i skjøtet – GNR 31 BNR 701 I Molde kommune (1506)

P.nr/Org.nr	Navn	Andel
996 668 185	Eikrem Utbygging AS	700/1000
290268	Inge Marino Heggem	8/1000
020178	Annette Peters Heggem	8/1000
310348	Erik Berg	224/1000
200680	Therese Monsås	15/1000
998 557 771	Flataker Eiendomsutvikling AS	45/1000

Beskrivelse av ikke gjenstand for tinglysing grunnet sameie for veglyshet på bakgrunn av realsameie. jf. tgl § 12.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251036
Vår referanse: 3680440/25772107
Bestilling: C3 2025-02-18 (6) 10

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
876685	200	27.9.2016	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	31	11	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602026873
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
944020977	MOLDE KOMMUNE		RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1502	31	11	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	EIKREM UTBYGGING AS		Postboks 2036, 6402 MOLDE	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1502	31	695

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
13 SEPT. 2016
Molde kommune
Sign.:

Vi samtykker i tinglysning.
GARANTI EIENDOMSMEGLING Møre og Romsdal BBL
Org.nr. 948 010 70
Molde/dato 23/9-16

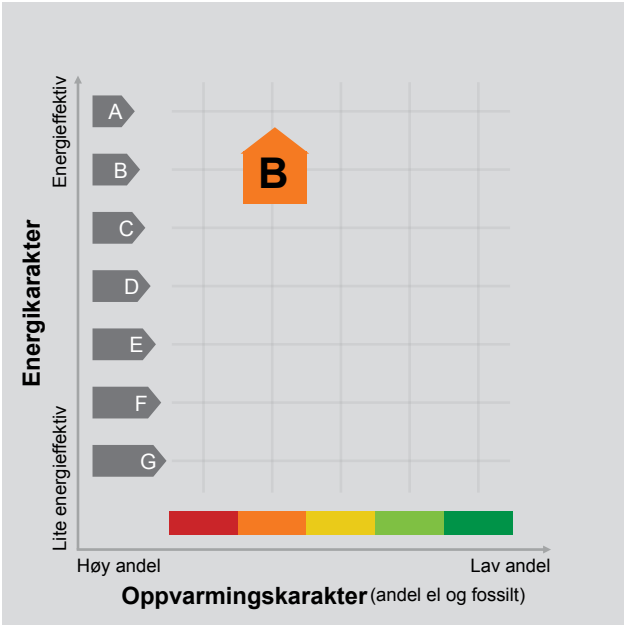
Dokn: 876685 Tinglyst: 27.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/876685/200
Uthentet 2025-02-18 12:19



ENERGIATTEST

Adresse	Einar O. Bergs veg 1
Postnummer	6423
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	695
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300680700
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80962
Dato	17.02.2025



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

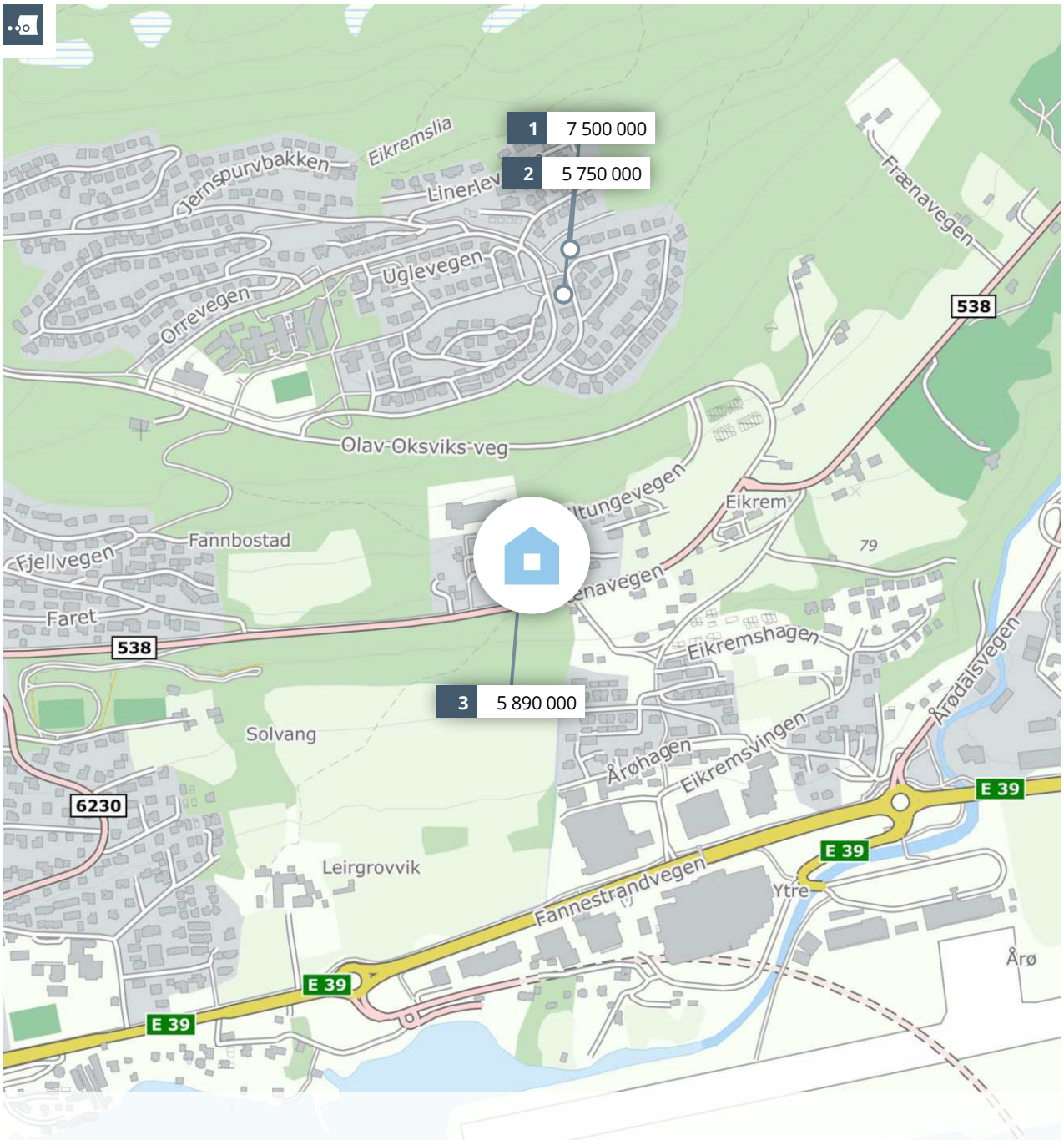
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

EINAR O. BERGS VEG 1

PRIVATMEGLEREN Årø

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 19.03.2025

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

Einar O. Bergs veg 1, 6423 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 31 BNR 695 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS EIKREM

Verdivurdert til

6 750 000

-	6 750 000	29 605
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	228 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						445 m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2
Parkering	

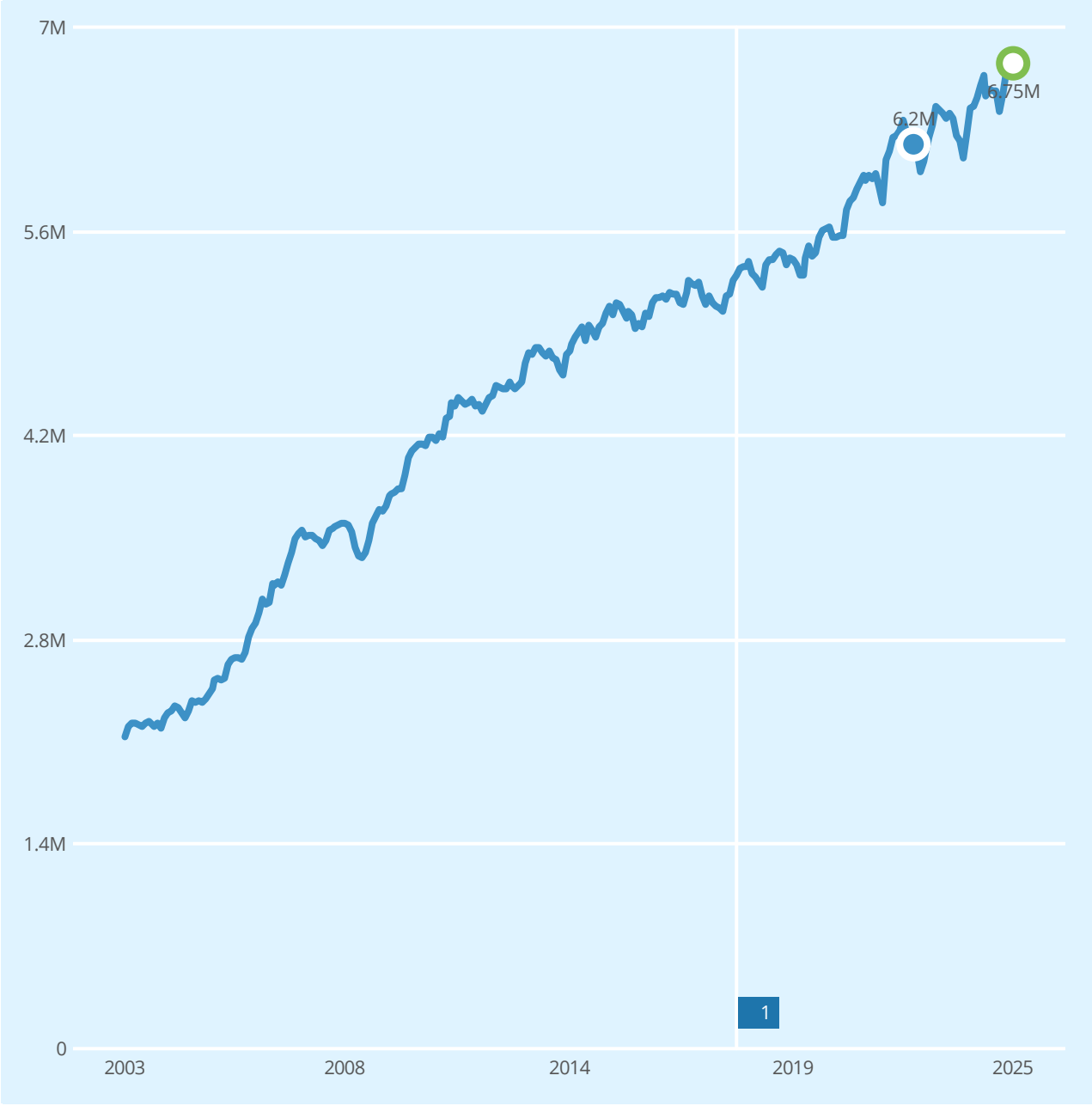
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måltrostvegen 13 213 m² 2008	717 m²	4 sov		30.08.2024	7 750 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**35 211**
2	Måltrostvegen 9 175 m² 1982	698 m²	4 sov		23.12.2021	5 800 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**32 857**
3	Einar O. Bergs veg 25 158 m² 2021	516 m²	3 sov		22.01.2025	5 890 000	**5 890 000**	0	5 890 000	**37 278**

Særpreget, nyere enebolig på 2 plan med god planløsning og vakker utsikt. Boligen ligger i rolig boliggate i nyere boligfelt på Eikrem, ca. 5 km. øst for Molde sentrum. Eneboligen går over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Kjøkken med bod og åpen løsning til stue med utgang til veranda, vaskerom med egen utgang, to soverom, hvorav ett har walk-in closet og inngang til bad.
Underetasje: To soverom, bad, bod og stue/ soverom med egen utgang. Garasje med plass til 2 biler.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2022	21.09.2022	02.12.2022	6 270 000	6 200 000	0	6 200 000	
02.05.2018		02.05.2018	-	1 300 000	-	1 300 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i MOLDE kommune nå

24
eneboliger til salgs

4.2M

4 014 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

119
dager

Eneboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

31
eneboliger solgt

4 497 000 Prisantydning i snitt

4 474 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

142
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 605 Einar O. Bergs veg 1
Totalpris 6 750 000

24 756 MOLDE kommune i snitt siste 3 mnd

20 612 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Einar O. Bergs veg 1, 6423 Molde
Gnr. 31, Bnr. 695 og Gnr. 31, Bnr. 701, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251036

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.
