PRIVATMEGLEREN

PEDERVEGEN 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Pedervegen 13, 6410 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 23, bnr. 792

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21039-2177 **Referansenummer:** UC1516

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

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skolering og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:
Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.



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.



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.



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.



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.



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

INFO:
Vertikaldelt tomannsbolig over to boligplan, bod og garasje i underetasjen. Seksjonering av boenhet under seksjon 2 er nylig tinglyst. Boenheten i underetasjen tilhører seksjon 1. Boligen er oppført i 2007 i henhold til matrikkel. Boligen virker å være i normalt god stand alder og byggemåte tatt i betrakting, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Enkelte bygningsdeler begynner og oppnå noe høy alder, speilet våtrommene, det bør forventes normalt vedlikehold og oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

BYGGEMÅTE:
Fundamenter er naturgitt skjult, trolig støpt betongsåle på komprimert grunn. Grunnmur i plass støpt betong. Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller. Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drensrør langs såle, tilbakefylt med stedlige masser. Det er synlig grunnmursplast med klemlist på utvendige murer mot vest. Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Sist malt utvendig i 2024. Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av sutak. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har decra/powertekk plater som taktekking fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Fabrikkmalt hovedytterdør fra byggeår. Fabrikkmalte balkongdører fra byggeår med 2-lags glass. Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 31 kvm med utgang fra stue i 1. etasje. Rekkverk av tre. Nordvendt terrasse oppført i i støpt betongdekke på ca. 24 kvm med utgang fra det ene soverommet i 2. etasje. I betongdekke er det sluk, på underside er det åpent rom med steingrunn og åpent berg/fjell, kan fint benyttes som lagringsplass. Utvendig trapp i støpt betong med varmekabler som hovedtrapp. Utvendig trapp i tre fra veranda mot sør som er bygget utenfor tomtegrense ifølge selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av sutak. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har decra/powertekk plater som taktekking fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Sist malt utvendig i 2024.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdører:
Fabrikkmalt hovedytterdør fra byggeår. Fabrikkmalte balkongdører fra byggeår med 2-lags glass.

Veranda/terrasse:
Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 31 kvm med utgang fra stue i 1. etasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Nytt terrassedekke i impregnert materiale ble lagt etter befaringen av selger selv, bilde tilsendt som dokumentasjon. Nordvendt terrasse oppført i i støpt betongdekke på ca. 24 kvm med utgang fra det ene soverommet i 2. etasje. I betongdekke er det sluk, på underside er det åpent rom med steingrunn og åpent berg/fjell, kan fint benyttes som lagringsplass, bør etablere bedre ventilering mod et skal benyttes til lagring. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 94 cm.

Utvendig trapp:
Utvendig trapp i støpt betong med varmekabler som hovedtrapp. Utvendig trapp i tre fra veranda mot sør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
3-stavs parkett på gulv i alle oppholdsrommene, flislagt gulv med gulvvarme i entré. Malte glatte vegger, malte plater i innvendig tak. Alle gulv av parkett ble slipt ned og lakkert av Røysland AS sommeren 2025, faktura foreligger.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

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

Innvendig trapp:
Boligen har fabrikkmalt tretrapp med lakkerte trinn fra byggeåret. Håndløper er montert på begge sider i hele trappeløpet.

Pipe/ildsted:
Boligen har ikke pipe og ildsted. Det er installert gasspeis.

Innvendige dører:

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har hvitmalte fyllingsdører som innvendige dører fra byggeår. Dører har normal slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Originalt bad fra byggeår, ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin, og blandebatteri på veggen. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
3-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har fabrkkmalte fronter i mdf med benkeplate av heltre eik. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Malte fliser over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrommet har 1.stavs parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights.
Baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett.
Avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann og avløpsledninger:
Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i vaskerom. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskap. Hovedstoppekran i ekstern bod i underetasje. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget er plassert i kaldloftet.

Varmtvannstank:
Ca. 300 liters varmtvannstank, ny i 2025, tanken er plassert i kjellerbod, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Oppvarming:
Det er installert gasspeis i stuen i 1. etasje. Ifølge selger er innsatsen ødelagt og må skiftes ut. Det også installert sensor som varsler om anlegget lekker gass inne i boligen. Gulvvarme i entré, bad og vaskerom. Ellers er det montert noen panelovner. Luft til luft varmepumpe plassert i gangen i 1. etasje. Ny ca for 2 år siden ifølge selger, kjøpt gjennom Istad ifølge selger. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

Tv/Internett:
Det er innlagt fiber i boligen.

Sentral støvsuger:
Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i vaskerom. Uttak i hver etasje.

El-anlegg:
Normal boliginstallasjon med automatsikringer. Sikringsskap plassert i felles bod/tekniskrom. Ifølge selger er anlegget koblet opp av HTL Elektro. Samsvarserklæring fra HTL foreligger. Elkontroll utført den 11.04.2025 av det lokale eltilsynet, avsluttet tilsynssak foreligger.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukningsapparat, nye i 2025, røykvarslere er montert. Det er i tillegg brannvarslingsystem i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering/fuktsikring:
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drensrør langs såle, tilbakefylt med stedlige masser. Det er synlig grunnmursplast med klemlist på utvendige murer mot vest. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har, trolig støpt betongsåle på komprimert grunn. Grunnmur i plass støpt betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsrør:
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Ny kuleventil på hovedstoppekranen. Ingen kjente eller opplyste feil/mangler med ledningene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

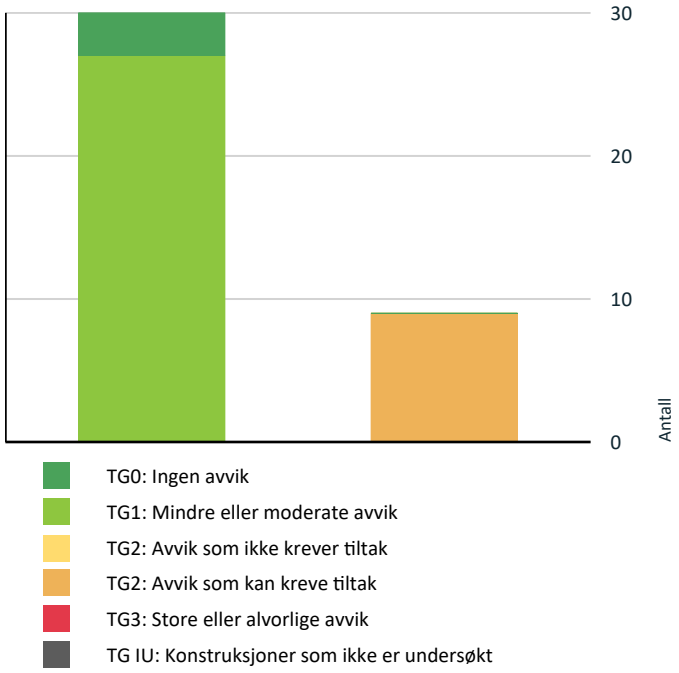
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Selger har fremvist takstmannen tegninger som er tegnet opp igjen av ConsulentPartner AS fra 1 og 3. etasje. i 3 etasje er det etablert 1 ekstra soverom i forhold til tegningene fra ConsulentPartner AS.

Sammendrag av boligens tilstand

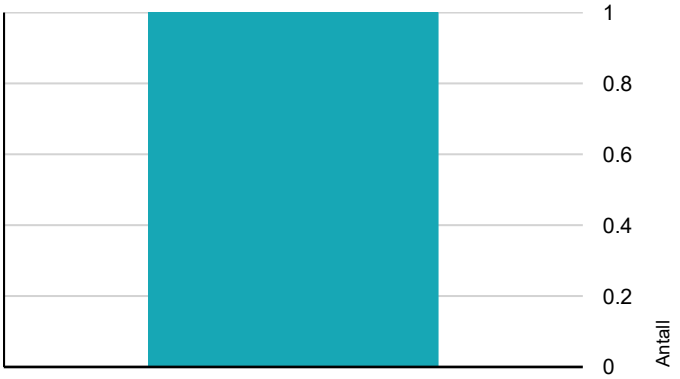
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

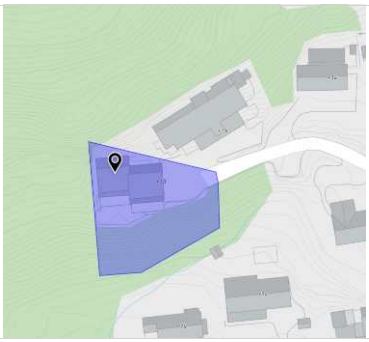
Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
I stor grad original fra byggeåret. Ifølge selger er boligen tilbygget mot nord, tilbygget entré.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har decra/powertekk plater som taktekking fra byggeår, besiktet fra taket.

MERK:
En del takplater er bulket etter tråkk. Bulkene kan rettes opp i ved og løsne skruer og presse platene opp igjen ved bruk av brekkjern eller tilsvarende redskap. Ingen skader registrert med taktekking utover bulkene. Takplatene er tette, bulkene forkorter ikke levetiden på taktekkingen.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



I dette område helt ut mot kanten er det flere takplater med bulker.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Kommentar:
Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Sist malt utvendig i 2024. Musesperre er påvist montert ved stikkontroll, boligen ligger i skogholt og det kan ikke utelukkes at mus kan ta seg inn i boligen selv om musesperre er montert. Ikke opplyst at det er problemer med mus i boligen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av sutak. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Brannvegg mellom seksjonene. Les kommentarer under lovlighet lengre ned i rapporten.



Oversiktsbilde.

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt hovedytterdør fra byggeår. Fabrikkmalte balkongdører fra byggeår med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 31 kvm med utgang fra stue i 1. etasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 91 cm. Nytt terrassedekke i impregnert materiale ble lagt etter befaringen av selger selv, bilde tilsendt som dokumentasjon.

Nordvendt terrasse oppført i i støpt betongdekke på ca. 24 kvm med utgang fra det ene soverommet i 2. etasje. I betongdekke er det sluk, på underside er det åpent rom med steingrunn og åpent berg/fjell, kan fint benyttes som lagringsplass, bør etablere bedre ventilering mod et skal benyttes til lagring. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 94 cm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i støpt betong med varmekabler.

Utvendige trapper - 2

Den utvendige trappen er plassert innenfor eiendomsgrensen, men befinner seg mindre enn 2 meter fra den vestlige grensen. Før byggingen av Pedervegen 13 ble det inngått en avtale med grunneieren i vest om å oppføre boligen 2 meter fra grensen. Denne avtalen ble godkjent av Molde kommune som en del av byggesøknaden. På grunn av at trappen står nærmere en 2 m fra grensen, kan den måtte fjernes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

3-stavs parkett på gulv i alle oppholdsrommene, flislagt gulv med gulvvarme i entré. Malte glatte vegger, malte plater i innvendig tak. Alle gulv av parkett ble slipt ned og lakkert av Røysland AS sommeren 2025, faktura foreligger.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller i 2. etasje:
Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 4 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har ikke pipe og ildsted. Bygget ble godkjent oppført i 2005, tatt i bruk i 2007.

Det er krav til skorstein/pipe i rekkehus/småhus, med få unntak, boligen har ikke vannbåren varme. Ferdigattest er ikke forelagt takstmannen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) som tredde i kraft den 01.07.1997 som er referansenivået for gjeldene bolig er det beskrevet i paragraf §8-22.Energiforsyning:

Bygning skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes med annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler hos sluttbruker.

Kravet til energiforsyning i første ledd gjelder ikke for bygning med et særlig lavt varmebehov eller dersom det fører til merkostnader over bygningens livsløp.
Boliger som etter annet ledd unntas krav om energiforsyning etter første ledd, skal ha skorstein og lukket ildsted for bruk av biobrensel. Dette gjelder likevel ikke boliger under 50 m 2 BRA.

For fritidsbolig under 150 m 2 BRA gjelder ikke § 8-22.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har fabrikkmalt tretrapp med lakkerte trinn fra byggeåret. Håndløper er montert på begge sider i hele trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvitmalte fyllingsdører som innvendige dører fra byggeår. Dører har normal slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Originalt bad fra byggeår, ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett.

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

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er store åpninger mellom platene og bunnlisten, dette på grunn av første plate mot hjørne ikke har vært helt i lodd ved montering. Forholdet er kun av estetisk karakter så lenge det dusjes i tett dusjkabinett.

Det er vindu plassert i område definert som våtsone. Fungerer fint som dette ved normal bruk av badekaret. Ingen fuktskader på vinduskarmer etc registrert.

Det har tidligere vært dusjvegger i rommet, det er skruehull i veggplatene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

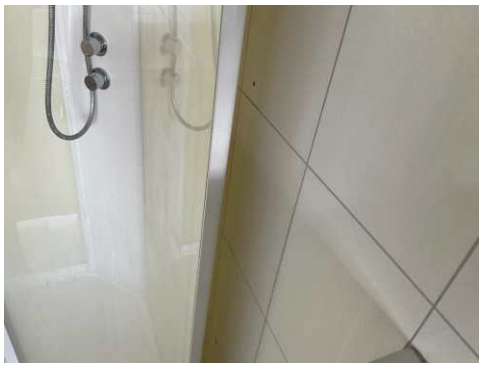
I henhold til beskrivelse over. Ingen tiltak ansett sett på som nødvendig så lenge det dusjes i tett dusjkabinett og varsomt bruk av badekar.



Store åpninger mellom våtromsplater og bunnlister flere steder.



Vindu plassert i område definert som våtsone.



Skruehulll i våtromsplater definert som våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 4 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist under dusjkabinett og badekar. 4 mm på rundt 2-3 meter er tilnærmet flate gulv. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskader. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel.



Stedvis er silikonfuge i overgang gulv/vegg oppsprukket. Det anbefales refuge der fugene er oppsprukket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Trolig er det benyttet smøremembran. Det er smurt flislim rundt kant over sluk, membran er dermed ikke synlig i sluk, det er ikke avklart om membran er klemt under klemring da aktuell sluktype ikke har mulighet for slik kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med dobbel servant, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin, og vannkran på veggen. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak.

MERK:
Veggene er ikke utført med godkjent våtrom/malingssystem. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall/høydeforskjell i henhold til krav for vaskerom.

MERK:
Skjøt i belegget er utett, videre anmerket under konstruksjonspunktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

INFO:
Oppkant ved dørterskel inn til kjøkkenet er utett, bør utbedres. Høydeforskjell fra gulvet uten medregnet oppkant til topp slukrist er 25 mm.

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

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Skjøten på gulvbelegget er ikke tett. Det må sveis ny skjøt i belegget for og lukke avviket.

Veggen ved tiltenkt skyllekar er ikke bygget med godkjent malingssystem, det finnes per i dag kun to leverandører av som har teknisk godkjenning fra Sintef, det er Jotaproff Aquatech og LADY Aqua. Oppbygging av dette systemet krever, gipsplater som underlagsplate, papirstrimmel i skjøter, våtromsparkel, grunning/lim for våtrom, glassfibervev for våtrom, deretter Grunning/lim for våtrom og deretter to strøk med våtromsmaling. I dette tilfellet er det benyttet sponplater, resterende produkt er ukjent. Ingen skader på veggene registret i følge av forholdet.

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



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, og vannkran på veggen. Rommet har sluk, aggregat for sentralstøvsuger og vannskap er plassert i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

3-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har fabrkkmalte fronter i mdf med benkeplate av heltre eik. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Malte fliser over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har 1.stavs parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert ventilasjon, tilluft spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Vegger med innebygde sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasjer fra installasjonen. Eventuelle lekkasjer skal synliggjøres og i andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i vaskerom. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskap. Hovedstoppekran i ekstern bod i underetasje.

(Ifølge selger skal kuleventil for hovedstoppekranen skiftes ut før salg da denne er dårlig).

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget er plassert i kaldloftet.

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i gangen i 2. etasje. Ny ca for 2 år siden ifølge selger, kjøpt gjennom Istad ifølge selger. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

Service på varmepumper bør utføres minimum annethvert år.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannstank, ny i 2025, tanken er plassert i kjellerbod, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Oppvarming

Det er installert gasspeis i stuen i 1. etasje. Ifølge selger er innsatsen ødelagt og må skiftes ut. Det også installert sensor som varsler om anlegget lekker gass inne i boligen.

Gulvvarme i entré, bad og vaskerom. Ellers er det montert noen panelovner.

Luft til luft varmepumpe plassert i gangen i 1. etasje. Ny ca for 2 år siden ifølge selger, kjøpt gjennom Istad ifølge selger. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

Ikke tilstandsvurdert.

Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i vaskerom. Uttak i hver etasje.

Ikke funskjonstestet eller tilstandsvurdert.

Tv/Internett

Det er innlagt fiber i boligen.

Ikke tilstandsvurdert.

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.

Normal boliginstallasjon med automatsikringer. Sikringsskap plassert i felles bod/tekniskrom. Ifølge selger er anlegget koblet opp av HTL Elektro. Samsvarserklæring fra HTL foreligger. Elkontroll utført den 11.04.2025 av det lokale eltilsynet, avsluttet tilsynssak foreligger.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

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.

Boligen har brannslukningsapparat, nye i 2025, røykvarslere er montert. Det er i tillegg brannvarslingsystem i boligen.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drensrør langs såle, tilbakefylt med stedlige masser. Det er synlig grunnmursplast med klemlist på utvendige murer mot vest. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har, trolig støpt betongsåle på komprimert grunn. Grunnmur i plass støpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Ny kuleventil på hovedstoppekranen. Ingen kjente eller opplyste feil/mangler med ledningene.

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

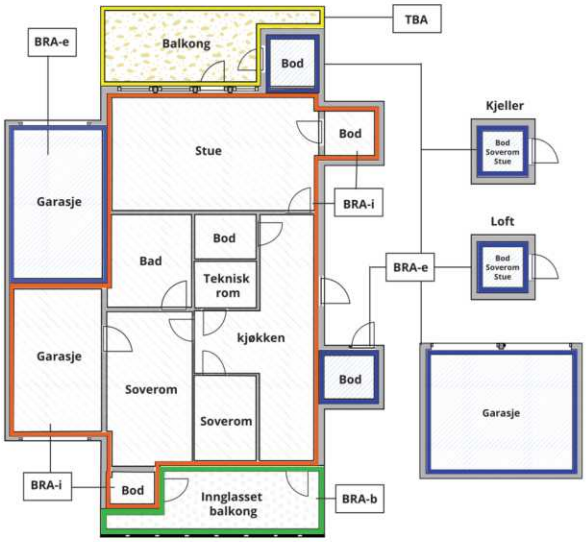
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	78			78	24
1. etasje	93			93	31
Underetasje		31		31	
SUM	**171**	**31**			**55**
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, 4 soverom, bad		
1. etasje	Entré, bod, stue, kjøkken, vaskerom, gang, toalettrom		
Underetasje		Garasje, bod	

Kommentar

Ifølge selger er terrasse mot sør på bakkeplan fellesareal.

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 31 kvm med utgang fra stue i 2. etasje.

Nordvendt terrasse oppført i i støpt betongdekke på ca. 24 kvm med utgang fra det ene soverommet i 3. etasje.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i underetasje. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. Garasjeplassen er på ca 21 kvm, benyttet som treningsrom på befaringsdagen.

Boenheten har tilhørende ekstern bod i underetasje. Boden har åpne betongkonstruksjoner. Boden er på ca 10 kvm.

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 rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Selger har fremvist takstmannen tegninger som er tegnet opp igjen av ConsulentPartner AS fra 1 og 3. etasje. i 3 etasje er det etablert 1 ekstra soverom i forhold til tegningene fra ConsulentPartner AS.

Brannceller

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

Kommentar: Avvik på brannceller og rømningsveier skal vurderes etter dagens brannforskrift, selv om boligen er eldre og søknadstidspunktet var før dagens brannforskrift som trådte i kraft 1.1.2016.

Kravet at forhold skal vurderes etter dagens brannforskrift står i forskriften til avhendingsloven § 2-21.

Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Gipsplater er ikke sparklet i skjøter og skruehull i kaldloft mot naboseksjon, det er heller ikke synlig brannskille i taket mellom brannvegg mellom seksjonene. Det er montert ett lag med gips i kaldloftet mot naboseksjon som ikke er sparklet eller fuget i overganger. For vegger med kun ett lag på hver side, klassifisert til 30 eller 60 minutter, vil imidlertid sparklingen ha betydning for veggens isolasjonsevne og for røyktettheten. Norgips anbefaler derfor alltid sparkling av en slik konstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023:
Malt fasader utvendig. Arbeid utført av Romsdal Service, faktura foreligger.

2025.
Slipt og lakkert alle parkett gulv i boligen. Arbeid utført av Røysland AS, faktura foreligger.

2025:
Skiftet kuleventil på hovedstoppekran. Dette er nylig gjort så det er ikke forelagt takstmannen faktura.

2025:
Ny varmtvannsbereder er installert. Dette er nylig gjort så det er ikke forelagt takstmannen faktura.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	164	38

Kommentar

Tomannsbolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Stig Andberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	23	792		0	1162.6 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Pedervegen 13

Hjemmelshaver
Andberg Stig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i attraktivt boligområde vest for Molde sentrum. Området består av eneboliger, delte boliger og mindre blokk -/terrassebebyggelse. Rimelig gangavstand til Høgskolen, dagligvare, og ca 2,5 km til sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Felles opparbeidet tomteområde med asfalterte kjøre- og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	17.09.2025	Endret beskrivelse av seksjonering under punktet kort sammendrag av tilstand i starten av tilstandsrapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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/UC1516

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.
45251072

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stig Andberg	Tanja Hoemsnes Andberg

Gateadresse
Pedervegen 13

Poststed	Postnr
MOLDE	6410

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 14693869

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: 45251072

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: Installasjon av varmepumpe

Arbeid utført av: Ielektro 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: Tilsyn fra Elinett. Kontroll av det elektriske anlegget

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 45251072

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

I Matrikkelen står det at boligen er tilkoblet kommunalt avløp. I forbindelse med at avløpet gikk tett i 2024 for boligene Pedervegen 13, 14 og 16. Fikk alle eiere varsel fra kommunen om at mangelen på privat avløp måtte rettes. Kommunen hevder at boligene er tilkoblet privat avløp, som strekker seg et stykke ned på Bjørset hvor avløpet er tilkoblete kommunalt. Feilen ble rettet av forsikringsselskapene til Pedervegen 13, 14 og 16. kommunen har i møte med alle eiere gitt uttrykk for at de ønsker å endre det de mener er privat avløp til kommunalt. Det er foreløpig ikke avtalt nytt møte med kommunen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 45251072

Tilleggskommentar

Boligen er godt vedlikeholdt

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: 45251072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Andberg	539a8568c7d94d4e601c4 4f72c1249da1cf099df	17.09.2025 15:12:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tanja Andbert	7397e164c6718fb59a74e6 217f21d52326e29d4e	17.09.2025 15:55:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251072

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.07.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Reseksjonering Reseksjonering	07.05.2025 07.05.2025	25/04138 SEK-25/00400	Tinglyst 29.05.2025	
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/792, 23/792/0/1, 23/792/0/2
Seksjonering Seksjonering	06.07.2009 07.07.2009	9/1900		23/792, 23/792/0/1, 23/792/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDBERG STIG F021172*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	PEDERVEGEN 13 6410 6410 MOLDE	Bosatt (B)
ANDBERG TANJA HOEMSNES F190475*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	PEDERVEGEN 13 6410 6410 MOLDE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Pedervegen 13	H0202	23/792/0/2	241	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Pedervegen 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6410 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	105 Strandheim	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	1 KVAM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21775460		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	09.01.2007

1: Bygning 21775460: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 09.01.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	489
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	489
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	6
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	6
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.01.2005	08.07.2005
Igangsettingstillatelse	20.05.2005	16.01.2007
Tatt i bruk	09.01.2007	23.03.2007
Endre bygningsdata	09.12.2020	09.12.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Pedervegen 13	H0202	23/792/0/2	241	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	155	0	155	0	0	0
H02	2	171	0	171	6	0	6
H01	0	163	0	163	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 23/792

Bruksnavn		Beregnet areal	1162.6
Etablert dato	04.04.1989	Historisk oppgitt areal	1162,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

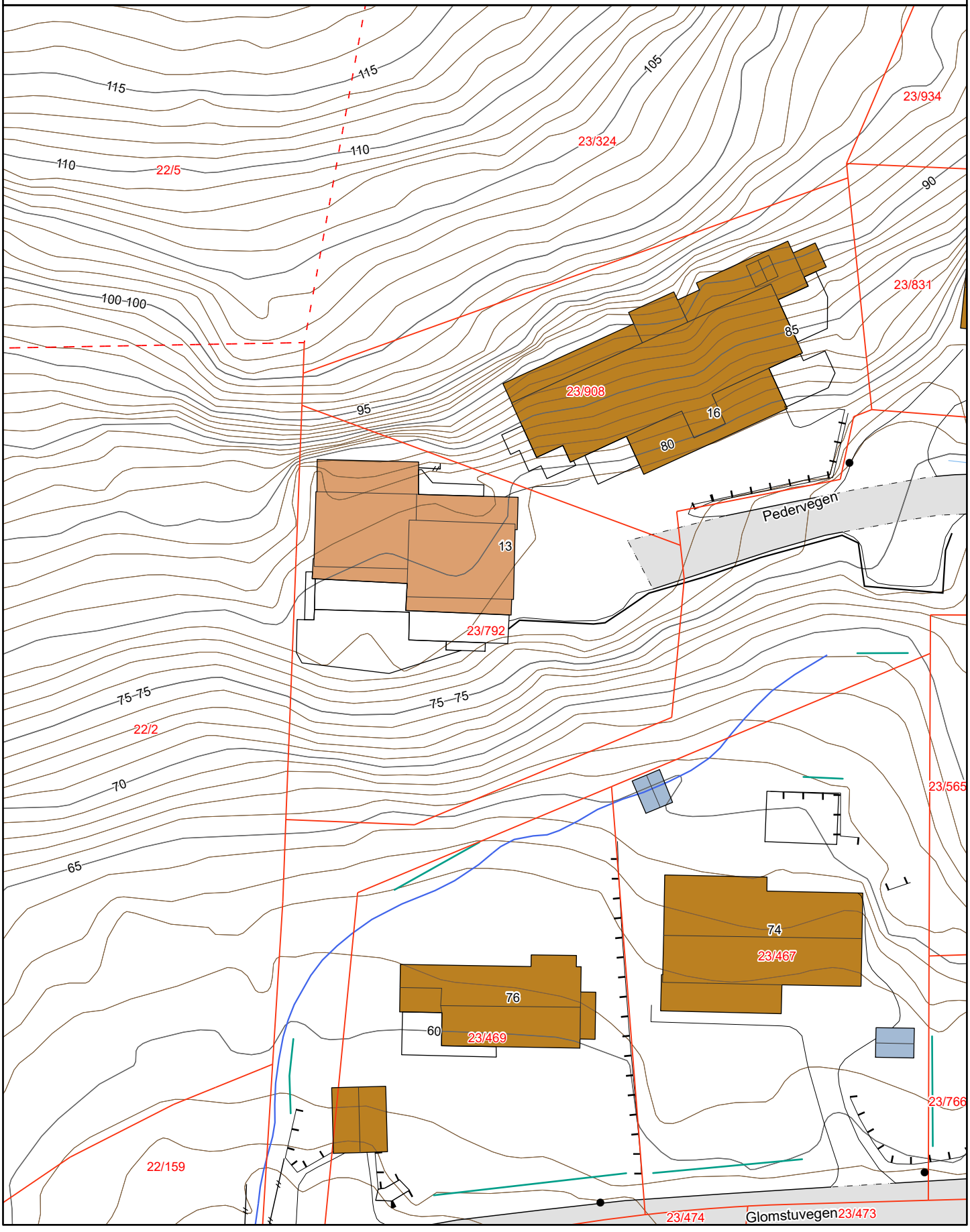
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957900.41	403676.04	0	Ja	1162.6	

Oversiktskart

Adresse: **Pedervegen 13, 6410 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/23/792/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1163 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.04.2025

N



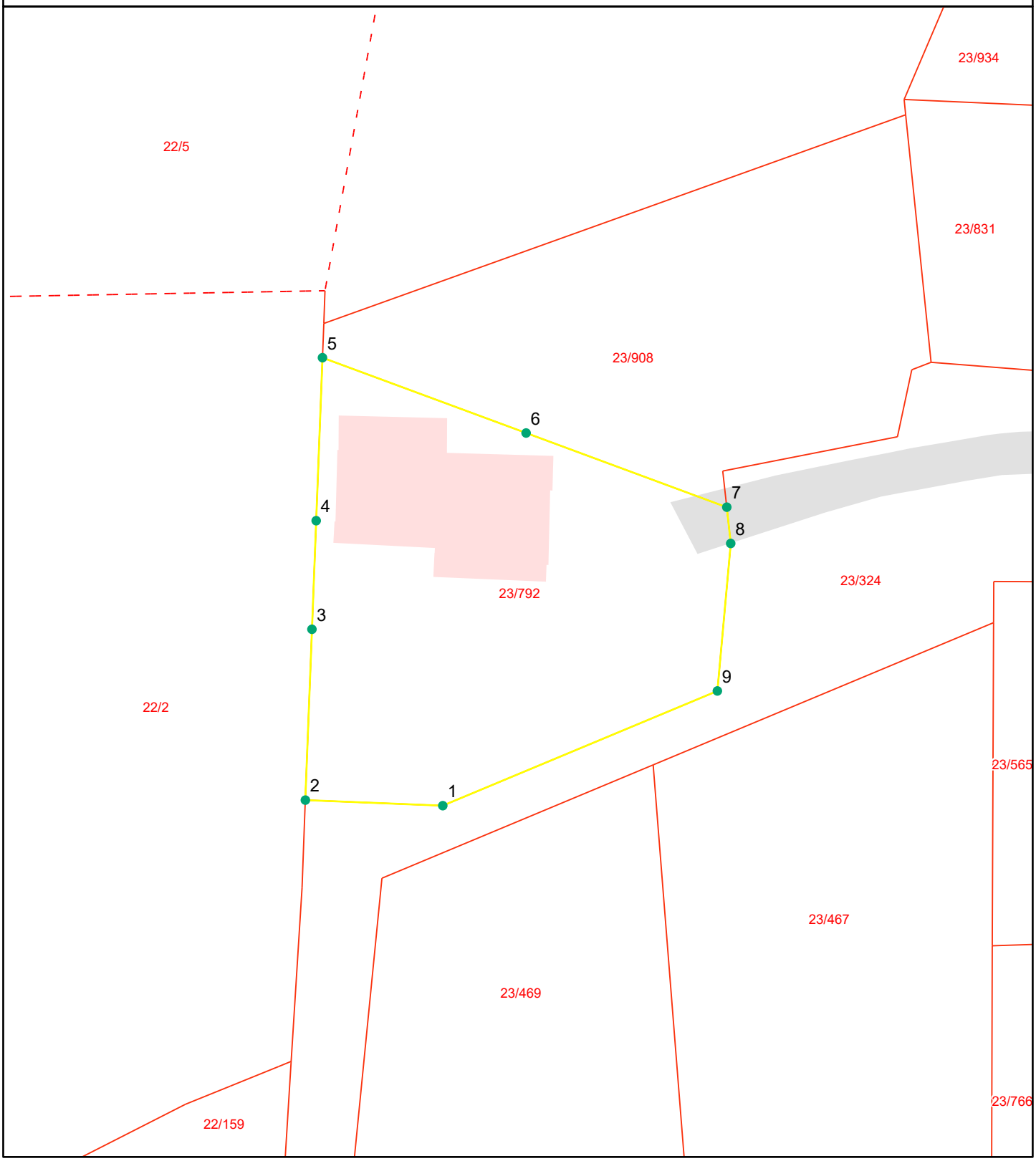
Matrikkelkart

Adresse: **Pedervegen 13, 6410 Molde**
Gnr/bnr: **1506/23/792/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1163 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.04.2025

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: 1163 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6981130.49	97772.77	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.69	0
2	6981131	97760.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	15.75	0
3	6981146.75	97760.7	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.01	0
4	6981156.75	97761.09	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	15.03	0
5	6981171.77	97761.67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.03	0
6	6981164.83	97780.46	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.74	0
7	6981158	97798.98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.36	0
8	6981154.65	97799.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.65	0
9	6981141.06	97798.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.46	0

Molde kommune

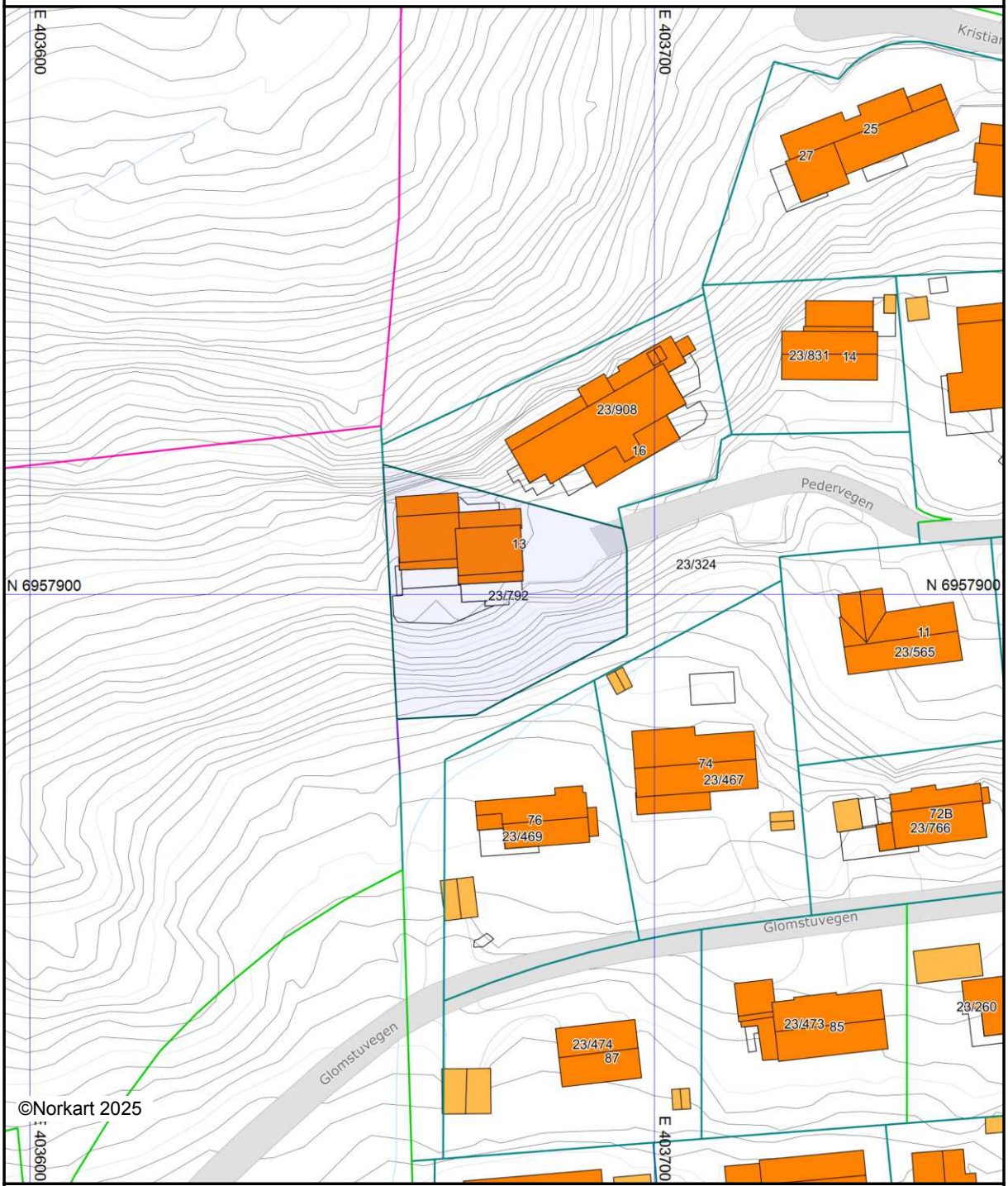
Grunnkart

Eiendom: 23/792/0/2
Adresse: Pedervegen 13
Dato: 04.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 04.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	792	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Pedervegen 13, 6410 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 162 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 648 m^2 **KPHensynsonenavn** F_310_3 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1004
Navn	Reg.endring Pedervegen vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.07.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1938/1004_bestemmelser.pdf

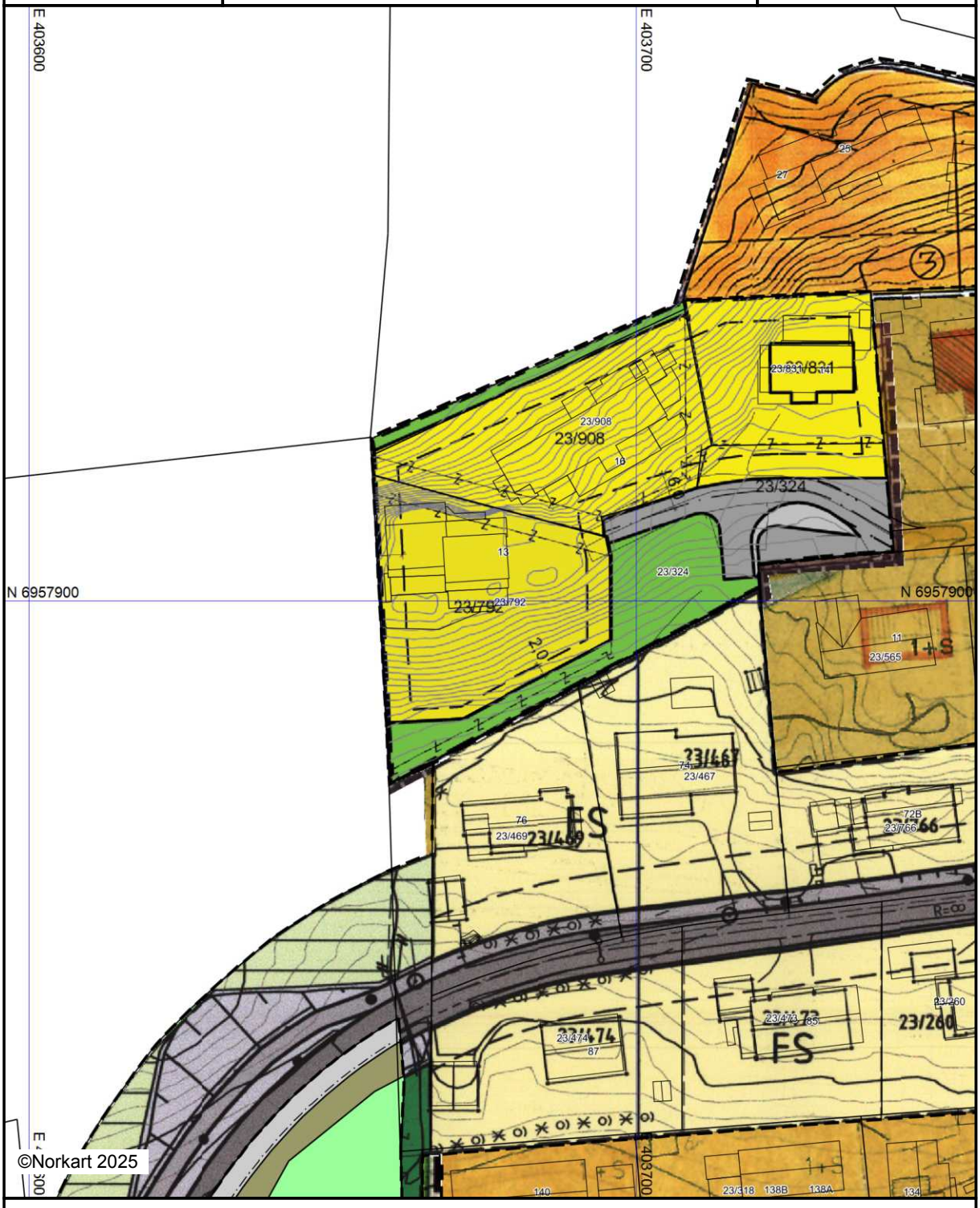
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/792/0/2
Adresse: Pedervegen 13
Utskriftsdato: 04.04.2025
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



1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG

GANGVEG, FORTAU, RABATT

4. FRIOMRÅDER

PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

7. FELLESOMRÅDER

8. FORNYELSESOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

FORMÅLSGRENSE

BYGGEGRENSE

REGULERT TOMTEGRENSE

REGULERT SENTERLINJE

REGULERT KANT KJØREBANE

EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES

OMRISS EKSISTERENDE BEBYGGELSE



Revisjon	Signatur	Dato

Reguleringsendring med bestemmelser for området PEDERVEGEN VEST Reguleringsbestemmelsene følger som vedlagt	Målestokk:	1:1000
	Ekvidistanse:	1 m
	Dato:	28.07.04
	Plannr.:	1004

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Vedtatt		28.07.04

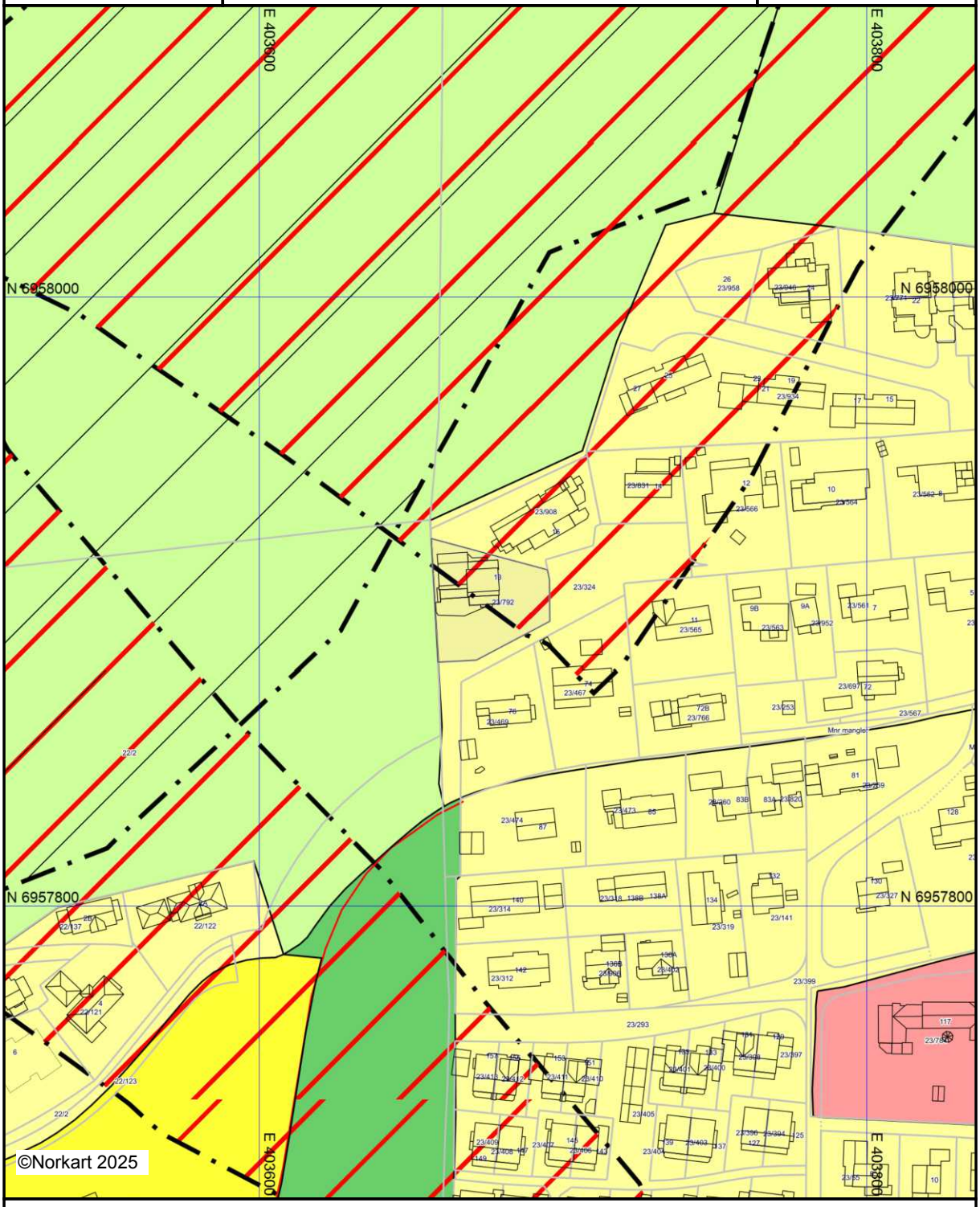
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/792/0/2
Adresse: Pedervegen 13
Utskriftsdato: 04.04.2025
Målestokk: 1:2000

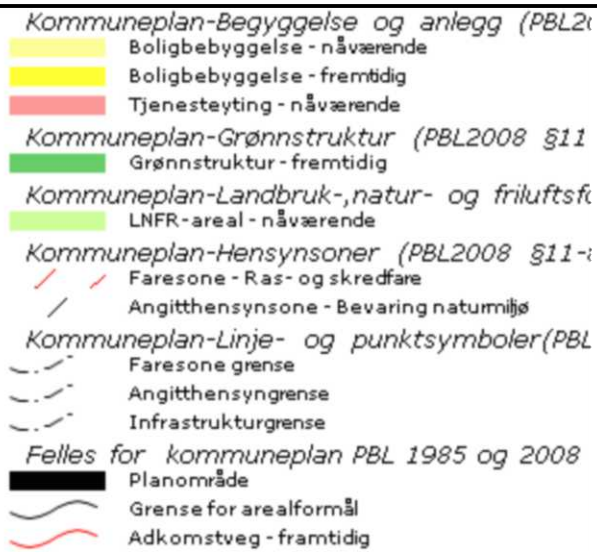
N

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

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

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

Plan nr 0588
Plan nr 1004

-/osk

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PEDERVEGEN VEST - MOLDE KOMMUNE

§1 Dé etterfølgende reguleringsbestemmelser gjelder for det området som i planen er vist innenfor angitt reguleringsgrense.

§2 Innenfor planområdet er det i samsvar med § 25 i bygningsloven avsatt følgende formål:

a. Byggeområde
Område for boliger

b. Trafikkområde
Offentlig kjøreveg

c. Friområde
Park
Lekeområde

§3 Byggehøyder.
Boliger kan innenfor planområdet oppføres i inntil 3 etasjer. Boligens nordvegg skal ikke være over 3.5 meter fra gesims til ferdig planert terreng.

En viser ellers til byggeforskriftens kap. 23:11.

§4 For boligtomter skal det på egen grunn være parkeringsplass for 1 bil i tillegg til garasje.

§5 Med i søknad om byggetillatelse skal det følge situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, avkjørsel og tilpassing til eksisterende terreng.

§6 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og bruk av materialer og at bygningene får en harmonisk utforming.

§7 Garasje kan enten bygges sammen med bolighuset eller oppføres som frittliggende bygning. Garasjen skal inntegnes på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

§8 Garasjen skal tilpasses bolighusene i materialvalg, form og farge.

§9 Takform.
Alle bolighus skal ha innslag av skråtak.

§10 Innenfor friområde avsatt til lekeplass kan det oppføres lekeinnretninger.

POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
REGULERINGSSJEFEN

§11 Bygningsrådet kan tillate at det oppføres gjerde eller beplantning mot offentlig veg. Gjerde må ikke overstige 1 meters høyde og beplantningen ikke 1.5 meter.

§12 Gjerdets plassering, konstruksjon og farge skal godkjenne av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forlange beplantning fjernet eller trimmet dersom den virker sjenerende på den offentlige ferdsel.

§13 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene eller bygningsvedtektene for Molde kommune

Arkitektkontoret
Brandt Bua Walle A/S

Molde 21.06.88

Vedtatt av Molde kommunestyre i møte 13. oktober 1988, sak 86/88.

Ragnar Heggdal
ordfører

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

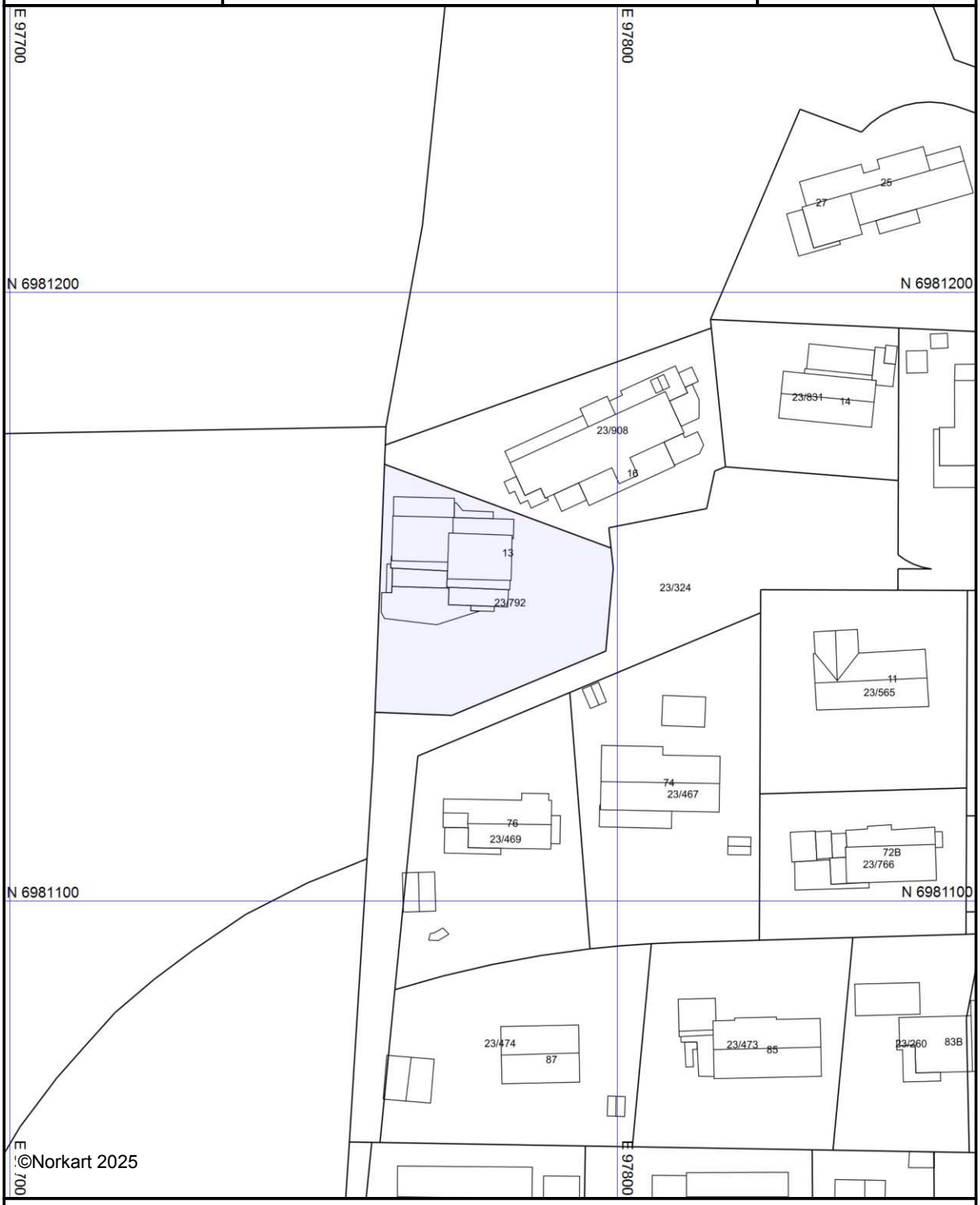
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/792/0/2
Adresse: Pedervegen 13
Dato: 04.04.2025
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.

(11)

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 011/05

Stig og Erlend Andberg
Vektergata 7

6413 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	04/03642-14	Anne Lene Helgetun, 71 11 12 68	23/792	28.01.2005

Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 og tillatelse til oppføring av tomannsbolig med hybler. Gnr. 23, bnr. 792, Pedervegen 13. Stig og Erlend Andberg.

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Malo Sagbruk A/S
Tiltakshaver: Stig og Erlend Andberg
Hjemmelshaver: Stig og Erlend Andberg

Ved søknad datert ~~05.01.2005~~ 16.12.2004 søkes det om tillatelse til oppføring av tomannsbolig med hybler i Pedervegen 13. Denne søknaden erstatter søknad av 10.11.2005.

Bygget er i 3 etasjer og inneholder to leiligheter og fire hybler. Bruksareal for ny bebyggelse er oppgitt til 498,7 m².

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 om avstand til grense, og er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Det er derfor søkt om dispensasjon fra nevnte bestemmelse for følgende forhold:

- plassering av bygget 2,0 m nabogrensen mot vest
- plassering av støpt trapp på fylling 0,05 m fra nabogrense mot nord
- plassering av hushjørne 1,7 m fra nabogrense i nord

Plasseringen i forhold til vestgrensen begrunnes med behovet for å sikre akseptable parkeringsforhold, samt utsiktsforhold for naboer.

Plasseringen i forhold til nordgrensen begrunnes med ønske om terrengtilpasning, samt siktforhold for naboer.

Søknaden har følgende vedlegg:

- opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- gjenpart av kvittert nabovarsel
- erklæring fra nabo i vest med tillatelse til å plassere bygget inntil 1,0 m fra vestgrensen

- erklæring fra naboer i nord med tillatelse til å plassere bygget inntil 1,5 m fra nordgrensen
- situasjonskart M 1:500
- tomteprofiler
- situasjonsplan M 1:200
- plan-, snitt- og fasadetegninger, samt illustrasjoner
- søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Malo Sagbruk AS og Erling Lange AS
- kontrollerklæring for prosjekteringen fra Malo Sagbruk AS og Erling Lange AS

Ansvarsfordelingen er som følger:

Foretak	Funksjon	Tiltakskl.	Ansvarsområde
Malo Sagbruk AS	SØK	2	Søker
	PRO/KPR	2	Bygninger og installasjoner unntatt rør
	UTF/KUT	2	Bygninger og installasjoner unntatt rør
Erling Lange AS	PRO/KPR	2	Rørinstallasjoner
	UTF/KUT	2	Rørinstallasjoner

Plansituasjon

For eiendommen gjelder plan nr. 0588, "Reguleringsplan for Pedervegen vest", stadfestet av kommunestyret den 13.10.1998. I reguleringsplanen er området regulert til boligformål. Til planen er det knyttet rettslig bindende bestemmelser, hvorav følgende bestemmelser er relevante i forhold til omsøkte prosjekt:

§ 3 Byggehøyder
Boliger innenfor planområdet oppføres i inntil 3 etasjer. Boligens nordvegg skal ikke være over 3,5 fra gesims til ferdig planert terreng.

§ 4 For boligtomter skal det på egen grunn være parkeringsplass for 1 bil i tillegg til garasje.

§ 9 Takform
Alle bolighus skal ha innslag av skråtak.

Ved mindre vesentlig reguleringsending, reguleringsplan nr. 1004, er friarealet mellom Pedervegen 13 og 16 omregulert til boligareal og fordelt likt mellom de to eiendommene.

For krav til parkering gjelder også kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 og 4, som for boligbebyggelse stiller krav om 1,25 parkeringsplass for annenhver hybel.

Innkomne merknader/uttalelser

Kommunalteknikk har godkjent sanitærmelding ved brev av 10.08.2004.

Sameiet Pedervegen 16 har uttalt seg til søknaden ved brev av 29.12.2004. Uttalelsen har følgende hovedinnhold:

- Viser til tidligere korrespondanse i saken, bl.a. merknad av 05.09.2004 og utdypende kommentarer og merknader av 23.10.2004.
- Utbygging etter foreliggende planutkast er uakseptabelt. Dette bl.a. på grunnlag av vurderinger knyttet til estetikk, terreng- og miljøtilpassing, trafikale forhold (parkering/tilkomst) og utsikts-/solforhold.
- Har som konstruktivt bidrag tidligere gitt dispensasjon for byggeavstand mot nabogrense i nord og luftet tanken om eventuelt overdragelse av tomteareal i nord-øst med sikte på å legge til rette for alternativ utbygging.

- Dispensasjon for plassering 1,5 m mot nord ble gitt under forutsetning av tilsvarende justering av byggegrense med avstand 1 m fra eiendom mot vest.
- Det er uakseptabelt å gi dispensasjon for regulering av byggegrense mot naboeiendom i nord. En slik ensidig tilpasning/justering vil bety en ytterligere forverring av tidligere omtalte problemkompleks knyttet til både tilkomst-/parkeringsforhold og utsikts-/lysforhold – stikk i strid med deres intensjoner.

Malo Sagbruk AS og tiltakshaverne Stig og Erlend Andberg har kommentert merknadene ved brev av 05.01.2005. Brevet har følgende hovedinnhold:

- Har avholdt to møter med Sameiet og gjort følgende endringer for å imøtekomme merknadene:
  - Endret takvinkel fra 22 til 18 grader.
  - Gått over til gass som alternativ energi for å kunne fjerne piper på huset.
- Har søkt å plassere huset så langt vest som mulig gjennom erklæring. Måtte betale grunneier i vest kompensasjon for å få dette til.
- Det har vært enighet om at det beste for Sameiet er plassering så langt nord som overhode mulig. Uforbeholden erklæring fra Sameiet bekrefter dette.
- Tiltakshaver og utbygger mener at Pedervegen 13 har fått en veldig fin utforming og tilpasning til terrenget med en god atkomst.
- Parkering på egen grunn er i henhold til kommunens vedtekter.
- Leilighet 16 C i Sameiet har god utsikt. De har stor veranda mot øst og vest, samt balkonger mot sør.
- Leilighet 16 A har uttalt etter befaring på det første møtet at de ikke taper utsikt.
- Utbygger av Pedervegen 16 (Haukås Byggservice) har visst om planene siden 2003. Har samarbeidet og delt kostnader med fremføring av kloakk, vann og strøm. Har også i fellesskap utbedret og sikret atkomstvei til begge tomtene. Engasjerte i fellesskap I. Sæther Prosjekt AS for å få til makebytte med grunneier. Beklager at Haukås Byggservice ikke har gjort kjøperne av Pedervegen 16 kjent med planene.

Kommunens vurdering

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Plassering i plan- og høyde i henhold til plan- og bygningslovens § 70

Det er søkt om dispensasjon fra kravet om 4 meters avstand til grensen i plan- og bygningslovens § 70.2. Kommunen kan gi slik dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. Ved en dispensasjonsvurdering må kommunen vurdere de hensyn som ligger bak bestemmelsen opp mot tiltakshavers ønsker. Særlige grunner foreligger dersom det er en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Relevante vurderingshensyn i forhold til § 70 er brannsikring, utsikt og lysforhold og disponering av tomten i forhold til kravene i § 69.

Bygget er plassert så nær nordgrensen som mulig; 1,5 meter fra hushjørne og 0,05 m fra trapp. Avstanden til vestgrensen er 2 meter. Søknaden begrunnes med terrengtilpasning, siktforhold for naboer og akseptable parkeringsforhold.

Brannteknisk forhold kan ivaretas gjennom branntekniske tiltak på selve bygget. Hensynet til brannsikring er derfor ikke noen argument i mot dispensasjonssøknaden.

I denne saken har det vært to runder med nabovarsel og møter mellom partene med sikte på å komme fram til en løsning som kan godtas av begge parter. Dette har ikke ført fram, og tiltakshaver har derfor valgt å fremme den foreliggende søknaden. For å imøtekomme merknadene fra naboene har tiltakshaver gjort flere tiltak; senking av takvinkelen, endring av alternativ fyringskilde for å kunne sløyfe piper og flytting av bygget mot vest.

Utbygger har et vanskelig utgangspunkt på denne tomta. Tomta er sprengt ut av en tidligere eier og består av et flatt parti på en fylling med en 9-10 m høy fjellskjæring i bakkant. For å få best mulig terrengtilpasning bør huset legges inntil den bratte skjæringen, slik at den kan dekke skråningen, uten urimelig store kostnader for utbygger. I de første planene var ikke dette godt nok ivaretatt, i det begge de to øverste etasjene var fristilt fra fjellskråningen. I de planene som nå er innsendt, blir de to nederste etasjene liggende inn mot terrenget. Dette mener vi er en god og fullt ut akseptabel terrengtilpasning. Av hensyn til lys- og utsiktsforholdene for naboene i Pedervegen 16, bør huset også trekkes så langt nord på tomta som mulig. Flyttes huset lenger fram på tomta, vil husets sørøstlige hjørne ta mer av utsikten og ettermiddagssola.

Mot vest grenser tomta til "Markagrensa", som er fastsatt gjennom en omfattende planprosess. Kommunen har signalisert at det ikke er aktuelt å justere denne, men har åpnet for en justering mot vest, dersom dette kan bidra til å bedre utsikts- og lysforholdene for naboene, og ellers ikke har spesielle negative konsekvenser. Plassering av bolig 3 meter fra grensen til kommunale friområder har vært vanlig praksis i Molde kommune, mens man i dette tilfellet i utgangspunktet søkte om 1 meter. Siden dette avviker mye fra kommunens praksis, valgte administrasjonen å drøfte saken med plan- og utviklingsstyret i møte den 14.12.2004. Plan- og utviklingsstyret ga klart uttrykk for at avstanden til nabogrensen i vest minst bør være 2 meter. Bakgrunnen for dette er at en avstand på kun 1 meter gjerne fører til at nærliggende deler av friluftsområdet tas i bruk og innlemmes i tomtearealet. På bakgrunn av tilbakemeldingene fra plan- utviklingsstyret, har søker fremmet en søknad med plassering 2 meter fra vestgrensen. Denne løsningen er til vesentlig gunst for naboenes utsikts- og lysforhold (i forhold til plassering 4 meter fra grensen) og bidrar samtidig til opprettholde et uberørt friluftsområde mot vest.

Det er viktig å merke seg at boligen fullt ut er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser om høyde. Reguleringsplanen tillater 3 etasjer og det er i tillegg krav om at boligens nordvegg skal være mindre enn 3,5 meter fra gesims til ferdig planert terreng. Alle forannevnte krav er ivaretatt. Intensjonen med bestemmelsen om nordveggens høyde, er god terrengtilpasning, jf. kommentarene ovenfor.

På grunn av tomtas beliggenhet sørvest for Pedervegen 16 må det påregnes noe tap av utsikt. Gjennom reguleringsplanen er det lagt til rette for en bolig i 3 etasjer på tomta, og man kan ikke forvente at utsikten fra Pedervegen 16 blir uberørt av dette. I denne sammenheng vil vi påpeke at leilighetene i Pedervegen 16 har meget god utsikt mot sør og øst. Tiltakshaver har strukket seg langt for å imøtekomme naboenes merknader, både gjennom plassering av huset så langt vest og nord som mulig, samt endring av takvinkel og fjerning av piper.

I plan- og bygningslovens § 69 er det stilt krav til disponering av den ubebygde del av tomten, herunder sikring av areal til avkjørsel, parkering og uteopphold/lek. Reguleringsplanen har også krav til parkering.

Fra naboene er det påpekt at parkeringsforholdene ikke er tilfredsstillende. Huset inneholder to hovedleiligheter og fire hybler i underetasjen. For de to hovedleilighetene kreves det etter reguleringsbestemmelsene to garasjeplasser og to biloppstillingsplasser. Reguleringsplanen har ingen spesielle krav til parkering for hybler, og vi legger derfor den kommunale parkeringsvedtekten til grunn for kravet. Parkeringsvedtekten krever 1,25 biloppstillingsplass for annenhver hybel. Det betyr 2,5 plasser totalt for de fire hyblene. Det samlede

parkeringskravet blir dermed to garasjeplasser og fem biloppstillingsplasser. I søknaden er det dokumentert at dette kravet er tilfredsstilt.

Når det gjelder areal til lek og opphold i det fri, har de to hovedleilighetene hver sin relativt store veranda. I tillegg er det arealer foran boligene som kan benyttes av alle boenhetene.

Estetiske forhold

Av reguleringsbestemmelsen fremgår det at alle tak skal ha innslag av skråtak. Dette kravet er satt av estiske hensyn, og er ivaretatt i det foreliggende prosjektet. For øvrig gjelder plan- og bygningslovens § 74 nr. 2, som krever god estetisk utforming både i seg selv og forhold til de omkringliggende bebyggelse og terreng. I seg selv har huset en god estetisk utforming, og det harmonerer også med bebyggelsen på nabotomta når det gjelder takform, volum, detaljering og materialbruk. Tilpasning til terreng er omtalt ovenfor.

Konklusjon

Vi mener det foreligger en overvekt av hensyn for å gi dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningslovens § 70.2. Det legges vekt på hensynet til god terrengtilpasning og lys/utsiktsforhold for naboene.

Plan- og bygningsloven er en "ja-lov", og det betyr at kommunen må godkjenne søknaden med mindre den har hjemmel til å si nei. Med henvisning til våre vurderinger av relevante bestemmelser i gjeldende reguleringsplan og i plan- og bygningsloven, kan vi ikke se at kommunen har hjemmel til å avslå søknaden.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det foretas omprosjektering.

Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares hos kontrollforetakene og være lett tilgjengelig ved eventuelt tilsyn, jf. SAK § 32.

Krav i teknisk forskrift

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig prosjekterende selv er ansvarlig for riktig valg av tekniske løsninger. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Benytt helst NBR blankett nr. 5167. Anmodningen skal vedlegges følgende dokumentasjon:

- Kontrollerklæringer for utførelsen.
- "Som bygget-tegninger" dersom det er foretatt små endringer som ikke går ut over rammene i tillatelsen.
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført, hvis det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen. Rapporteringen kan skje enten oppgitt som innmålte koordinatverdier i kommunens koordinatsystem EUREF 89 (fortrinnsvis i digital form) eller inntegnet på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. SAK 34.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest.

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert plan- og utviklingsstyret.

Vedtak dispensasjon:

Kommunen mener at det her foreligger særlige grunner, og gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 for plassering av bygget som omsøkt.

Det settes følgende vilkår:

1. De deler av bygningen som kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter, må utføres som branncellebegrensende konstruksjon.

Vedtak tillatelse:

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
   - gjenpart av kvittert nabovarsel
   - situasjonskart M 1:500
   - tomteprofiler
   - situasjonsplan M 1:200
   - plan-, snitt- og fasadetegninger
   - søknad om ansvarsrett, kontrollplan og godkjenningsbevis fra Malo Sagbruk AS og Erling Lange AS
3. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 70 godkjennes følgende plassering av tiltaket:
   - I horisontalplanet skal tiltaket plasseres som vist på godkjent situasjonsplan.
   - Høydeplasseringen definert som murkrone fastsettes til kote +81,7.

   Etter søknad kan kommunen justere plasseringen i plan og høyde med inntil ± 0,5 m før igangsetting uten ny nabovarsling.
4. Kommunalteknikk sine vilkår i godkjent sanitærmelding skal etterkommes.
5. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

<u>Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:</u>

6. Det må dokumenteres at tilleggsarealet mot nord er ervervet, eventuelt fremlegges samtykke fra grunneier til igangsette arbeidene.
7. Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Kommunalteknikk, eller den etaten de hører under.

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

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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

Arvid Karlsen
Avdelingssjef Byggesak og geodata

Anne Lene Helgetun
Anne Lene Helgetun

Kopi m/dokumenter:
Malo Sagbruk A/S, Jupitervegen 3, 6419 MOLDE

Kopi til:

Astrid Tomren og Audun Tomren	Pedervegen 16 A, 6411 MOLDE
Kjell Haukås	Pedervegen 16 B, 6411 MOLDE
Marita Vangsnes og Sveinung Dimmen	Pedervegen 16 C, 6411 MOLDE

BRUKSAREAL / VERT. DELT 2-M. BOLIG M/ HYBLER + GARASJER: (7,65 x 3,50 + 6,50 x 4,50) = 53,77 ~ 54 m²

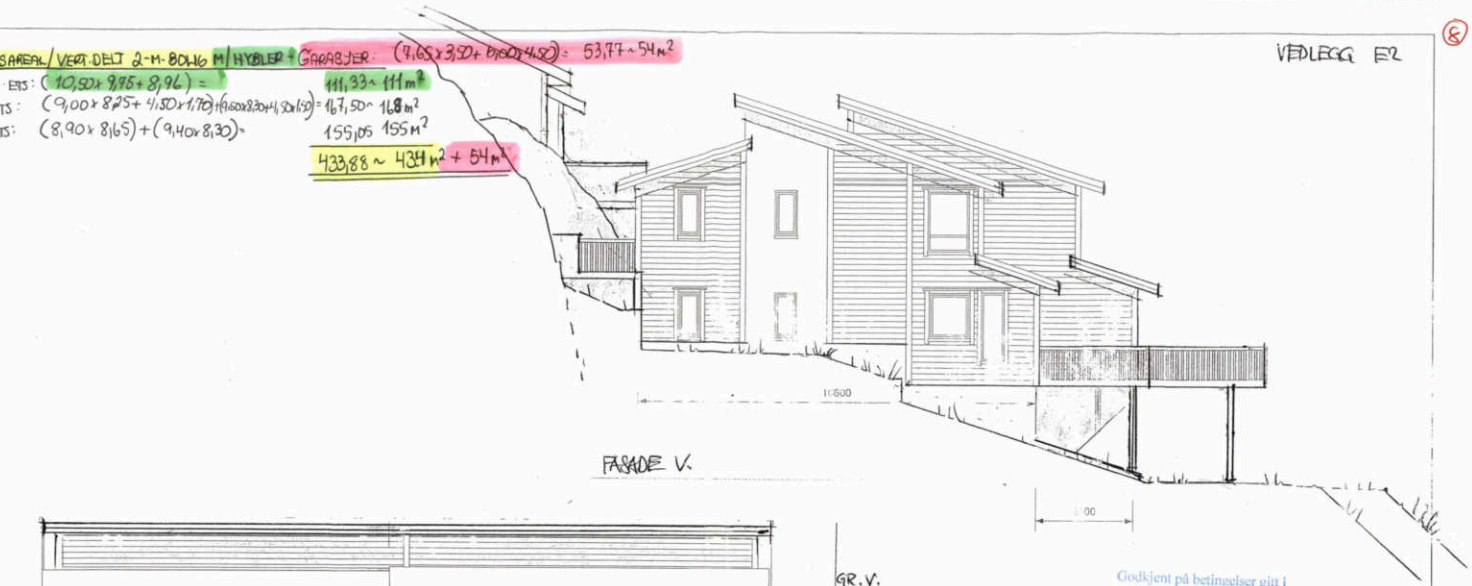
UND. ETS: (10,50 x 9,75 + 8,96) = 111,33 ~ 111 m²

1. ETS: (9,00 x 8,25 + 4,50 x 1,70) + (4,60 x 8,30 + 1,50 x 1,50) = 167,50 ~ 168 m²

2. ETS: (8,90 x 8,165) + (9,40 x 8,30) = 159,05 155 m²

433,88 ~ 434 m² + 54 m²

VEDLEGG E2



FASADE V.



GR.V.

FASADE N.

Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 011/05 datert 28.01.05
Byggesak og Geodata

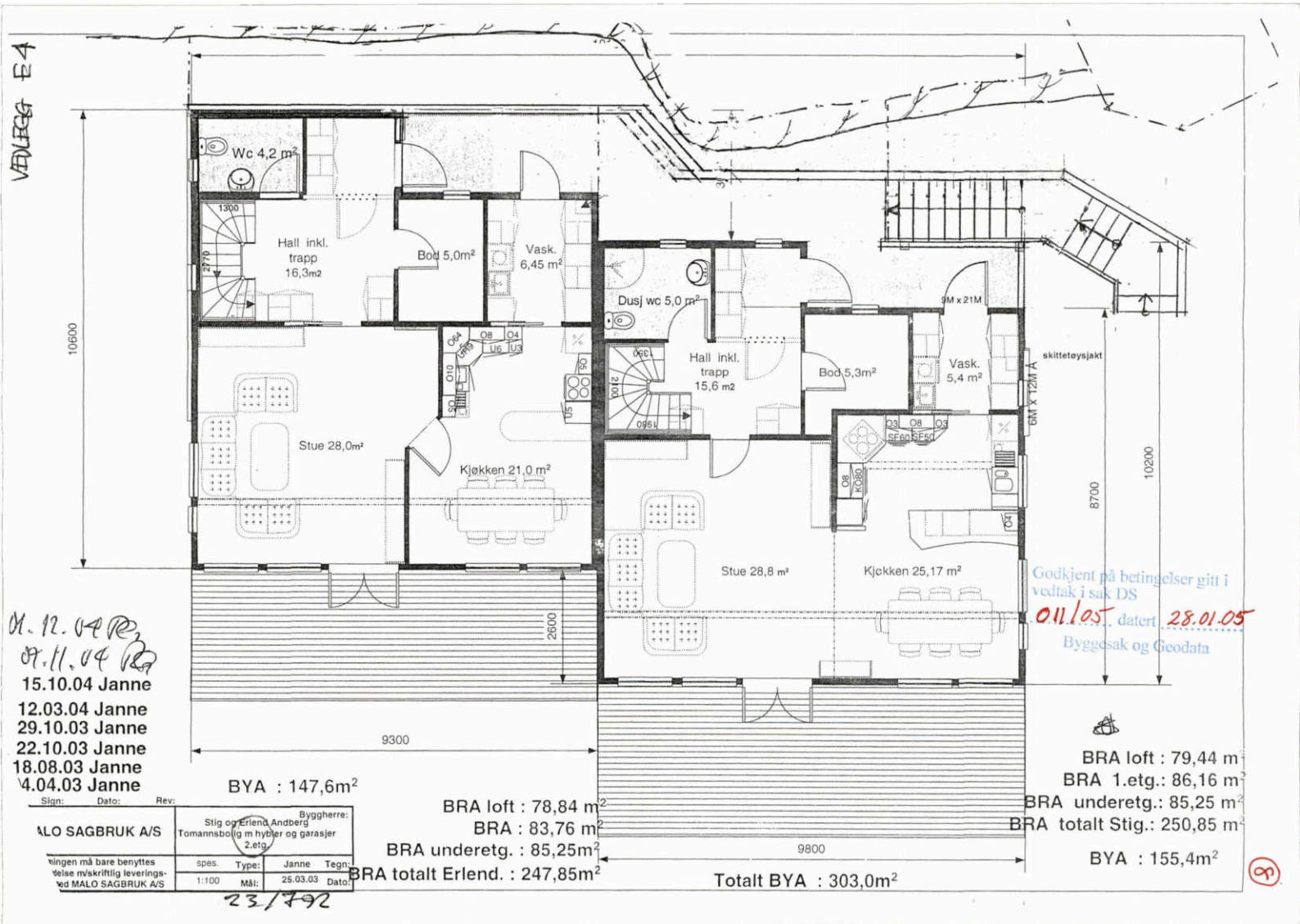
BYGGESAK
17 DES 2004
Ark.nr.: 23/792

06.12.04 RG
15.10.04 Janne
12.03.04 Janne
29.10.03 Janne
22.10.03 Janne
18.08.03 Janne
04.04.03 Janne

Rev:	Dato:	Sign:

Byggherre: Erlend Andberg / Stig Andberg Tomannsbolig m hybler Fasader		MALO SAGBRUK A/S
Tegn: Janne	Type: spes.	Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig leverings-avtale med MALO SAGBRUK A/S
Dato: 25.03.03	Mål: 1:100	

785 – 867



VEDLEGG E4

01.12.04 RP
09.11.04 RP
15.10.04 Janne
12.03.04 Janne
29.10.03 Janne
22.10.03 Janne
18.08.03 Janne
14.04.03 Janne

BYA : 147,6m²

BRA loft : 78,84 m²
BRA : 83,76 m²
BRA underetg. : 85,25m²
BRA totalt Erlend. : 247,85m²

Totalt BYA : 303,0m²

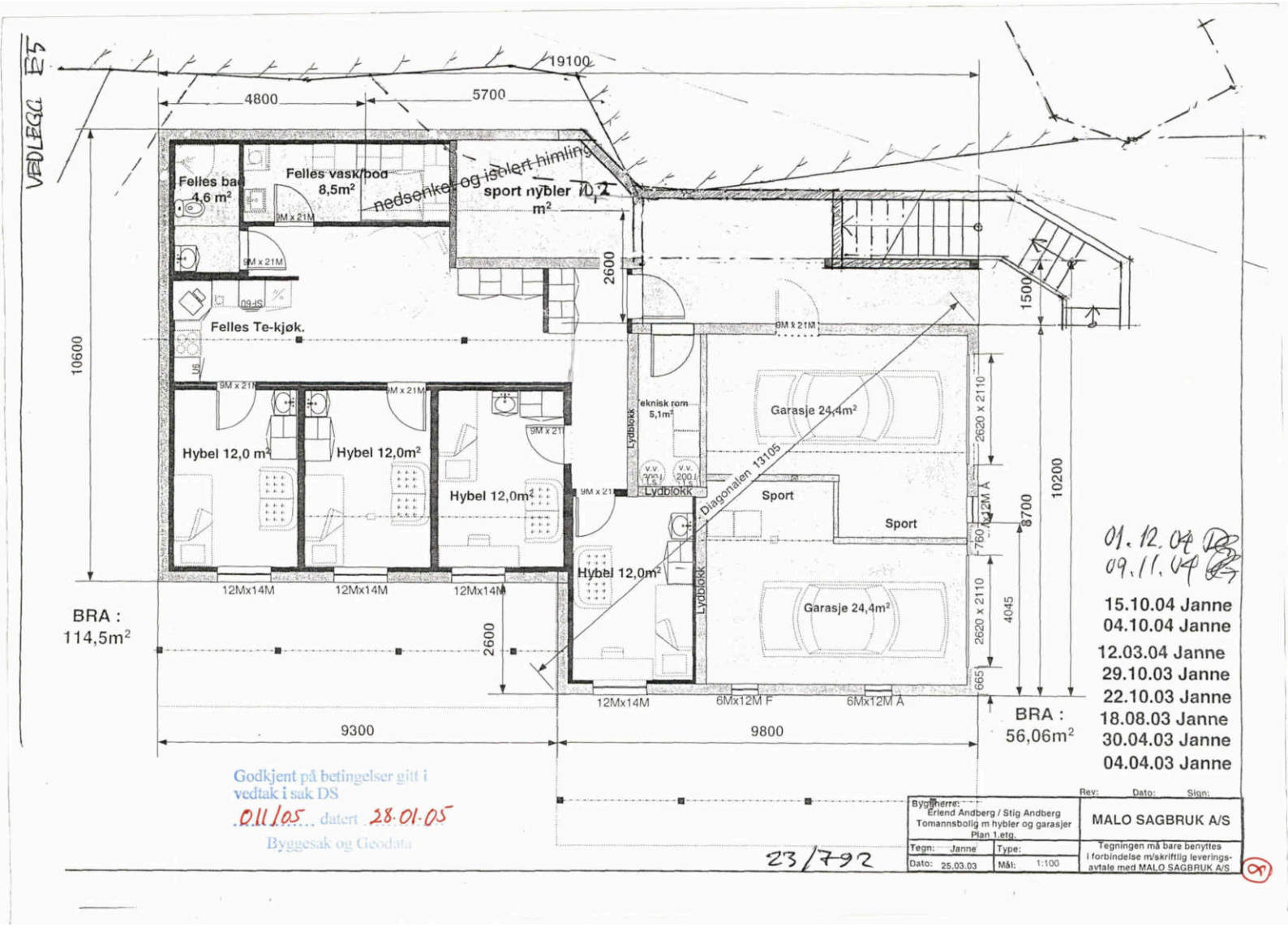
BRA loft : 79,44 m²
BRA 1.etg.: 86,16 m²
BRA underetg.: 85,25 m²
BRA totalt Stig.: 250,85 m²

BYA : 155,4m²

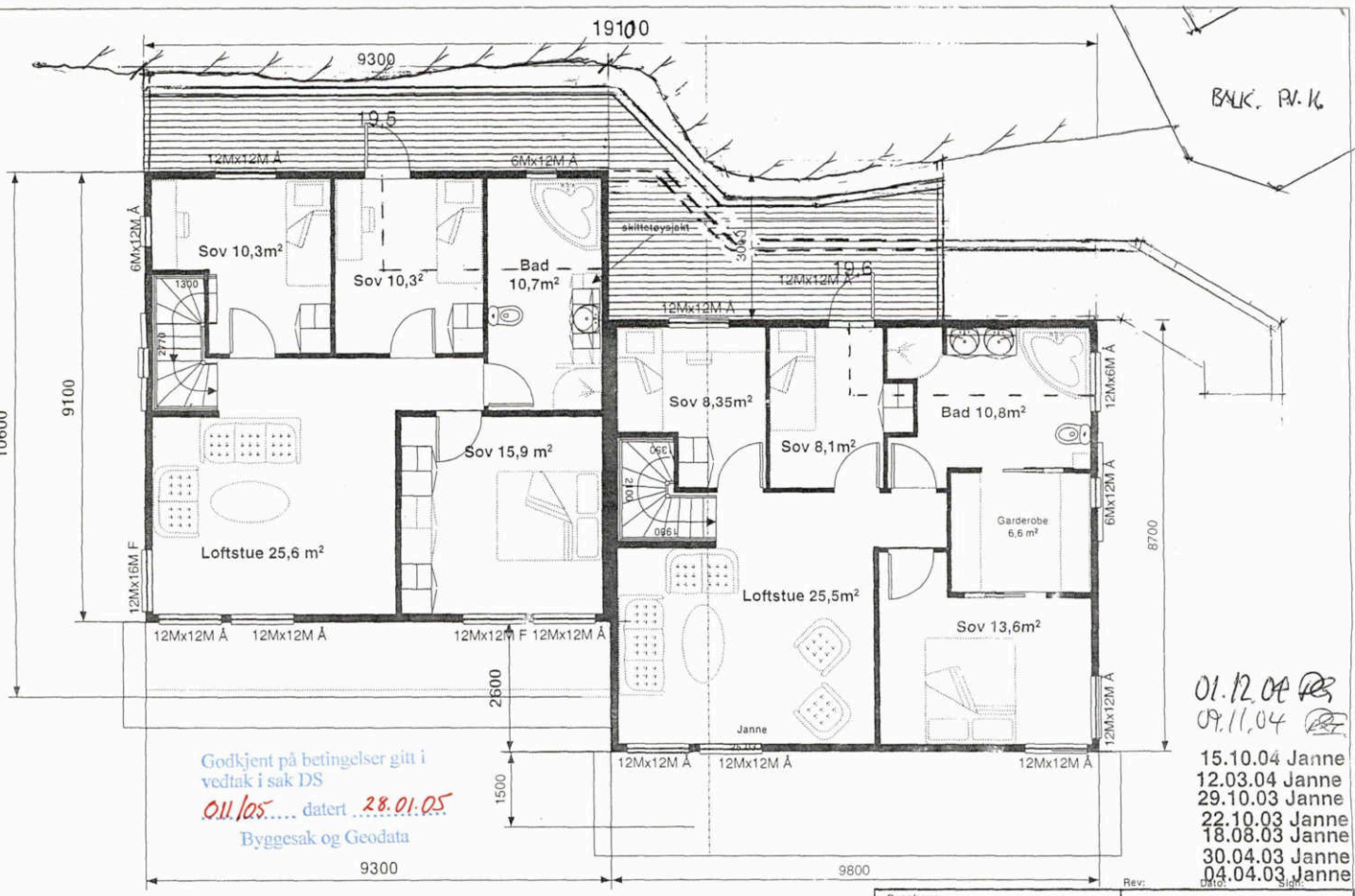
Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 011/05 datert 28.01.05
Byggesak og Geodata

Sign:	Dato:	Rev:	
MALO SAGBRUK A/S			Byggherre: Stig og Erlend Andberg Tomannsbolig m hybler og garasjer 2.etg.
Tegningen må bare benyttes etter avtale m/skriftlig leverings- godkjennelse fra MALO SAGBRUK A/S	spes.	Type:	Janne Tegn:
	1:100	Mål:	25.03.03 Dato:

23/792


VEDLEGG E5
19100
4800
5700
Felles bad 4,6 m²
Felles vask/bod 8,5m²
nedsenket og isolert himling
sport nybler 70,7 m²
2600
1500
10600
Felles Te-kjøk.
Hybel 12,0 m²
Hybel 12,0m²
Hybel 12,0m²
Hybel 12,0m²
Teknisk rom 5,1m²
Lydblokk
Garasje 24,4m²
Garasje 24,4m²
Sport
Sport
Diagonalen 13105
2620 x 2110
760
4045
8700
10200
665
12Mx14M
12Mx14M
12Mx14M
12Mx14M
6Mx12M F
6Mx12M A
2600
9300
9800
BRA : 114,5m²
BRA : 56,06m²
01.12.04
09.11.04
15.10.04 Janne
04.10.04 Janne
12.03.04 Janne
29.10.03 Janne
22.10.03 Janne
18.08.03 Janne
30.04.03 Janne
04.04.03 Janne
Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
011/05 datert 28.01.05
Byggesak og Geodata
23/792
Byggherre: Erlend Andberg / Stig Andberg
Tomannsbolig m hybler og garasjer
Plan 1.etg.
Tegn: Janne
Dato: 25.03.03
Type:
Mål: 1:100
Rev: Dato: Sign:
MALO SAGBRUK A/S
Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig leverings-avtale med MALO SAGBRUK A/S

VEDLEGG E 3



Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS 011/05 datert 28.01.05
Byggesak og Geodata

01.12.04
09.11.04
15.10.04 Janne
12.03.04 Janne
29.10.03 Janne
22.10.03 Janne
18.08.03 Janne
30.04.03 Janne
04.04.03 Janne

Rev: Dato: Sign:

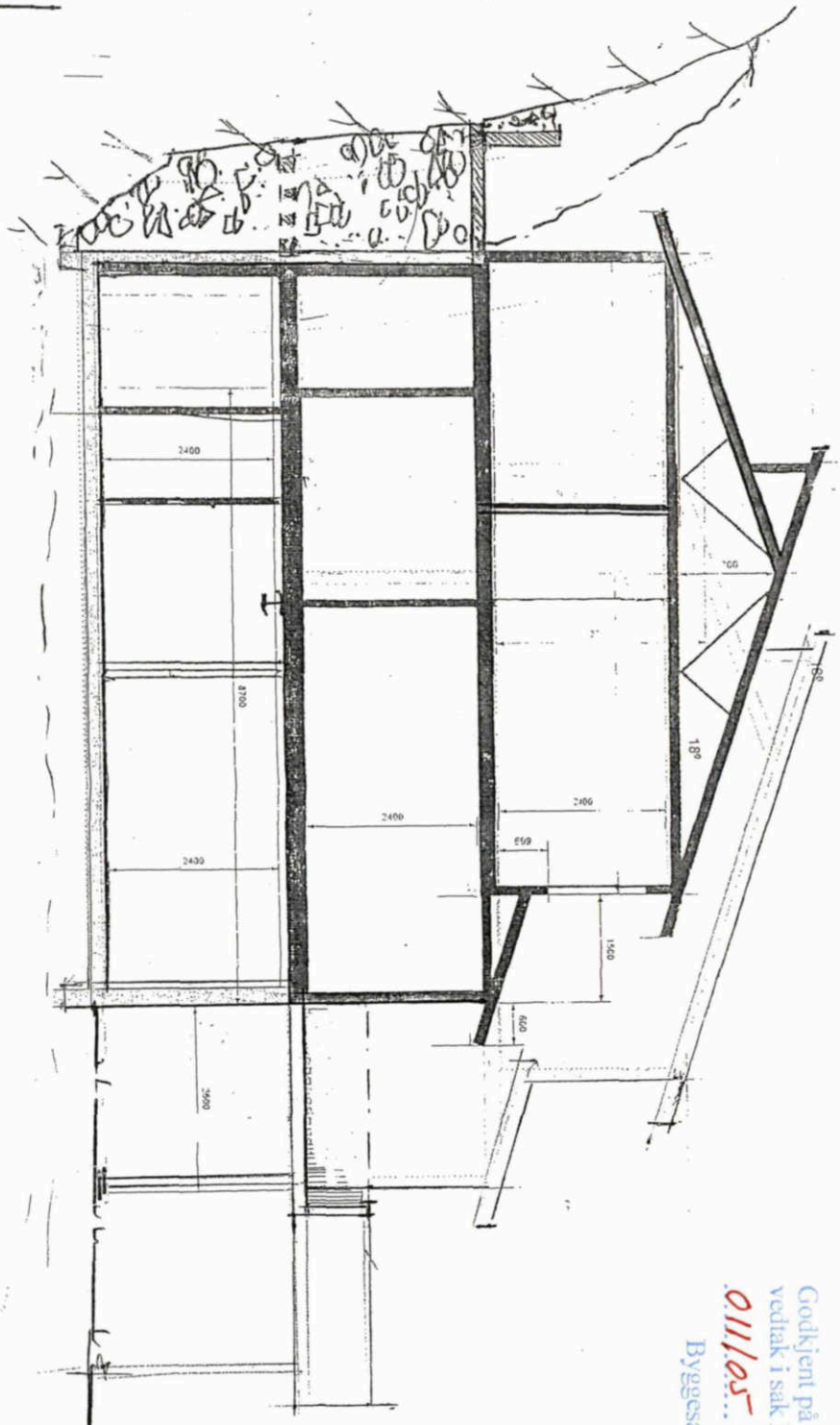
Byggherre: Stig og Erlend Andberg Tomannsbolig m hybler og garasjer 3.etg.				MALO SAGBRUK A/S
Tegn:	Janne	Type:	spes.	Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig leverings-avtale med MALO SAGBRUK A/S
Dato:	25.03.03	Mål:	1:100	

23/792

GR. N

8

VEDL. E6



Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
011/05 datert 28.01.05
Byggesak og Geodata

Rev.	Dato	Sign.

Byggherre:
ANDBERG
TOMANNSBOLIG 23/792
SNITT A-A

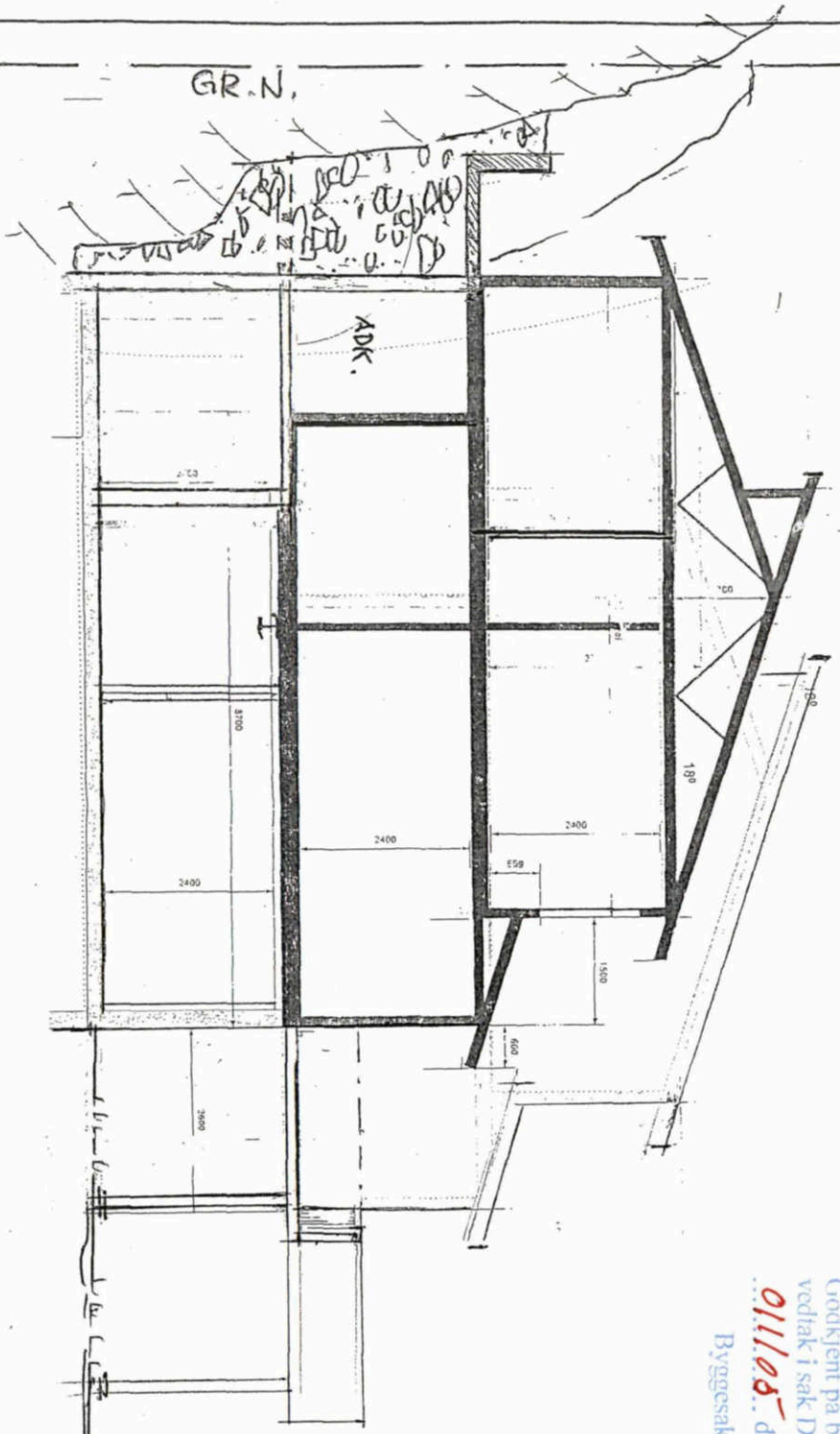
MALO SAGBRUK
Bergmo, 6419 Molde. Tlf. 71250800

Tegn.:	Prosj.:	
Dato: 06.12.04	Mål: 1:100	Type nr.:

Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.

VEDL. E 7

(8)



Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
01.11.05 datert 28.01.05
Byggesak og Geodata

Rev.	Dato	Sign.

Byggherre:
ANDBERG
TOMANNSBOLIG 23/792
SNITT B-B

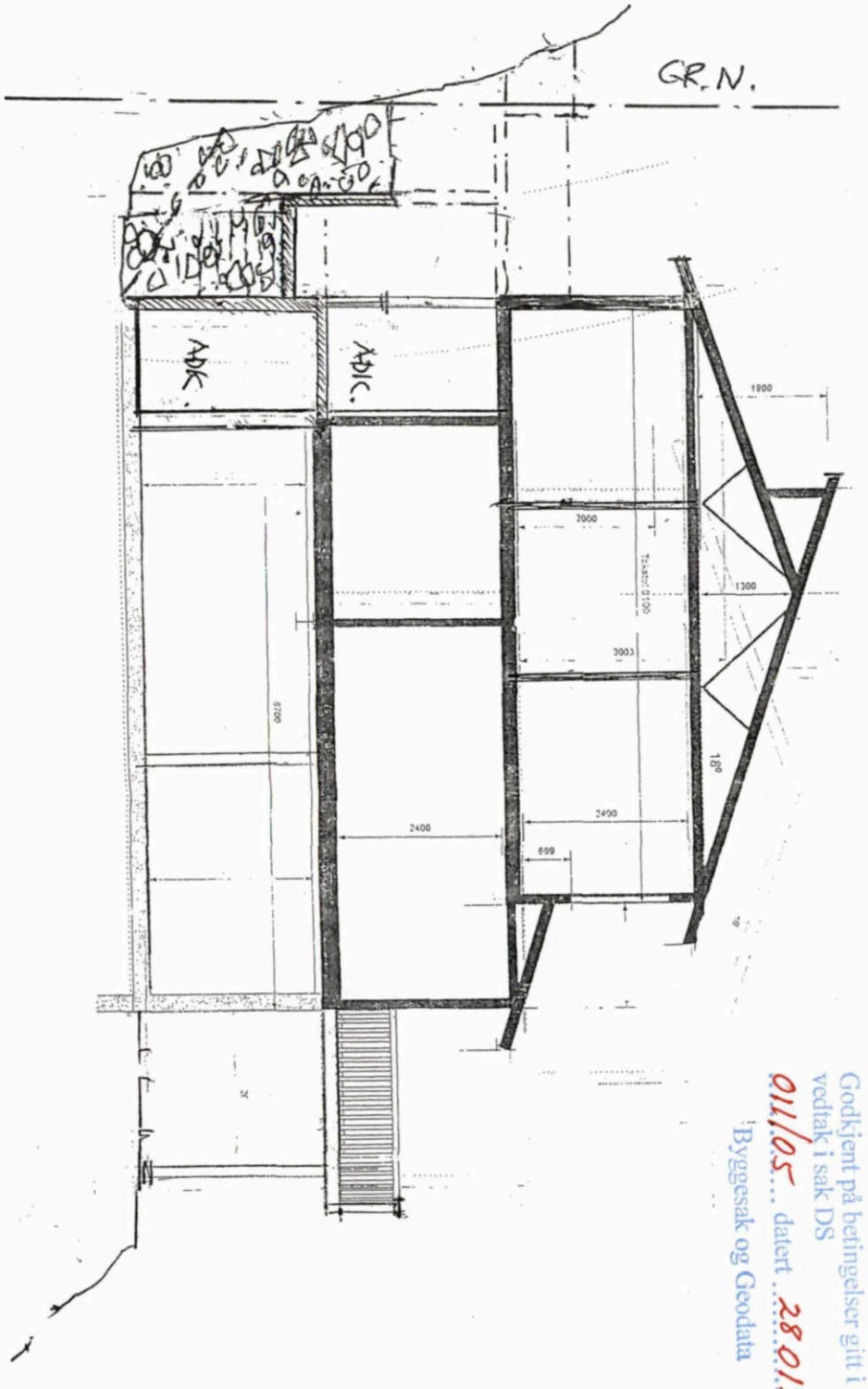
MALO SAGBRUK
Bergmo, 6419 Molde. Tlf. 71250800

Tegn.: RG	Prosj.:	
Dato: 06.12.04	Mål: 1:100	Type nr.:

Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.

(8)

VEDL. E8



Godkjent på betingelser gitt i vedtak i sak DS
01/05 datert 28.01.05
Byggesak og Geodata

Byggherre:
ANDBERG
TOMANNSBOLIG 23/792
SNITT C-C

MALO SAGBRUK
Bergmo, 6419 Molde. Tlf. 71250800

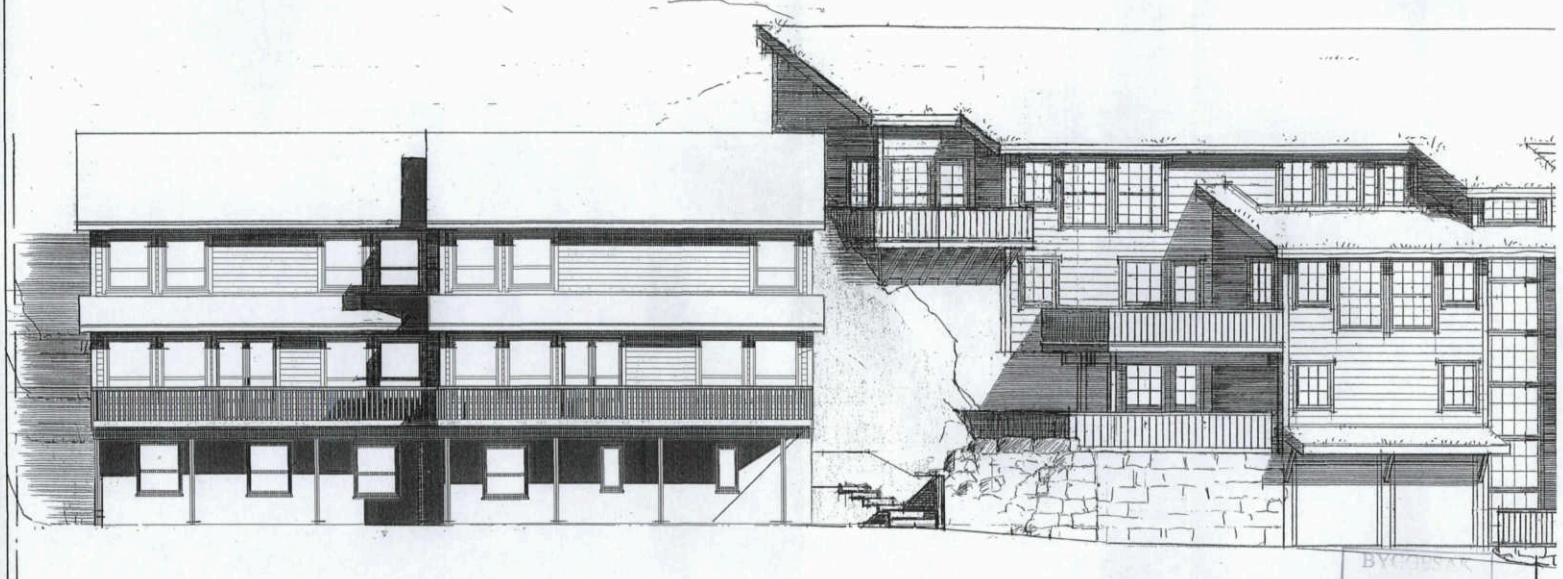
Tegn.:	Prosj.:	
Dato: 06.12.04	Mål: 1:100	Type nr.:

Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.

(8)

VEDLEGG E9

Ikke stemplet!



BYGGESAK
17 DES 2004
Ark.nr. 23/752

Rev.	Dato	Sign.

Byggherre:
ÅNDBERG
TOMANNSBOLIG 23/772
ILLUSTRASJONSOPPRISS SYD

Tegn.: RS
Prosj.:
Dato: 09.12.04
Målj: 1:100
Type nr.:

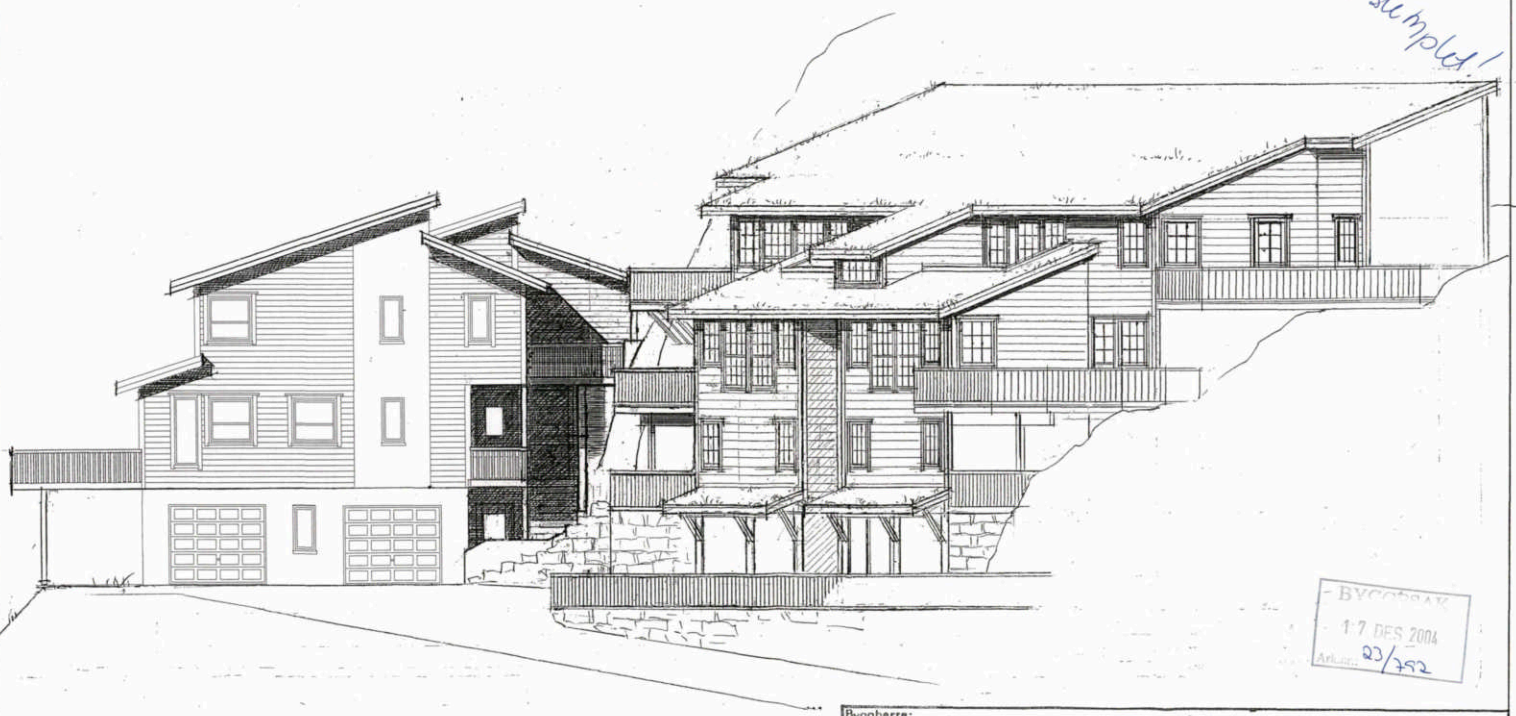
MALO SAGBRUK
Bergmo, 6419 Molde. Tlf. 21 25 08 00

Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.

8

VEDLEGG E10

Ikke stemplet!



BYGGESAK
17 DES 2004
Arkiv: 23/792

Byggherre:
ANDBERG
TOMANNSBOLIG 23/792
ILLUSTRASJONSOPPRISS ØST

Tegn.: RBS | Prosj.: | Dato: 09.12.04 | Mål: 1:100 | Type nr.:

MALO SAGBRUK
Bergmo, 6419 Molde. Tlf. 71250800

Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.

Molde kommune
Avdeling byggesak og geodata

Malo Sagbruk AS
Jupitervegen 3
6419 Molde

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2005/3721	Anne Lene Helgetun	23/792	23.05.2006

Godkjenning av reviderte tegninger for bolig i Pedervegen 13

Vi viser til Deres søknad om godkjenning av korrigerte tegninger for bolig i Pedervegen 13 datert 30.03.2006.

De korrigerte tegningene er godkjent under forutsetning av at vedtak i sak DS 011/05 etterkommes.

Ett sett av tegningene med godkjenningsstempel vedlegges i retur.

Gebyr for godkjenning av korrigerte tegninger må innbetales til kemneren i Molde. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Klageadgang

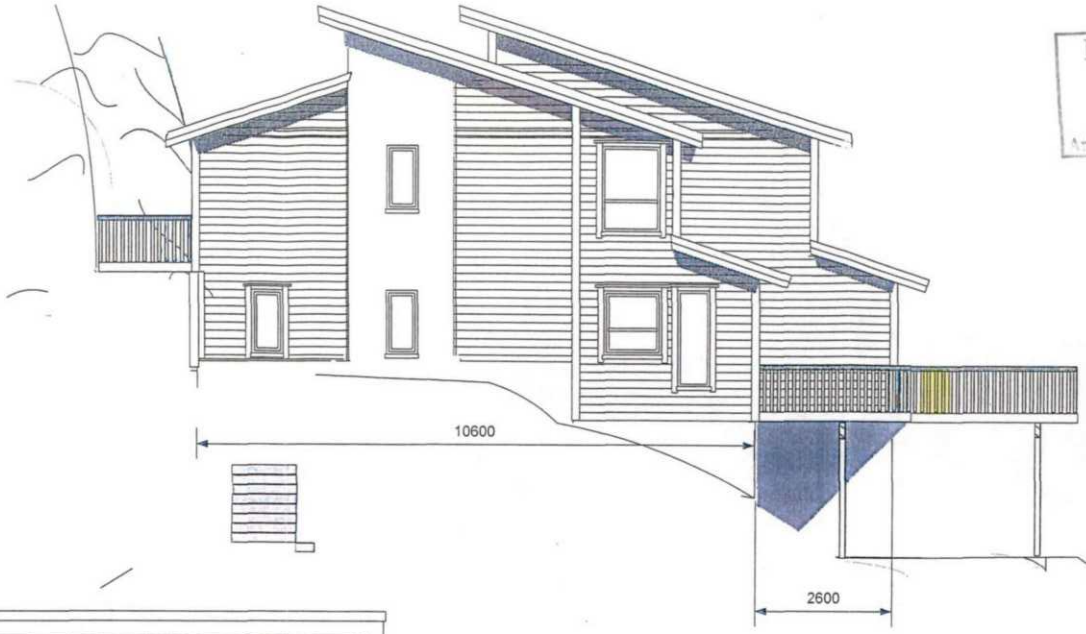
Dette brevet kan sees på som et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett.

Mona Aagaard-Nilsen
Avdelingssjef Byggesak og Geodata

Anne Lene Helgetun

Kopi til:
Stig og Erlend Andberg Vektergata 7 6413 Molde





BYGGESAK
0 8 MAI 2006
Ark.nr.:

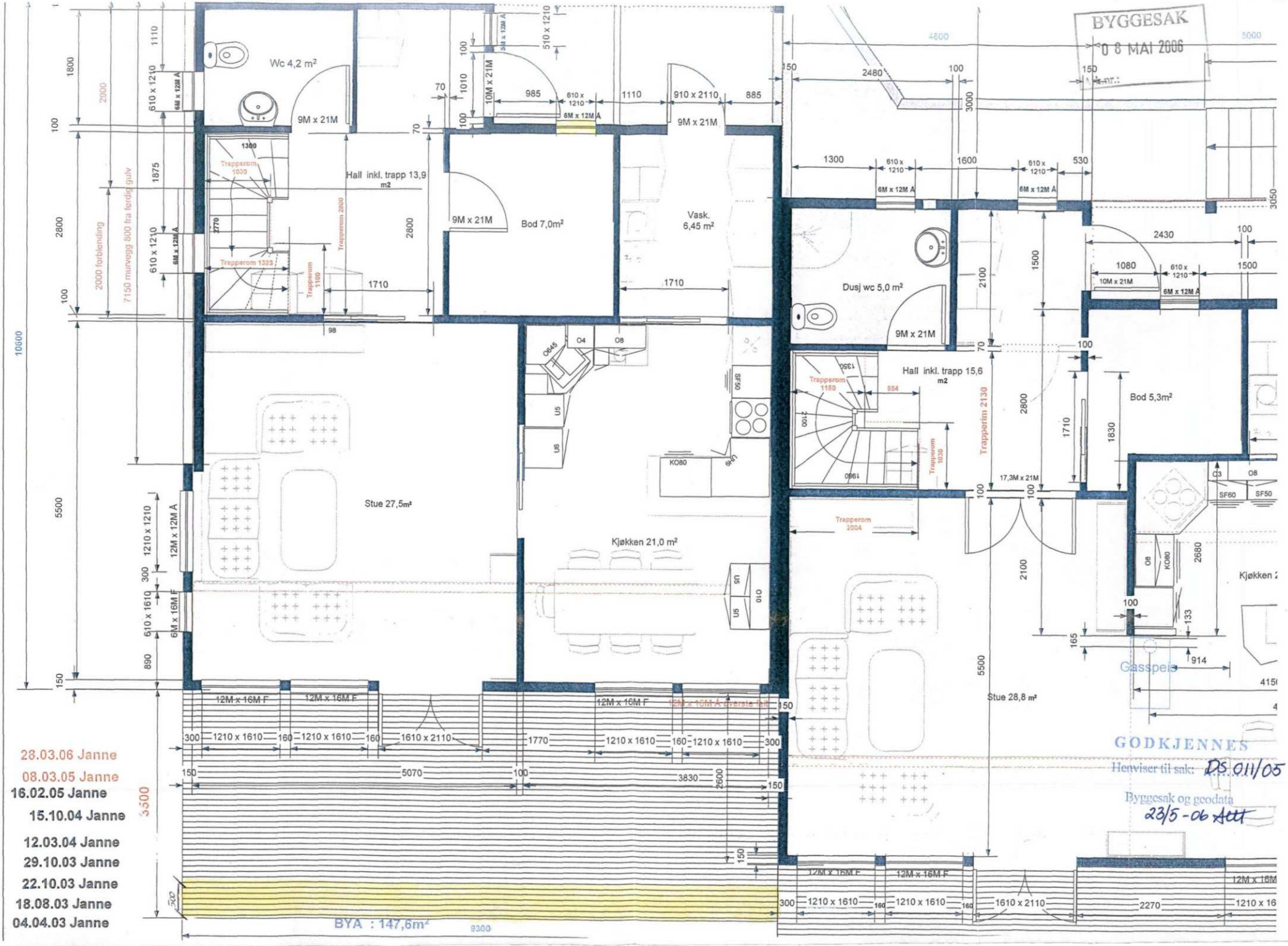
GODKJENNES
Henviser til sak: DS 011/05

Byggesak og geodata
23/5-06 Ltt

28.03.06 Janne
13.12.05 Janne
08.03.05 Janne
16.02.05 Janne
15.10.04 Janne
12.03.04 Janne
29.10.03 Janne
22.10.03 Janne
18.08.03 Janne
04.04.03 Janne

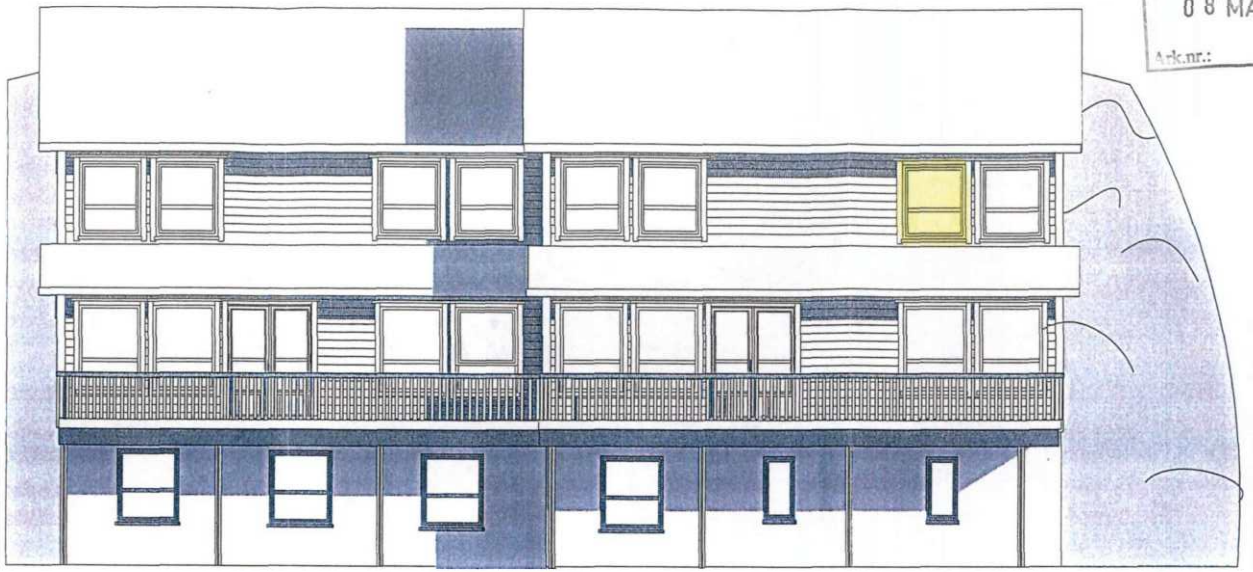
Rev:	Dato:	Sign:

Byggherre: Erlend Andberg / Stig Andberg Tomannsbolig m hybler Fasade	MALO SAGBRUK A/S
Tegn: Janne / Type: spes.	Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig leverings-avtale med MALO SAGBRUK A/S
Dato: 25.03.03 / Mål: 1:100	


BYGGESAK
0 8 MAI 2006
Wc 4,2 m²
Hall inkl. trapp 13,9 m2
Bod 7,0m²
Vask. 6,45 m²
Stue 27,5m²
Kjøkken 21,0 m²
Dusj wc 5,0 m²
Hall inkl. trapp 15,6 m2
Bod 5,3m²
Stue 28,8 m²
Trapperom 1030
Trapperom 1323
Trapperom 1100
Trapperom 2800
Trapperom 1150
Trapperom 2130
Trapperom 2004
2000 forblending
7150 murvegg 800 fra ferdig gulv
9M x 21M
10M x 21M
17,3M x 21M
610 x 1210
6M x 12M A
12M x 16M F
1210 x 1610
1610 x 2110
910 x 2110
Gasspeis
28.03.06 Janne
08.03.05 Janne
16.02.05 Janne
15.10.04 Janne
12.03.04 Janne
29.10.03 Janne
22.10.03 Janne
18.08.03 Janne
04.04.03 Janne
BYA : 147,6m²
GODKJENNES
Henviser til sak: DS 011/05
Byggesak og geodata
23/5-06 Att

E1

BYGGESAK
0 8 MAI 2006
Ark.nr.:





GODKJENNES
Henviser til sak: 25.011/05
Byggesak og geodata
23/5 - 06 ~~ett~~

28.03.05 Janne
08.03.05 Janne
15.10.04 Janne
25.08.04 Janne
12.03.04 Janne
29.10.03 Janne
22.10.03 Janne
18.08.03 Janne
04.04.03 Janne

Rev:	Dato:	Sign:

Byggherre: Erlend Andberg / Stig Andberg Tomannsbolig m hybler Fasade	MALO SAGBRUK A/S
Tegn: Janne / Type: spes.	Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig leverings-avtale med MALO SAGBRUK A/S
Dato: 25.03.03 / Mål: 1:100	

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: ANNELH

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Vår ref.	Løpenr
2005/3721	7130/2007

Eiendom/byggested: Pedervegen 13 - 6412 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
23	792		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Malo Sagbruk A/S Jupitervegen 3 6419 MOLDE	Stig og Erlend Andberg Vektergata 7 6413 Molde

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Tomannsbolig med hybler

(Arealer er tatt med i brukstillatelse datert 09.01.07)

Bruksareal BRA	
Underetasje	m²
1. etasje	m²
2. etasje	m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	m²
Røykpipe 1.-3.	
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
16.12.04	28.01.05	011/05

Offentlig kloakk	x	Offentlig vann	x	Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Vilkår

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det i medhold av pbl § 99 midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Hybler i underetasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Resterende arbeider	16.06.07

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

Sted	Dato	
Molde	16.03.2007	Avdelingssjef Byggesak og geodata

Kopi til

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

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: INGVARV

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Vår ref.	Løpenr
2005/3721	733/2007

Eiendom/byggested: Pedervegn 13 - 6412 Molde

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
23	792		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Malo Sagbruk A/S Jupitervegen 3 6419 MOLDE	Stig og Erlend Andberg Vektergata 7 6413 Molde

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Tomannsbolig m/hybler

Bruksareal BRA	
Underetasje	111 m²
1. etasje	168 m²
2. etasje	155 m²
3. etasje	
4. etasje	
5. etasje	
Totalt	434 m²
Røykpipe 1.-3.	
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
16.12.04	28.01.05	011/05

Offentlig kloakk	X	Offentlig vann	X	Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Vilkår

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det i medhold av pbl § 99 midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Leilighet øst og leilighet vest i 1. og 2. etasje. (Hyblene i underetasje er ikke fullført.)

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
1. Fullføring av hybler i underetasje.	Snarrest

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

Sted	Dato	
Molde	09.01.2007	Avdelingssjef Byggesak og geodata

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 Molde
Kommunalteknikk,-	
Brannsjefen,-	
Renovasjon,-	

Molde kommune
Byggesak og geodata
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Arealoppgave

Saksbehandler: INGVARV

Vår ref.	Løpenr
2005/3721	7617/2007

Tiltakshaver (navn og adresse)				
Stig og Erlend Andberg, Vektergata 7 , 6413 Molde				
Eiendom/byggested	**Gnr**	**Bnr**	**Festenr**	**Seksjonsnr**
Pedervegn 13 - 6412 Molde	23	792		

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art	Bruksareal BRA	
Garasje	Underetasje	m²
	1. etasje	54 m²
	2. etasje	m²
	3. etasje	m²
	4. etasje	m²
	5. etasje	m²
	Totalt	54 m²
	Røykpipe 1.-3.	
	Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
16.12.04	28.01.05	011/05

Offentlig kloakk		Offentlig vann		Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	22.03.2007	

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Strandgata 1, 6415 MOLDE
Kommunalteknikk.-	

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/115

Malo Sagbruk AS
Jupitervegen 3, Bergmo
6419 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2012/872-0	Dröfn Helgadóttir	23/792/0/1	16.04.2012

Tillatelse til underbygging og utvidelse av våtrom, gnr. 23 bnr.792, seksjon 1, Pedervegen 13. Stig Andberg.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 23 / 792	Byggested: Pedervegen 13, 6410 MOLDE
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Underbygg og utvidelse av våtrom
Ansvarlig søker: Malo Sagbruk AS	Tiltakshaver: Stig Andberg
Antall bruksenheter: 1	Grad av utnytting: Ingen endring
Bruksareal*): +4 m^2	
Bebygd areal*): Ingen endring	

*) Kommunens tall for føring i Matrikkelen

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 23.02.12 om tillatelse til oppføring av underbygg og utvidelse av våtrom. Saken var komplett for behandling den 22.03.12.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Malo Sagbruk AS	SØK	Underbygg og utvidelse av våtrom	1
Malo Sagbruk AS	PRO	Byggeteknikk og tømrerarbeid	1
Malo Sagbruk AS	PRO	Våtromsarbeid, flis	1
Malo Sagbruk AS	UTF	Byggeteknikk og tømrerarbeid	1
Malo Sagbruk AS	UTF	Våtromsarbeid, flis	1

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 1004 – Reguleringsendring for området Pedervegen Vest, regulert til boliger.

Innkomne uttalelser og merknader:
Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere.
Eier av seksjon 2, Pedervegen 13 - vest, Erlend Andberg, har gitt skriftlig samtykke for tiltaket i brev av 22.03.12.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med plan.

VEDTAK

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om tillatelse på følgende vilkår:

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 10.11.11
   - Plan- og fasadetegninger datert 23.06.10

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

4. 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".

5. Tiltaksklasser og søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett godkjennes som omsøkt, jf. byggesaksforskriftens § 9-3 og pbl § 22-3.

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

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

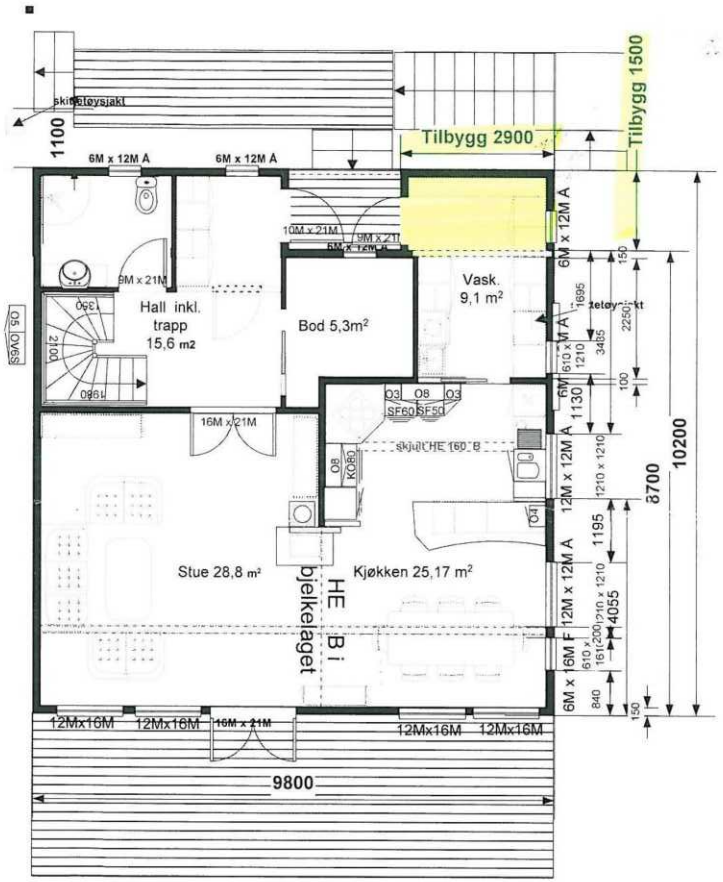
Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2012/872.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Dröfn Helgadóttir

Kopi til:
Stig Andberg Pedervegen 13 6410 MOLDE





BRA loft : 79,44 m²

BRA 1.etg.: 86,16 m²

BRA underetg.: 76,52 m²

BRA totalt Stig.: 242,12 m²

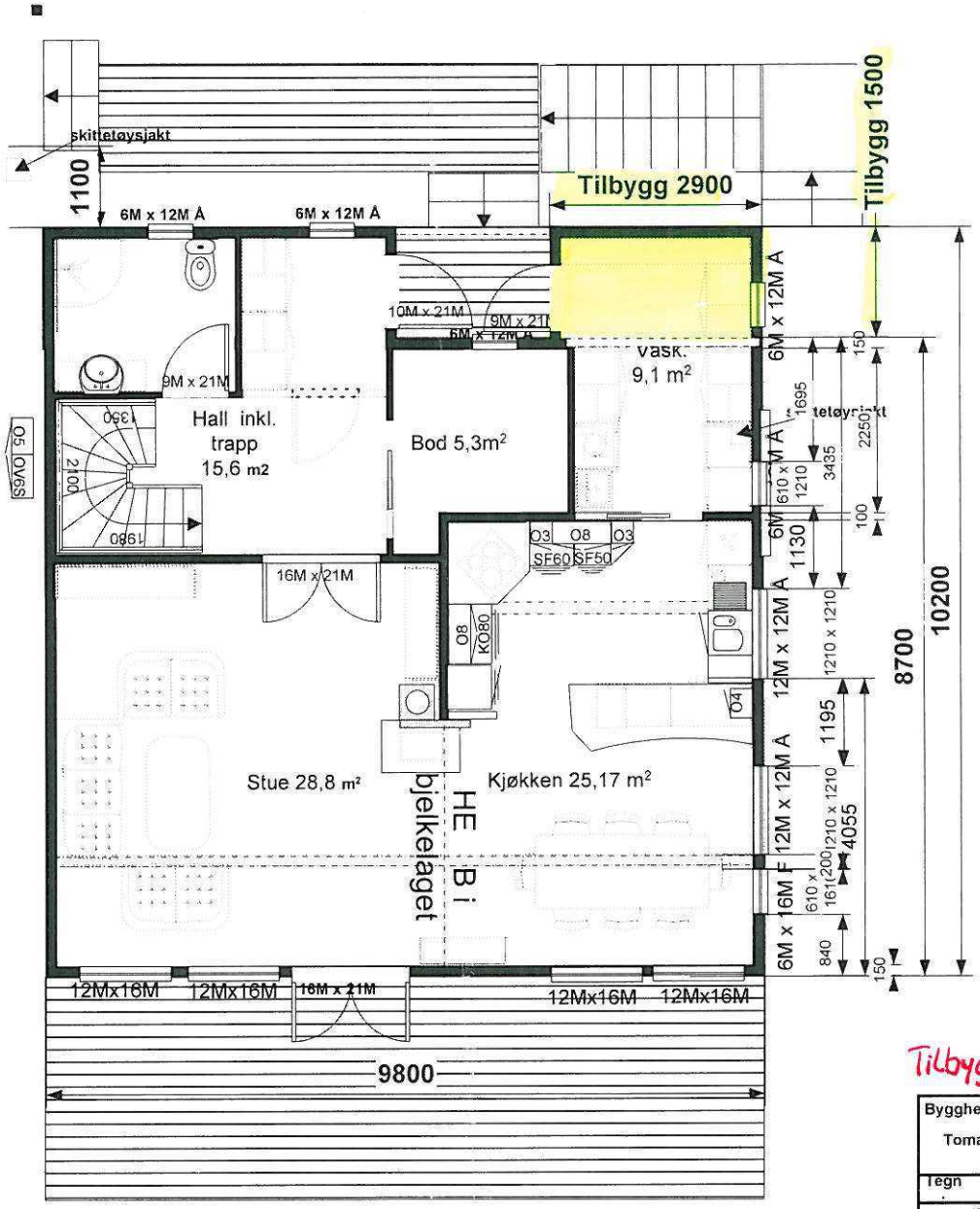
BYA : 158,76m²

BRA tillegg 1.etg.: 3,9m²

23.06.10Janne

Rev:	Dato:	Sign:

Byggherre: Stig Andberg Tilbygg Hovedetg.		MALO SAGBRUK A/S
Tegn: Janne	Type: spes	Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig leverings-avtale med MALO SAGBRUK A/S
Dato: 25.03.03	Mål: 1:50	



BRA loft : 79,44 m²

BRA 1.etg.: 86,16 m²

BRA underetg.: 76,52 m²

BRA totalt Stig.: 242,12 m²

BYA : 158,76m²

12.03.04 Janne

29.10.03 Janne

22.10.03 Janne

18.08.03 Janne

04.04.03 Janne

Tilbygg 3,9 m²

Rev:	Dato:	Sign:

Byggherre: Stig Andberg Tomannsbolig m hybler og garasjer Hovedetg.	MALO SAGBRUK A/S
Tegn: Janne — Type: spes Dato: 25.03.03 — Mål: 1:50	Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig leverings-avtale med MALO SAGBRUK A/S

Olsen, Anina Sørli

Fra: byggpartner@altiboxmail.no
Sendt: 7. september 2020 20:40
Til: Kanestrøm, Stine Ugelvik
Kopi: 'Erlend Andberg'; Molde - Postmottak
Emne: BYGG-20/01131
Vedlegg: TegnA3-EA2020.pdf; Samtykke signert.jpg

Viser til mottatt brev
Vedlagt oppgraderte tegninger og samtykke fra naboer

- Søknaden omfatter innbygging av inngangsparti og innsetting av vindu mot sør. Vi anser denne fasadeendringen som ubetydelig i og med vinduet er samme type som ellers i huset og ikke endrer husets karakter

Mvh
BYGGPARTNER STIG HAVNES
Stig Havnes
+4799698231
byggpartner@altiboxmail.no

Utskriftsdato: 04.04.2025

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.**	23	**Bruksnr.**	792	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Pedervegen 13, 6410 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	7 492,12 kr
Eiendomsskatt	14 003,00 kr
Renovasjon	8 505,04 kr
Vann	6 094,32 kr
Sum	**36 094,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	241 m2	13,22 kr	1/1	0 %	3 187,23 kr	796,81 kr
Vann - Stipulert forbruk	241 m3	13,30 kr	1/1	0 %	3 205,30 kr	801,32 kr
Avløp - Abonnementsledd	241 m2	14,84 kr	1/1	0 %	3 575,84 kr	893,96 kr
Avløp - Stipulert forbruk	241 m3	14,45 kr	1/1	0 %	3 482,45 kr	870,61 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	1 stk	3 191,00 kr	1/1	0 %	3 191,00 kr	797,75 kr
Renovasjon - Fastledd hybel	2 stk	1 600,00 kr	1/1	0 %	3 200,00 kr	800,00 kr
Renovasjon - Restavfall 660 l 2. uke	1 stk	4 316,00 kr	1/2	0 %	2 158,00 kr	539,50 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	1 stk	1 241,00 kr	1/2	0 %	620,50 kr	155,13 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
eSkatt - Boliger	3922800 Prom	3,60 kr	1/1	0 %	14 122,00 kr	3 530,50 kr
Bruksareal (BRA)	241 m2	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**36 742,32 kr**	**9 185,58 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.

Skatteetaten

Dato
04.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 23 Bnr 792 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Pedervegen 13, 6410 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 401 248
Som sekundærbolig:	kr 5 604 992

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 07.04.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**23**	Bnr:	**792**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Pedervegen 13, 6410 MOLDE**						

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

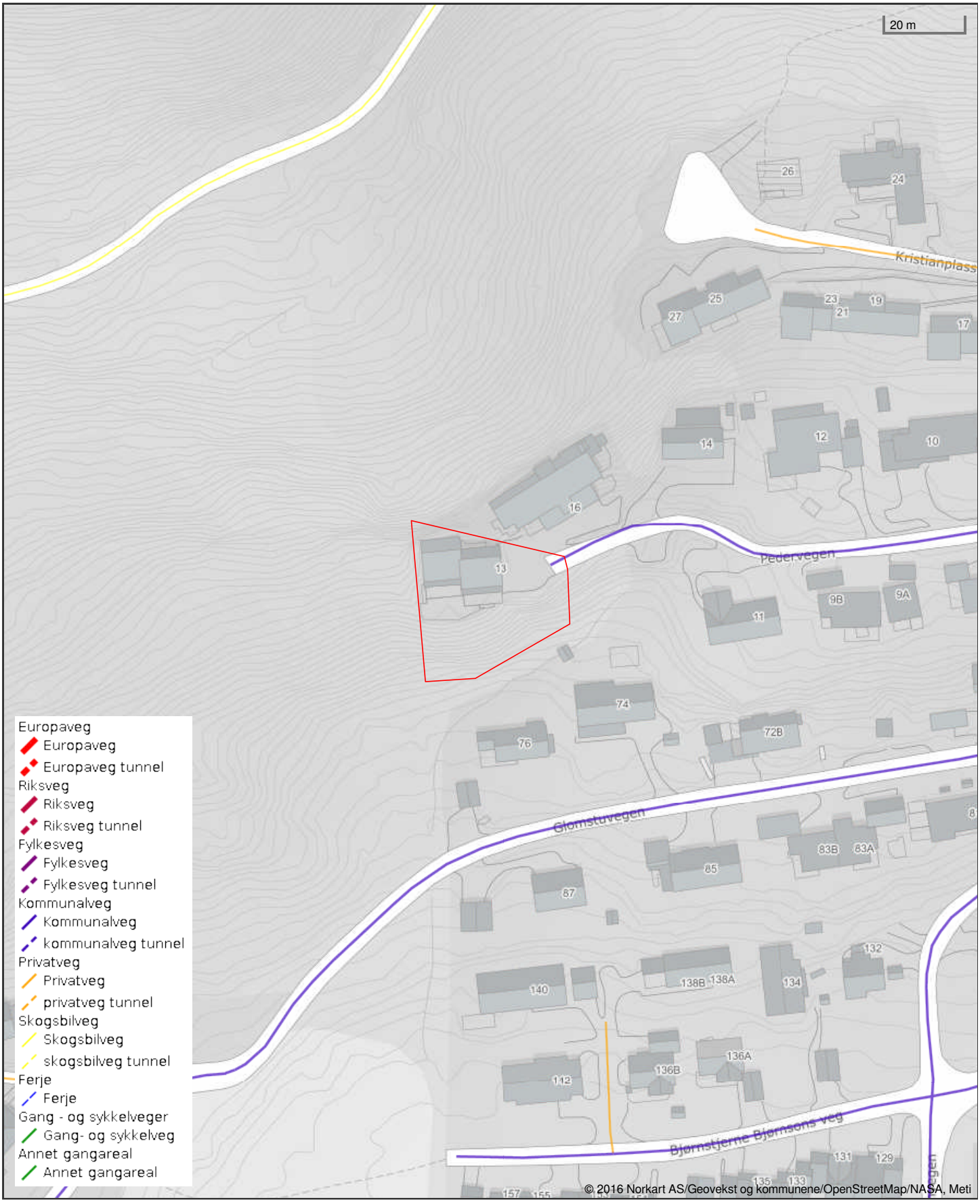
Kommentar:
Det er ikke registrert fyringsanlegg

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: 04.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 23/792//



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

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

Dato: 08.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**23**	Bnr:	**792**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Pedervegen 13, 6410 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.

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

Dato: 04.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Gnr:	**23**	Bnr:	**792**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Pedervegen 13, 6410 MOLDE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen legalpant på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

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

Vedtekter for Sameiet Pedervegen 13

§ 1. Sameiets navn og formål

- Sameiets navn er Sameiet Pedervegen 13.
- Sameiet består av eiendommen gnr. 23, bnr. 792 i Molde kommune, seksjonert i snr. 1 og snr. 2.
- Sameiets formål er å ivareta felles interesser, administrere eiendommen og dens fellesarealer, samt regulere rettigheter og plikter mellom seksjonseierne.

§ 2. Sameiebrøk og rettigheter

- Seksjon 1 og seksjon 2 eies med en sameiebrøk på ½ hver.
- Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon.
- Fellesarealer disponeres i fellesskap, med mindre annet følger av særskilt avtale eller eksklusiv bruksrett vedtatt av sameiet.

§ 3. Eksklusiv bruksrett til fellesarealer

- Seksjon 1 (snr. 1) har eksklusiv bruksrett til arealet under verandaene tilhørende seksjon 1 og 2. Denne bruksretten skal ikke utøves på en måte som hindrer eller vanskeliggjør adkomst til seksjonene eller fellesarealer.
- Seksjon 2 (snr. 2) har eksklusiv bruksrett til fjellboden ved inngangsdøren til seksjon 2.
- Seksjonseier som har eksklusiv bruksrett til et areal, har også fullt ansvar for vedlikehold, reparasjoner og eventuelle oppgraderinger av dette arealet. Kostnader knyttet til slikt arbeid bæres av den seksjonen som disponerer arealet.
- Eksklusiv bruksrett kan ikke overdras separat fra den respektive seksjon og følger alltid seksjonen ved salg eller overføring.

§ 4. Vedlikehold og utgifter

- Eierens vedlikeholdsplikt: Hver seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger av sin egen seksjon, inkludert egen yttervegg, eget tak, vinduer, dører, balkonger, terrasser og andre bygningsdeler som kun hører til seksjonen.
- Sameiets vedlikeholdsplikt: Sameiets ansvar omfatter kun de deler av eiendommen som reelt er felles, herunder grunnmur, felles drenering, parkeringsareal, felles adkomst og eventuelle felles tekniske installasjoner (for eksempel felles vann-/avløpsledninger frem til forgreningspunkt).
- Felleskostnader: Alle fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk (½ hver), med mindre sameierne blir enige om en annen fordeling i enkelttilfeller. Felleskostnader omfatter blant annet brøyting og vedlikehold av parkeringsarealet.

§ 5. Bruk av seksjon

- Seksjonene kan benyttes fritt til boligformål i samsvar med lov, forskrift og kommunale bestemmelser.
- Utleie er tillatt, men seksjonseier er alltid ansvarlig overfor sameiet for leietakers bruk.
- Bruk som medfører urimelig sjenanse eller vesentlig ulempe for andre seksjonseiere er ikke tillatt.

§ 6. Skader og forsikring

- Hver seksjonseier plikter å tegne og opprettholde egen fullverdiforsikring som dekker sin seksjon, inkludert tilhørende bygningsdeler som yttervegg, tak, vinduer, dører, balkonger, terrasser og eventuelle eksklusive bruksarealer.
- Den enkelte seksjonseier plikter i tillegg å ha egen innboforsikring.
- Skader på fellesarealer som skyldes forsømmelse eller uaktsomhet fra en seksjonseier eller dennes husstand/leietakere/gjester, dekkes av den ansvarlige seksjonseier.
- Dersom skade dekkes av forsikring, bæres egenandel og eventuell premieøkning av den seksjonseieren som er ansvarlig for skaden.

§ 7. Ansvar ved skade mellom seksjoner

- Dersom skade på en seksjon eller fellesareal skyldes forhold som kan føres tilbake til uaktsomhet, forsømmelse eller manglende vedlikehold fra den andre seksjonseieren (eller dennes husstand, leietakere eller gjester), skal den ansvarlige seksjonseier dekke kostnadene ved utbedring.
- Tvister om ansvar eller erstatning løses først ved forhandling mellom seksjonseierne. Dersom dette ikke fører frem, kan saken bringes inn for forliksrådet eller domstolene.
- Dersom skaden dekkes av sameiets eller seksjonseiers forsikring, skal egenandel og eventuelt premieøkning bæres av den seksjonseieren som er ansvarlig for skaden.

§ 8. Beslutninger i sameiet

- Sameiet har ikke eget styre. De to seksjonseierne utøver sammen sameiets myndighet.
- Beslutninger i sameiet treffes ved enighet mellom seksjonseierne. Dersom det ikke oppnås enighet, gjelder eierseksjonslovens bestemmelser om tvisteløsning.
- Det holdes ikke ordinært årsmøte som i større sameier. Sameierne kan likevel avtale å møtes en gang per år for å gjennomgå felleskostnader, vedlikeholdsbehov og forsikringsforhold.
- Innkalling og møter kan skje uformelt. Eventuelle beslutninger kan protokollføres dersom sameierne finner det hensiktsmessig.

§ 9. Vedtektsendringer

- Endring av vedtektene krever enighet mellom seksjonseierne, med mindre annet følger av eierseksjonsloven.

§ 10. Øvrige bestemmelser

- Tvister mellom seksjonseiere skal søkes løst gjennom dialog. Dersom dette ikke fører frem, kan tvisten bringes inn for forliksrådet eller domstolene.
- For forhold som ikke er regulert i disse vedtektene, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Underskrifter

_____ _____

Seksjon 1 – Eier Seksjon 2 – Eier

Dato: _____

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251072
Vår referanse: 3810503/26917225
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 107

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
593456	200	27.5.2025	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	792	0	1

[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

Løpenummer for forretning: 614839744
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921221967	MOLDE KOMMUNE	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
021172	ANDBERG STIG	H0201	PEDERVEGEN 13, 6410 MOLDE
190475	ANDBERG TANJA HOEMSNES	H0201	PEDERVEGEN 13, 6410 MOLDE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1506	23	792

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 59345B Tinglyst: 27.05.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/593456/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 10:50
Side 1 av 10

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
STIG ANDBERG	021172 [redacted]		90796288
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
PEDERVEGEN 13	6410	MOLDE	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	MOLDE	23	792	

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

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	021172 [redacted]	STIG ANDBERG	1
2	021172 [redacted]	STIG ANDBERG	1/2
2	190475 [redacted]	Tanja Hoemsnes Andberg	1/2

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
03.04.2025	Stig Andberg

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

Del av fellesareal overføres til seksjon 1. Ingen endring i sameierbrøken. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

Vedlegg C: Viser endring i grensen mellom bruksenheter og fellesareal

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
03.04.2025	Stig Arild

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Molde 03.04.2025		Tanya Hoemsnes Andberg
2	Molde 03.04.2025		STIG ANDBERG
1	Molde 03.04.2025		STIG ANDBERG

Dato	Innsenderens underskrift
03.04.2025	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Molde 03.04.2025		TANJA H ANDBERG
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1506	Molde	23	792		

Dato	Underskrift	Stempel
07.05.2025	Jone Ellingsen	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
03.04.2025	

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

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

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

Dato	Innsenderens underskrift
03.04.2025	

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Page 1 of 2

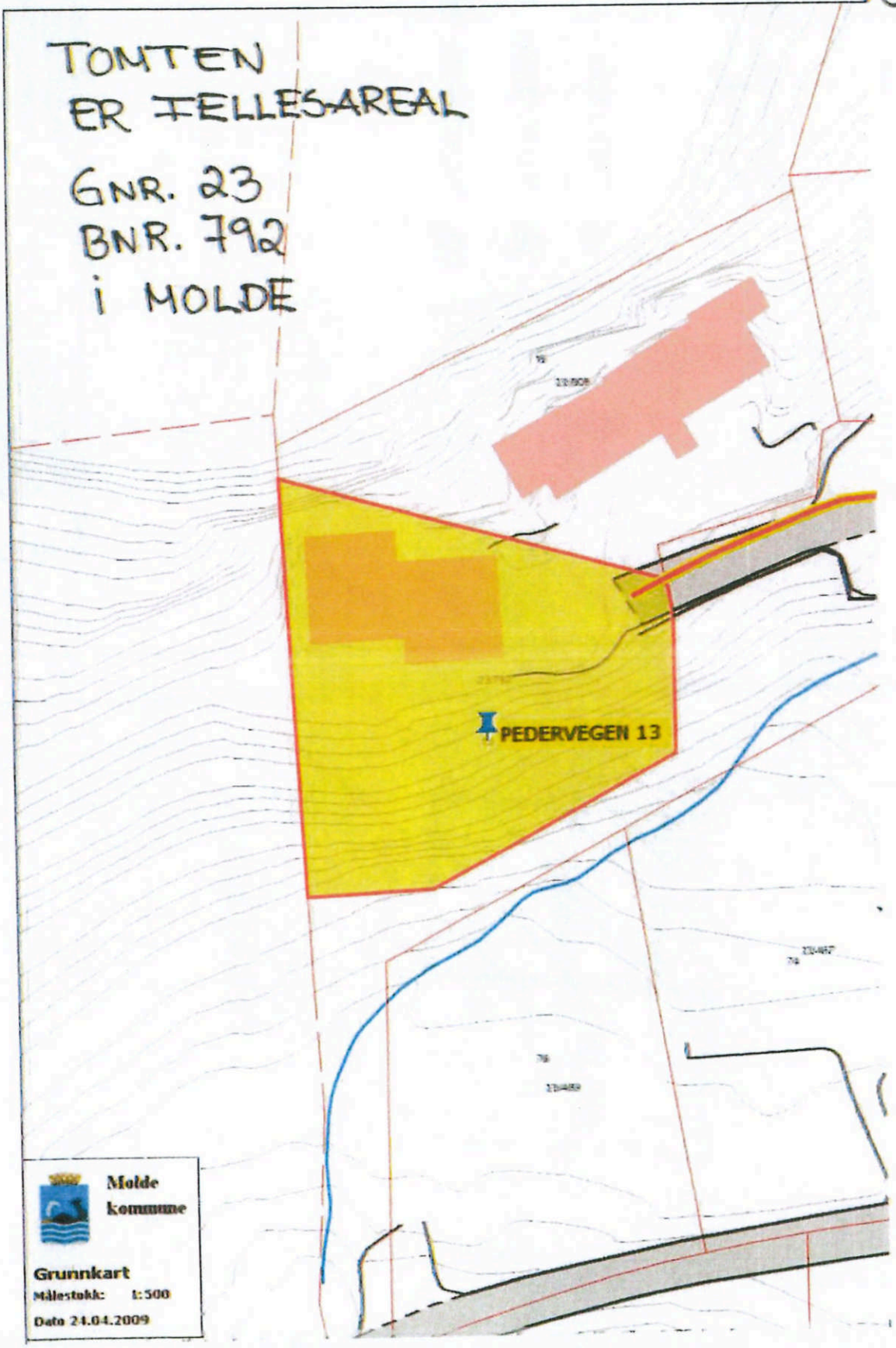
A

A

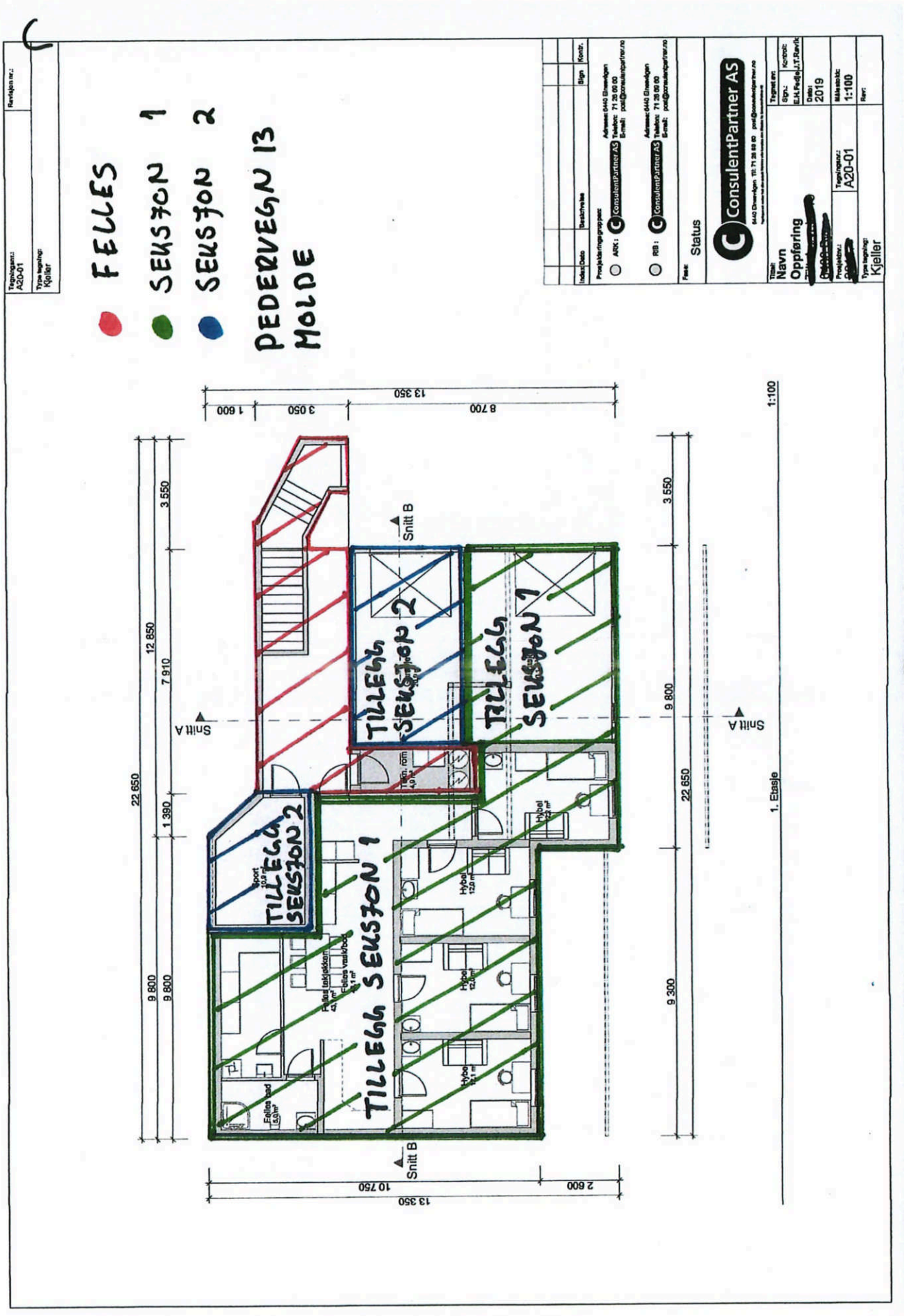
1/5

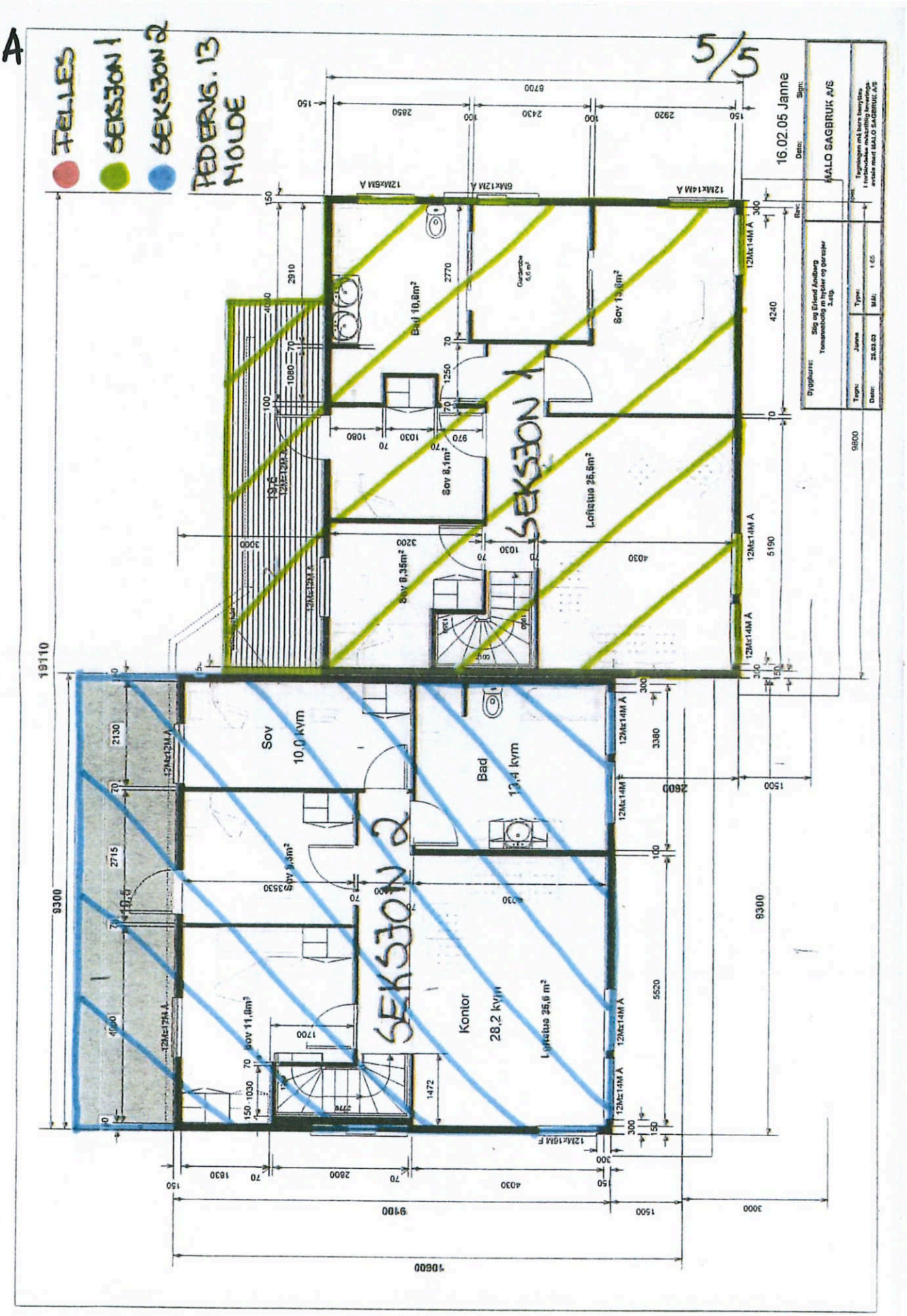
TOMTEN
ER FELLESAREAL

GNR. 23
BNR. 792
i MOLDE




VEDLEGG D: A
JEDERVG. 13
MOLDE
FELLES
SEKSJON 1
SEKSJON 2
2/51
VEI
23/908
23/492
SEKSJON 1
SEKSJON 2
FELLES
FELLESGANG
FELLESVEGG
A
B
C
19,1m
10,5m
2,6m
1,5m
Byggherre:
Tegn.:
Dato: 06.12.24
Prosj.:
Målf.: 1:200
Typ.nr.:
Rev. | Dato | Sign.
MALO SAGBRUK
Bergmo, 6419 Molde. Tlf. 71 25 03 00
Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S


FELLES
SEKSJON 1
SEKSJON 2
PEDERVEGEN 13
MOLDE
Tegningsnr: A20-01
Type tegning: Kjeller
Rev/dato
Beskrivelse
Sign
Kontr.
Prosjektansvarlig/prosjekt:
ARK: ConsulentPartner AS
RIB: ConsulentPartner AS
Fase: Status
ConsulentPartner AS
Tittel: Navn Oppføring
Tegnet av:
Sign.:
Kontrollert:
Dato: 2019
Tegningsnr.: A20-01
Målestokk: 1:100
Rev:
Type tegning: Kjeller
1:100
1. Etasje
Snitt A
Snitt B
TILLEGG SEKSJON 1
TILLEGG SEKSJON 2
Hybel
Felles bad
Felles toalettrom
Felles vaskerom
Trapperom
13 350
1 600
3 050
8 700
12 850
7 910
3 550
1 390
22 650
9 800
9 300
10 750
2 600


A
FELLES
SEKSJON 1
SEKSJON 2
REDBERG. 13
MOLDE
5/5
16.02.05 Janne
HALO SAGBRUK AVS
SEKSJON 1
SEKSJON 2
Sov 10.0 kvm
Bad 12.4 kvm
Kontor 28.2 kvm
19110
9300
9800
10800

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251072
Vår referanse: 3720996/26129217
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 131

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
572878	200	6.8.2009	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	792	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~Rekvirent ikke oppgitt~~
Org.nr./fødselsnr.
2609794531 3

Rett kopi bekreftes

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
ERLEND ANDBERG	Doknr: 572878 Tinglyst: 06.08.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
~~Adresse~~ HEDERVG 13	
Postnr. 6412 Poststed MOLDE	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 26097945313 Ref.nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1502	MOLDE	23	792		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
02117214933 9	STIG ANDBERG	1/2
26097945313	ERLEND ANDBERG	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlebruken reduseres)
Molde 29/4-07	Stig Andberg STIG ANDBERG Erlend Andberg ERLEND ANDBERG	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
23	792			MOLDE kommune

Dato	Stempel og underskrift
06.07.2009	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
94402977
org.nr./fødselsnr.

OPPLØSNING AV SAMEIE HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede:

Stig Andberg
Erlend Andberg

som sammen eier Pedervegen 13, gnr. 23, bnr. 792 i Molde kommune, bestemmer at sameie oppløses slik at:

Stig Andberg blir eneeier av snr. 1

Erlend Andberg blir eneeier av snr. 2

Ved oppløsningen av sameie skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Molde, den 29/4-09

Erlend Andberg /26097945313

Stig Andberg/02117249339

Ektefelle

Jeg/vi bekrefter at ovennevnte har underskrevet ovenstående fullmakt i mitt/vårt nærvær, at begge er norske statsborgere og over 18 år. (NB! Vitner må ikke være i slekt med fullmektig.)

Navn :
Adresse :

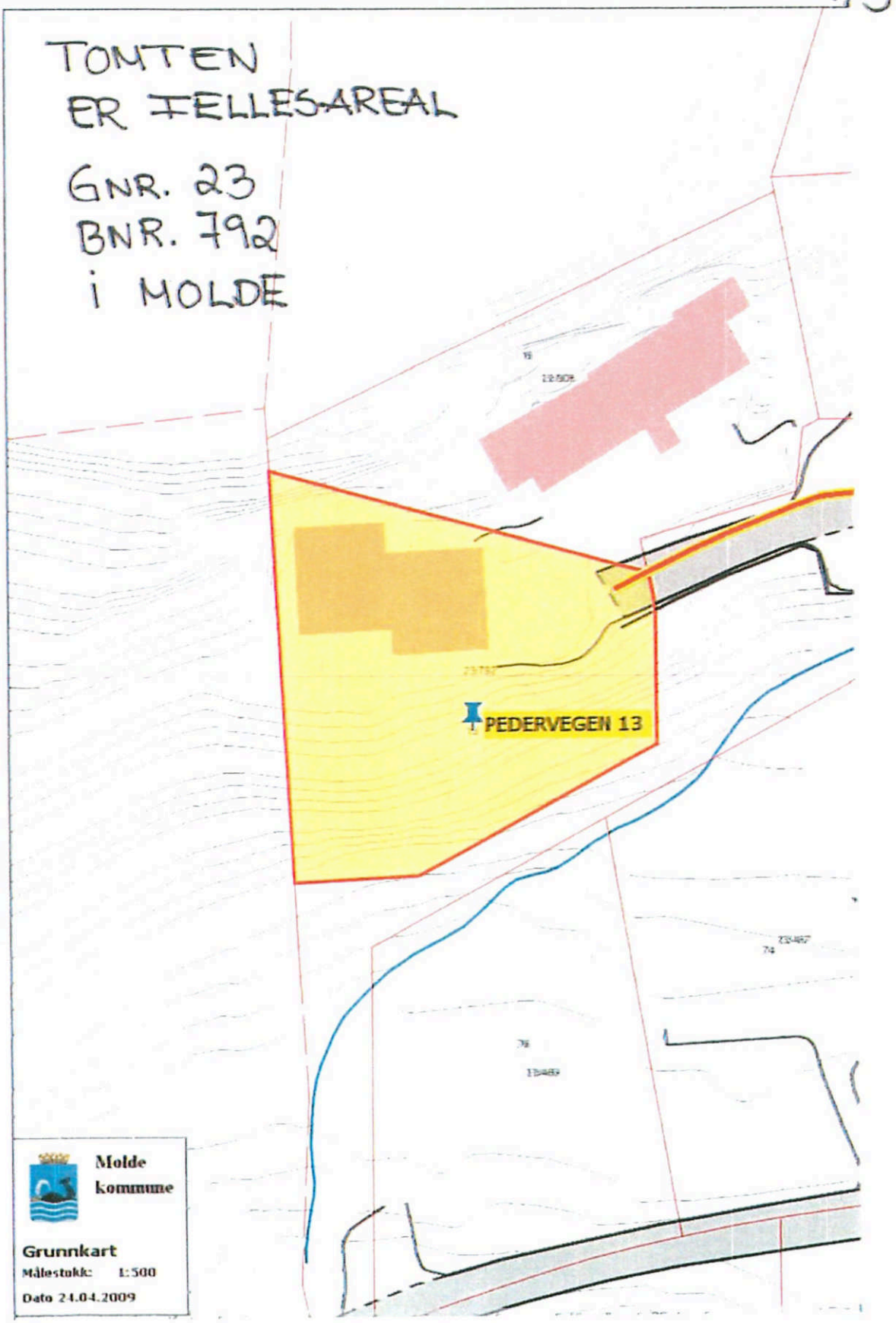
Navn : Anja Skjellum
Saksbehandler
EiendomsMegler 1
Adresse :

Rett kopi bekreftes

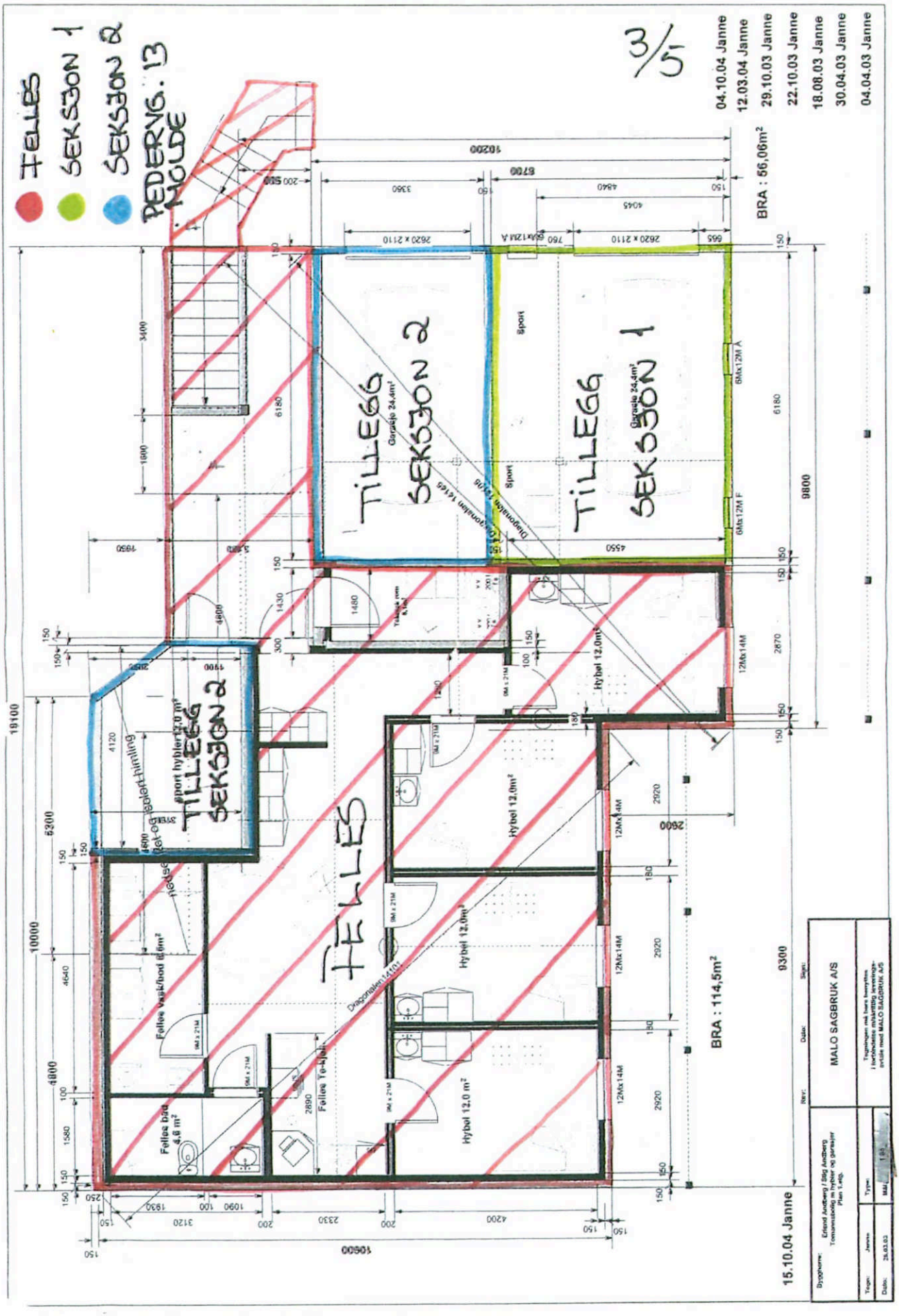
1/5

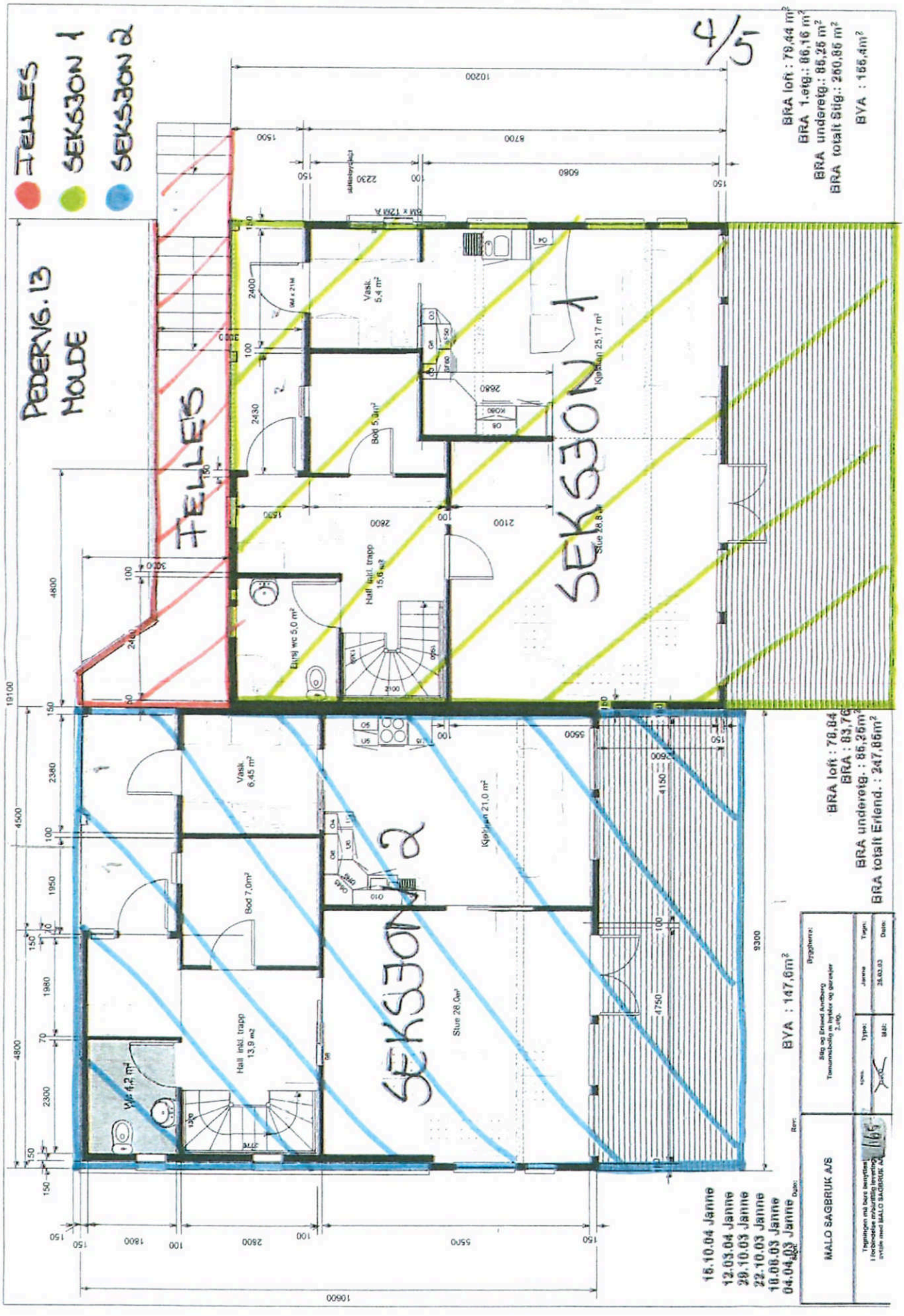
TOMTEN
ER FELLESAREAL

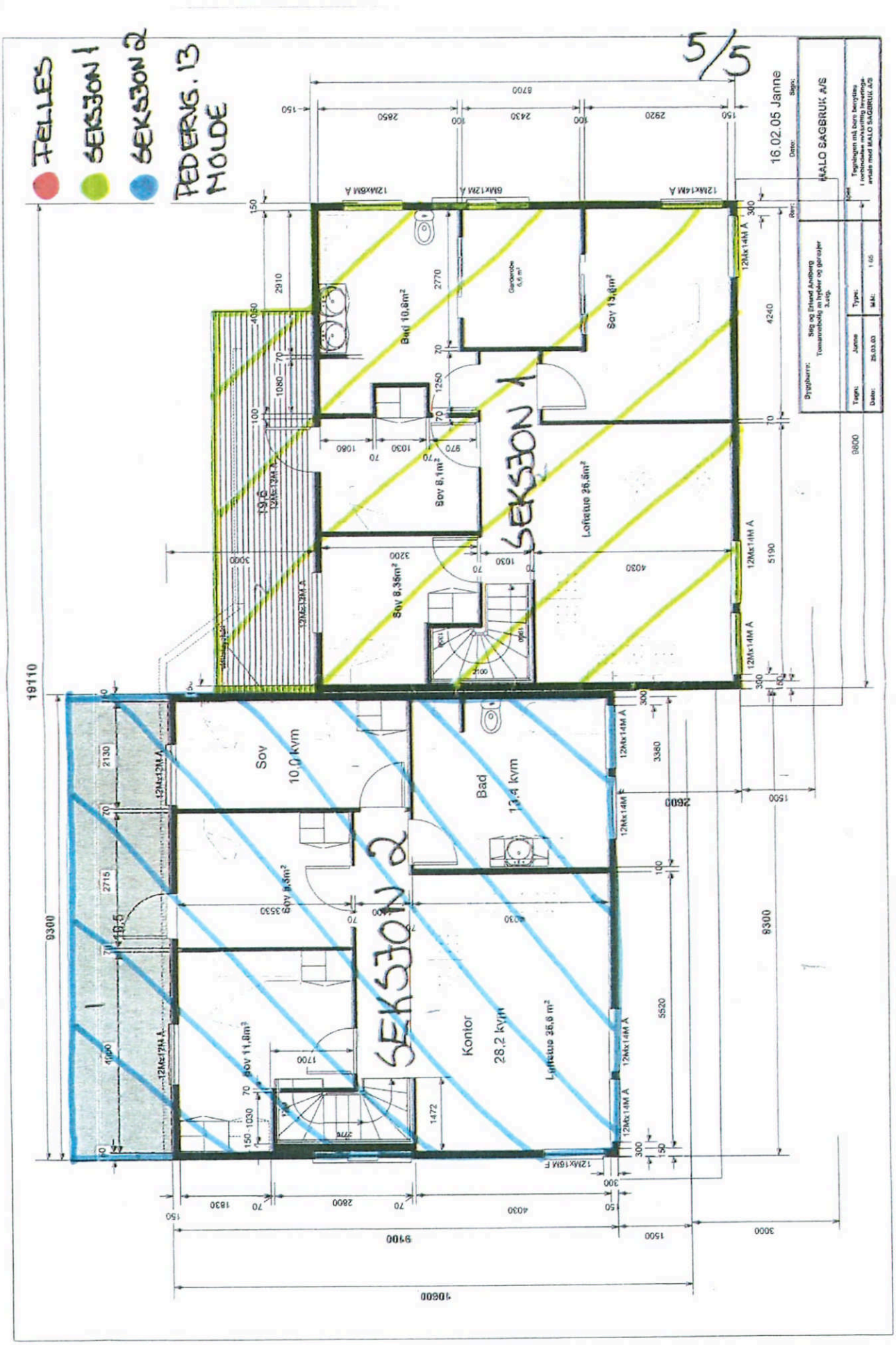
GNR. 23
BNR. 792
i MOLDE




2/5
FELLES
SEKSJON 1
SEKSJON 2
REDERVG. 13
MOLDE
VEDLEGG D
VEG
23/928
23/392
SEKSJON 1
SEKSJON 2
FELLES
FELLESGANG
FELLESVEGG
19,1 mm
10,6 mm
2,3 mm
MALO SAGBRUK
Borgmo, 6419 Molde. Tlf. 71 25 03 00
Rev. | Dato | Sign.
Byggherre:
Tegn.:
Dato: 06.12.04
Mosj:
Målt: 1:200
Type nr:
Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.


FELLES
SEKSJON 1
SEKSJON 2
PEDERVG. 13
MOLDE
3/51
04.10.04 Janne
12.03.04 Janne
29.10.03 Janne
22.10.03 Janne
18.08.03 Janne
30.04.03 Janne
04.04.03 Janne
BRA : 56,06m²
TILLEGG SEKSJON 2
TILLEGG SEKSJON 1
FELLES
Sport
Garasje 24,4m²
Hybel 12,0m²
BRA : 114,5m²
15.10.04 Janne
MALO SAGBRUK A/S


FELLES
SEKSJON 1
SEKSJON 2
4/51
PEDERVG. 13
MOLDE
FELLES
SEKSJON 1
SEKSJON 2
BRA loft : 79,44 m²
BRA 1.etg.: 86,16 m²
BRA underetg.: 85,25 m²
BRA totalt Stig.: 260,86 m²
BYA : 155,4m²
BRA loft : 78,84
BRA : 83,76
BRA underetg. : 85,25m²
BRA totalt Erlend. : 247,86m²
BYA : 147,6m²
Vask 5,4 m²
Bod 5,3m²
Kjøkken 25,17 m²
Stue 28,8 m²
Entrè wc 5,0 m²
Hall inkl trapp 15,6 m²
Vask 6,45 m²
Bod 7,0m²
Kjøkken 21,0 m²
Stue 28,0m²
Hall inkl trapp 13,9 m²
Wc 4,2 m²
MALO SAGBRUK A/S
Tegningen må bare benyttes i forbindelse m/skriftlig levering utvist med MALO SAGBRUK A/S
16.10.04 Janne
12.03.04 Janne
29.10.03 Janne
22.10.03 Janne
10.06.03 Janne
04.04.03 Janne


FELLES
SEKSJON 1
SEKSJON 2
PEDERVG. 13
MOLDE
5/5
16.02.05 Janne
MALO BAGBRUK A/S
SEKSJON 1
SEKSJON 2
Sov 10,0 kvm
Bad 13,4 kvm
Kontor 28,2 kvm
Sov 10,8m²
Sov 13,6m²
Sov 8,1m²
Sov 8,35m²
Sov 9,3m²
Sov 11,8m²
Loftetue 26,8m²
Loftetue 26,6 m²
19110
9300
8700
9100
10600

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251072
Vår referanse: 3720993/26129202
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 130

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
24	60	3.1.2003	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	324	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/24/60
Uthentet 2025-04-07 10:50

TINGLYST
03 JAN. 2003
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 24

AVTALE

* * *

Rolf Møller, f.nr. 020917 , **Rolf Martin Møller,** f.nr. 150355 og
Claus Møller, f.nr. 251158 , som eier av gnr 23 bnr 324 i Molde kommune

og

Frank Roe Vasseng, f.nr. 120866 som eier av gnr 23 bnr 792 i Molde kommune

har i dag inngått følgende avtale:

1. Gnr 23 bnr 792 skal ha vegrett over gnr 23 bnr 324 innenfor reguleringsplanen "Pedervegen vest".

   Hva for øvrig angår vedlikehold og øvrige kostnader til veg, vises det til skjøte for gnr 23 bnr 792, datert og tinglyst 5. oktober 1989.

2. Molde kommune, Istad AS og televerket skal vederlagsfritt kunne legge, ha og vedlikeholde lednings- og kabelnett samt masteplass for veglys knyttet til utbyggingen av området innenfor reguleringsplanen "Pedervegen vest", på gnr 23 bnr 792 sitt areal.

   Eventuelle skader eller ulemper for gnr 23 bnr 792, knyttet til den rett som er omhandlet i forrige avsnitt, skal i mangel av minnelig overenskomst erstattes ved rettslig skjønn.

3. Under opparbeidelse av tomtearealet for gnr 23 bnr 792 ble friareal nord for tomten delvis sprengt bort. Gnr 23 bnr 792 er ansvarlig for eventuelle krav som måtte bli reist, det være seg fra Molde kommune eller av andre, knyttet til og forårsaket av den bortsprenging som er foretatt av gnr 23/bnr 792.

   Gnr 23 bnr 792 er videre ansvarlig for å sikre friområdet for utrasing av stein/masse som ellers bortsprengningen etter første ledd kan medføre. Eventuell utrasing som likevel måtte finne sted er gnr 23 bnr 792 ansvarlig for.

Doknr: 24 Tinglyst: 03.01.2003 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Denne avtale skal tinglyses på gnr 23 bnr 792. Utgiftene til tinglysing dekkes av gnr 23 bnr 792.

* * *

Denne avtale er laget i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av partene.

Molde, den 27./12. 2002

For gnr 23 bnr 324:

Rolf Møller

Rolf Martin Møller

Claus Møller

For gnr 23 bnr 792

Frank Roe Vasseng

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251072
Vår referanse: 3720995/26129212
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 129

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1830	60	5.3.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	324	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/1830/60
Uthentet 2025-04-07 10:50

Doknr: 1830 Tinglyst: 05.03.2004 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
- 5 MARS 2004
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 1830

GRENSEJUSTERINGSAVTALE

* * *

Mellom

Stig Andberg, p.nr. 021172 og **Erlend Andberg**, p.nr. 260979-
som eiere av gnr 23 bnr 792 i Molde kommune

og

Rolf Møller, p.nr. 020917 , **Rolf Martin Møller**, p.nr. 150355 og
Claus Møller, p.nr. 251158 , som eiere av gnr 23 bnr 324 i Molde kommune

er det i dag inngått følgende grensejusteringsavtale/makebytte:

1. Gnr 23 bnr 324 overtar 120 m^2 av gnr 23 bnr 792 sitt areal mot nord, jf brev av 10. mars 2003 vedlagt skisse over makebyttereareal fra I. Sæter Prosjekt AS til Claus Møller, og som vedlegges denne avtale som **bilag 1**.

2. Halvpart av beskrevet friareal mellom eiendommene, 120 m^2 tilhørende gnr 23 bnr 324, overtas av gnr 23 bnr 792, og omgjøres til areal for boligbygging.

3. Eventuelle kostnader i forbindelse med grensejusteringen, herunder til ny oppmåling og målbrev m.m. bekostes av gnr 23 bnr 792.

4. Denne avtale skal tinglyses på gnr 23 bnr 792 og gnr 23 bnr 324. Utgiftene til tinglysing dekkes av gnr 23 bnr 792.

Denne avtale er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av partene.

Molde, den 04.03 2004

For gnr 23 bnr 792:

Stig Andberg
Stig Andberg

Erlend Andberg
Erlend Andberg

For gnr 23 bnr 324:

Rolf Møller
Rolf Møller

Rolf Martin Møller
Rolf Martin Møller

Claus Møller
Claus Møller

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251072
Vår referanse: 3720992/26129197
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 127

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9393	60	5.10.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	792	0	0

[/] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tok avg. 5800.-

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

DAGBOKFØRT
05.10.89 09393
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Gnr.23 bnr.792 utskilt fra gnr.23 bnr.324	i Molde

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr
Rolf Møller	02	09	17	
Rolf Martin Møller	15	03	55	
Claus Møller	25	11	58	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr
Frank Roe Vasseng	12	08	66	

KJØPESUMMEN KR. 200.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Kjøperen har ansvar for vedlikehold av veg ned til snuplass. Kjøperen er,som de øvrige tomteeiere som er tilknyttet kum for opplagt vann og kloakk til Bjørnstjerne Bjørnsonsveg, ansvarlig for vedlikehold og eventuelt skade på denne.
I tilfelle Molde kommune beslutter at Pedervegen skal asfalteres,forplikter kjøperen seg til å dekke sin del av asfalteringsutgiftene på linje med de øvrige huseiere tilknyttet Pedervegen.
Kjøperen dekker samtlige omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

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

Fortsatt

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

☒ Jeg/Vi er ugift/e. xx)

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

Molde — Sted
5. oktober 1989 — Dato

x) Rolf Møller
Rolf Martin Møller
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

xx) Claus Møller

Fødselsnr.[6]

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

Oddrun Torgaard
Vitneunderskrift

Ruth Hosbad
Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251072
Vår referanse: 3720994/26129207
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 126

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28	60	3.1.2003	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	792	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

Returneres til

Eiendomstorget Molde AS
Storgt. 17B

Oppdragsnr. 201017

TINGLYST
0 3 JAN. 2003
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 28

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	MOLDE	23	792			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 650.000,- ***SeksHundreFemtiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
120866	Frank-Roe Vasseng	1/1

Doknr. 28 Tinglyst 03.01.2003 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
02 11 72	Stig Andberg	[X] Ja [ ] Nei	1/2
260979	ERLAND ANDBERG	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

MOLDE KOMMUNE, ISTAD KRAFTSELSKAP OG TELENORTELEVERKET SKAL VEDERLAGSFRITT KUNNE LEGGE, HA OG VEDLIKEHOLDE LEDNING OG KABELNETT SAMT MASTEPLASS FOR VEGLYS FOR DENNE OG SENERE UTBYGGINGER PÅ DE ENKELTE EIENDOMMER EVENTUELLE SKADER ELLER ULEMPER PÅ DEN ENKELTE, ERSTATTES I MANGEL AV MINNELIG OVERENSKOMST, ETTER RETTSLIG SKJØNN

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

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 eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 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 registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Zürich 20/10-02

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Frank-Roe Vasseng

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
VEGARD M. FINSÆTHER

Adresse
Bjerke Vollveien 21 0756 Oslo

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
JEANETTE MARIE KLAUSEN

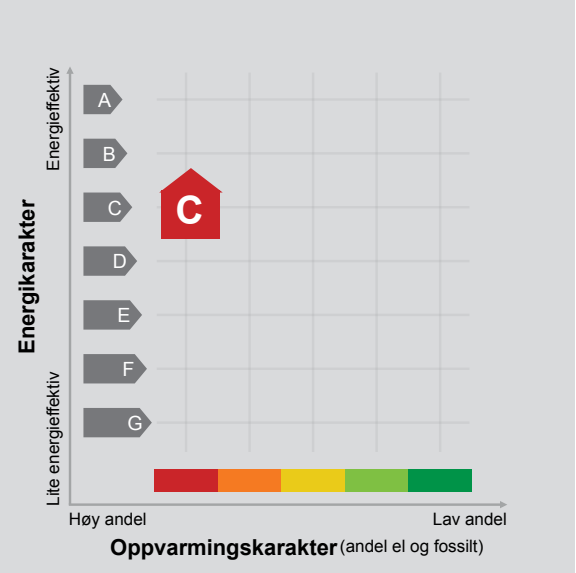
Adresse
Dønskiftsjøen 16R, 1346 GJETTUM

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

ENERGIATTEST

Adresse	Pedervegen 13
Postnummer	6410
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	792
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21775460
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-164051
Dato	03.09.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

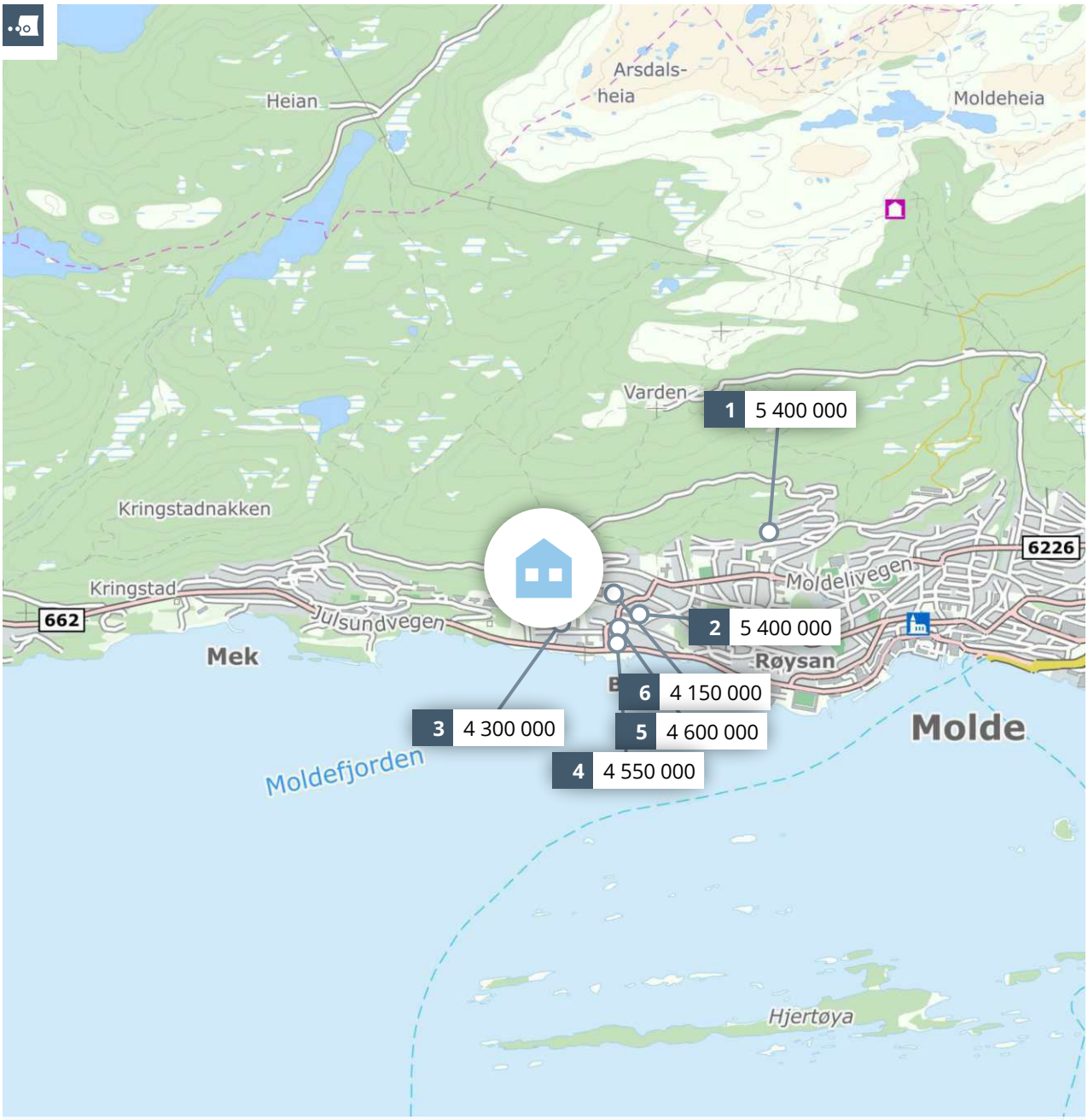
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Meglers verdivurdering

PEDERVEGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 18.09.2025

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

Pedervegen 13, 6410 MOLDE

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 23 BNR 792 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS STRANDHEIM

Verdivurdert til

6 200 000

-	6 200 000	36 047
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	172 m²	31 m²	- m²	55 m²	- m²	- m²
Tomt					1 162 m²	
Byggeår					2007	

Fellesutgifter	958
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reinhold Zieglers veg 17 B 153 m² 1981 133 m² 4 sov	10.01.2025	5 500 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**35 294**
2	Rekkebovegen 2 B 124 m² 1959 1 115 m² 3 sov	07.06.2023	5 100 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**43 548**
3	Strandheimvegen 4 B 141 m² 1954 561 m² 3 sov	08.06.2018	3 790 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**30 496**
4	Bjørsetsletta 4 156 m² 2006 775 m² 4 sov	21.06.2017	4 550 000	**4 550 000**	-	4 550 000	**29 167**
5	Storvikvegen 2 B 141 m² 1958 465 m² 4 sov	23.11.2021	4 190 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**32 624**
6	Karenvegen 12 153 m² 1990 234 m² 4 sov	13.04.2018	4 200 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**27 124**

Boligen er en innholdsrik vestre halvpart av tomannsbolig over to boligetasjer, oppført i 2007, med en praktisk planløsning og gode oppgraderinger i 2025.

1. etasje: Romslig entré med god garderobeplass, bod, toalettrom, stue med gasspeis (innsats må skiftes), kjøkken med god plass til spisebord, samt separat vaskerom.

2. etasje: Loftstue, fire soverom, stort bad og gang. Lufteveranda mot nord.

Underetasje: Garasje og stor bod.

Boligen har varmepumpe og balansert ventilasjonsanleg I 2025 har det vært gjort en del oppussing; alle parkettgulv ble slipt og lakket sommeren 2025, og alle veggflater er malt samme periode. Stor sydvendt terrasse på ca. 31 kvm med nytt terrassedekke gir gode sol- og utsiktsforhold.

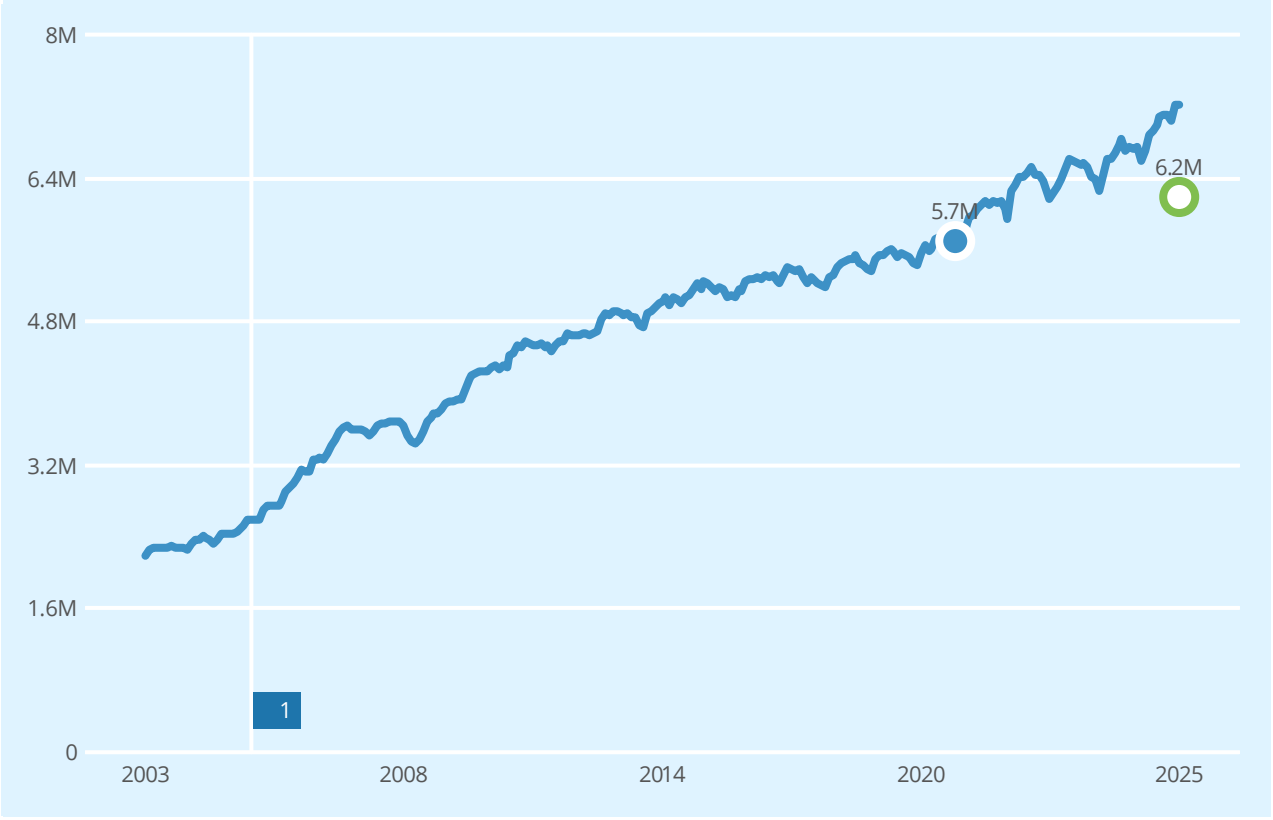
Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område, i enden av en blindvei på Bjørset, med flott utsikt til Moldepanoramaet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2020		12.10.2020	-	5 700 000	-	5 700 000	2

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

Tomannsboliger til salgs i MOLDE kommune nå

19
tomannsboliger til salgs

4.4M
4.2M
4 054 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Tomannsboliger solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

24
tomannsboliger solgt

4 229 000 Salgspris i snitt
4 205 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
104
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

36 047 Pedervegen 13 Totalpris 6 200 000

32 026 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

30 605 MOLDE kommune 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:
Pedervegen 13, 6410 Molde
Gnr. 23, Bnr. 792, Snr. 2, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251072

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.
