PRIVATMEGLEREN

BERGVEGEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

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

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



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21039-1474 **Referansenummer:** NH5482

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

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

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

Seksjonert enebolig over tre plan oppført ca i 1917. Renovert i perioden 1974-76. Leiligheten virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese selgers egenerklæring.

Selveier leilighet - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre og et mindre parti med taksperrer fra byggeår. Nye taktstoler over gamledelen i 1975, takstoler fra tilbygg er fra 1980, kun noen får tresperrer fra byggeåret. Lufting fra rafter stedvis. Undertak av bordtro med eksisterende pappshingel og det ble lagt ny tett papp over pappshingel før ny taktekking ble lagt. I deler av loftet er det lagt gulv. Det er isolert loft mot oppvarmet boligrom. Boligen har decraplater som taktekking fra 2002. Ifølge eier er taket lagt av Bernt Hustad. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt. Nye renner og beslag i 2002, utført av Bernt Hustad.

Konstruksjon og fasade:
Veggene har tømmerkonstruksjon av stående plank i hoveddelen. Isolert bindingsverkkonstruksjon i tilbyggene fra 1974-76. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ifølge eier er vegger etterisolert innvendig med 100 mm isolasjon. Ny kledning på vest- og sydvegg utført av Bernt Hustad i 2010.

Vinduer:
Trevinduer med to-lags glass fra 91 og og 94. Vinduer er skiftet på opprinnelig bygg av Bodvar Eriksen i1994. Vindu i oppgang og verandadør (vest) i tilbygg skiftet av eier rundt 2010. Det er skiftet 3 stk vinduer i stue mot nord. Vinduene som er skiftet er trevinduer med 3-lags glass, fabrikkert i 2023.

Dører:
Boligen har enkel finer entredør (ikke brannklassifisert). Balkongdører i tre med to-lags glass fra 94 i hoveddelen, i tilbygg er balkongdøren mot vest fra 2014, mot nord er balkongdøren fra 91. Ytterdør og garasjeporter skiftet av Håndlykken bygg i 2013.

Veranda:
Syd og vestvendt veranda oppført i tre på ca. 20 kvm med utgang fra stue. Rekkverkshøyde målt til ca 92 cm. Veranda er bygget av Bernt Hustad i 2010. Dagens krav til rekkverkhøyde er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav. Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 5 kvm med utgang fra stue mot nord. Rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

Garasje:
Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker grunnmur. Malt leddport av tre med el. portåpner. Strøm og lys innlagt. Garasje er felles med seksjon 1. Det er installert elbilader i garasjen tilhørende gjeldende seksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og panel.

Etasjeskiller og gulv på grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon:
Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radonmåling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe og ildsted:
Teglsteinpipe fra byggeår. Pipen ble rehabilitert med innvendig røykrør i 2019. ildsted med kleberstein montert i stue. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Utvendig pipe oppført i leca med utvendig sotluke. Pipen har aldri vært brukt og det har aldri vært montert ildsted.

Trapp:
Trappegang. Fellesareal. Trappen er oppført i tre med tette trinn, belagt med vinylbelegg. Håndløper monter på vegg av selgere i 2024.

Dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerommet er ifølge eier fra år 1974-76. Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet har vinylbelegg på gulv, malte vegger og malte plater i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin og nedfelt skyllekar i rustfritt stål. Laminert benkeplate. Innredningen (JKE) på vaskerommet ble skiftet ca. 2000.

Bad:
Badet er ifølge eiere pusset opp i 1988, utført selv av eiere. Rommet har ingen form form for membran/tettesjikt med unntak av våtromsplater i dusjsone. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis og våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger. Rommet har kun naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Belegg på gulv, brystningspanel på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra JKE fra 1997. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og kjølehjørne. Koketopp, komfyr og motor for kjølehjørne er nyere en 1997. Fliser over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav

Beskrivelse av eiendommen

ut i fra alder men er anbefalt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme (samme varme fra bad), panel på vegger og malt panel i innvendig tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Boligen har kobberrør fra 1975. Stoppekran plassert i kjellerbod. Avløpsrør av plast fra 1975. Lufting av kloakk er ført over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2022, tanken er plassert i felles kjellerbod, rommet har sluk.

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

El-anlegg:
230 V IT-anlegg. Skjult og åpent anlegg med automatsikringer av eldre årgang og noen nye jordfeilautomater hovedsikringer er av krus skrusikringer. Sikringsskap plassert i trappegang. Ettermontert ekstra sikringsskap i kjøkkenskap i forbindelse med ny koketopp.

Branntekniske forhold:
Seriekoblet brannmeldere i hele bygget. Brannslukningsapparat. Det er også montert brannslange som står i skapet under vasken på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering:
Drenering av ukjent type/omfang. Ifølge selgers egenerklæring ble alle murer under bakkenivå ble pusset, smurt og dekt med grunnmursplast i 1974-76. Utført i fmb med renovering.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein i hoveddelen og lettklinkerblokker i tilbygg. Grunnmur er malt/slemmet utvendig.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold:

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

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 opplysninger fra eier. Vann og avløpsledninger er ifølge eier fra 1975.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

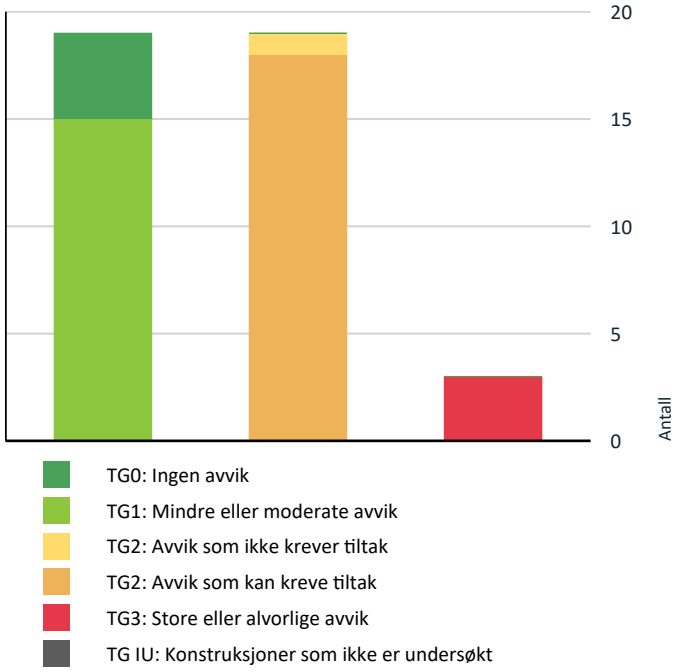
Selveier leilighet

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

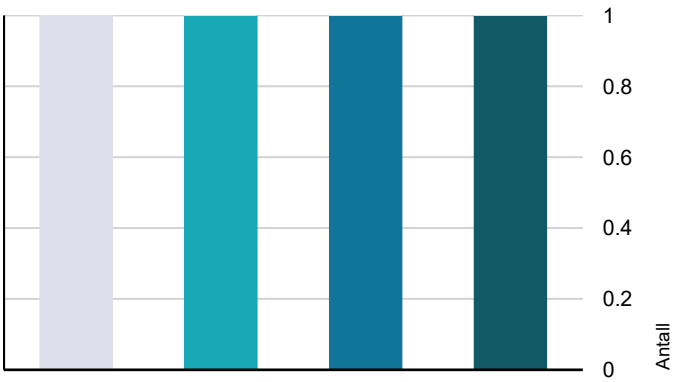
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

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.

Selveier leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIER LEILIGHET



Byggeår
1917

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har decraplater som taktekking fra 2002. Ifølge eier er taket lagt av Bernt Hustad. Besiktet fra veranda og bakkenivå. Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt. TG1 utelukkende vurdert ut i fra alder og synlige forhold fra kaldloft, bakkenivå og fra veranda. På generelt grunnlag anbefales det ytterligere undersøkelser.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt. Nye renner og beslag i 2002, utført av Bernt Hustad.

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon av stående plank i hoveddelen. Isolert bindingsverkkonstruksjon i tilbyggene fra 1974-76. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ifølge eier er vegger etterisolert innvendig med 100 mm isolasjon. Ny kledning på vest- og sydvegg utført av Bernt Hustad i 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på eldre fasader. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ved eventuell renovering av eldre fasader bør det tilordnes tilstrekkelig lufting bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre og et mindre parti med taksperrer fra byggeår. Nye taktstoler over gamledelen i 1975, takstoler fra tilbygg er fra 1980, kun noen får tresperrer fra byggeåret. Lufting fra rafter stedvis. Undertak av bordtro med eksisterende pappshingel og det ble lagt ny tett papp over pappshingel før ny taktekking ble lagt. I deler av loftet er det lagt gulv. Det er isolert loft mot oppvarmet boligrom. Ingen fukt eller aktiv lekkasje i fra taket på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og svekker luftingen. Ingen fukt eller lekkasjer avdekt på befaringen fra lukeområde. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.



Isolasjonsmatter blokker lufting fra rafter stedvis.

Tilstandsrapport



Fuktmerker. Tørt på befaringen, se neste bilde.



10,8 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med to-lags glass fra 91 og og 94. Vinduer er skiftet på opprinnelig bygg av Bodvar Eriksen i1994. Vindu i oppgang og verandadør (vest) i tilbygg skiftet av eier rundt 2010.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år.



31 vektprosent i vinduskarm mot syd. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko. Over 20 vektprosent over en lengre periode vil kunne føre til råteskader. Det er dermed viktig meg regelmessig overflate behandling av vinduer og karmer. Hvor ofte overflatene bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år.

TG 1 Vinduer - nyere vinduer

Det er skiftet 3 stk vinduer i stue mot nord. Vinduene som er skiftet er trevinduer med 3-lags glass, fabrikkert i 2023.

TG 2 Dører

Boligen har enkel finer entredør (ikke brannklassifisert). Balkongdører i tre med to-lags glass fra 94 i hoveddelen, i tilbygg er balkongdøren mot vest fra 2014, mot nord er balkongdøren fra 91. Ytterdør og garasjeporter skiftet av Håndlykken bygg i 2013.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørblad til balkongdør mot nord har høyt fuktinnhold i nedkant og påbegynne råte. Døren står foran lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Syd og vestvendt veranda oppført i tre på ca. 20 kvm med utgang fra stue. Rekkverkshøyde målt til ca 92 cm. Veranda er bygget av Bernt Hustad i 2010. Dagens krav til rekkverkhøyde er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav. Vestvendt veranda oppført i tre på ca. 5 kvm med utgang fra stue mot nord. Rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger mellom rekkverk bør gjøres mindre eller foreta andre tiltak for og hindre barn kan klatre i rekkverk.

Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltak med åpninger for å unngå barn klatrer i rekkverk bør utføres.

TG 1 Andre utvendige forhold - Garasje

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker grunnmur. Malt leddport av tre med el. portåpner. Strøm og lys innlagt. Garasje er felles med seksjon 1. Det er installert elbilader i garasjen tilhørende gjeldende seksjon.

MERK:
Det er ukjent om tak mellom garasje/bolig er bygget gasstett, det er gips i innvendig tak. gipsplater er ikke sparklet. Om det er tett dampsperre bak gipsen vil dette være i henhold til forskrift. Det er krav til gasstett konstruksjon mellom garasje og boligrom. På generelt grunnlag anbefales det ytterligere undersøkelser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og panel. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca. 15 mm. høydeforskjell på gulv i stuen mot sør over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 7 mm. avvik. 16 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår. Pipen ble rehabilitert med innvendig røykrør i 2019. ildsted med kleberstein montert i stue. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Utvendig pipe oppført i leca med utvendig sotluke. Pipen har aldri vært brukt og det har aldri vært montert ildsted.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Innvendige trapper

Trappegang. Fellesareal. Trappen er oppført i tre med tette trinn, belagt med vinylbelegg. Håndløper monter på vegg av selgere i 2024.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand (maksimum 100 mm).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet er ifølge eier fra år 1974-76. Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet har vinylbelegg på gulv, malte vegger og malte plater i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin og nedfelt skyllekar i rustfritt stål. Laminert benkeplate. Innredningen (JKE) på vaskerommet ble skiftet ca. 2000.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vinylbelegg har ikke oppbrett langs vegger og dør, ved eventuell lekkasje er det fare for at vann kan trenge gjennom gulvet.

Belegg bør skiftes ut å legge nytt med minimum 50 mm oppbrett langs vegger og 15 mm ved dører.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned i sluk, klemring er løs. Klemring er ikke festet med skruer. Gulvbelegg har ikke oppbrett langs vegger.

Vurdering av avvik:
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

TG2:
Punktet må sees i sammenheng med punktet «overflater gulv». Vinylbelegg står foran utskifting, grunnet utførelse og alder.

TG3:
Gulvbelegg har ikke oppbrett langs vegger og dører. Klemring ligger løst i sluken.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utbedring av tettesjikt/membran nærmer seg.

Feste klemring i sluk.

Kostnadsestimat er satt for legging av nytt vinylbelegg med oppbrett langs vegger og dører samt festing av klemring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løs klemring.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Eneste mulighet for hulltaking er ved døren ut mot gang, hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullet ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er ifølge eiere pusset opp i 1988,utført selv av eiere. Rommet har ingen form form for membran/tettesjikt med unntak av våtromsplater i dusjsone. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis og våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger.

Årstall: 1988

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Rommet har flis på vegger, våtromsplater i dusjsone. Malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er løse fliser på vegg under baderomsinnredning. Det er lagt fliser rett på sponplater, ikke dødt materiale, trolig derfor flis har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut i fra alder og konstruksjon står hele badet foran full renovering.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell til sluk fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Jevnt fall på hele gulvet fra dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluker og ikke noen form for tettesjikt med unntak av tette våtromsplater i dusjsone. (Platene går ikke helt opp til tak eller helt ned til gulv).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Ifølge eier er det ikke membran i gulv og vegger i våtsoner med unntak av tette våtromsplater i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat er satt for renovering av hele rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet har kun naturlig ventilering.

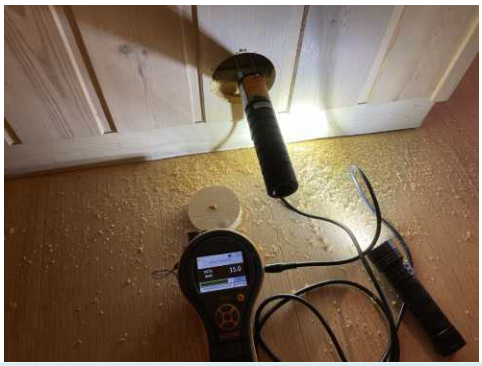
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Belegg på gulv, brystningspanel på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra JKE fra 1997. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og kjølehjørne. Koketopp, komfyr og motor for kjølehjørne er nyere en 1997. Fliser over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

MERK:
Det er muligens et dårlig lager i ventilator, den bråker noe.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv med gulvvarme (samme varme fra bad), panel på vegger og malt panel i innvendig tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberrør fra 1975. Stoppekran plassert i kjellerbod.

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

Den tekniske levetiden for disse kobberrørene er på mellom 25 til 100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 1975. Lufting av kloakk er ført over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

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

Instruks fra Norsk Takst er vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ingen avvik registrert utover alder. Innvendige avløpsrør i plast fra 70-tallet er i dag av dårlig kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2022, tanken er plassert i felles kjellerbod, rommet har sluk.

Andre installasjoner

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

TG 2 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.

230 V IT-anlegg. Skjult og åpent anlegg med automatsikringer av eldre årgang og noen nye jordfeilautomater hovedsikringer er av krus skrusikringer. Sikringsskap plassert i trappegang. Ettermontert ekstra sikringsskap i kjøkkenskap i forbindelse med ny koketopp. Elbilader montert i 2023.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Eksakt alder er ikke kjent, tidlig 2000-tallet ifølge eier.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Foreligger for installasjon av utvendige persienner og elbilader.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra eldre årgang og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

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.

Seriekoblet brannmeldere i hele bygget. Brannslukningsapparat. Det er også montert brannslange som står i skapet under vasken på vaskerommet.

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 Nytt apparat sommer 2023.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Drenering

Drenering av ukjent type/omfang. Ifølge selgers egenerklæring ble alle murer under bakkenivå ble pusset, smurt og dekt med grunnmursplast i 1974-76. Utført i fmb med renovering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein i hoveddelen og lettklinkerblokker i tilbygg. Grunnmur er malt/slemmet utvendig.

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Hovedregelen er at trapper, terrasser og forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken til hardt underlag skal sikres med rekkverk eller annen kompenserende løsning. TG3 er gitt etter standardens krav til fallsikring. Kostnadsestimat er satt for egeninnsats.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 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 opplysninger fra eier. Vann og avløpsledninger er ifølge eier fra 1975.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ikke opplyst om feil eller mangler på vann og avløpsledningene. Ledningene ligger nedgravd og kan ikke kontrolleres av takstmannen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

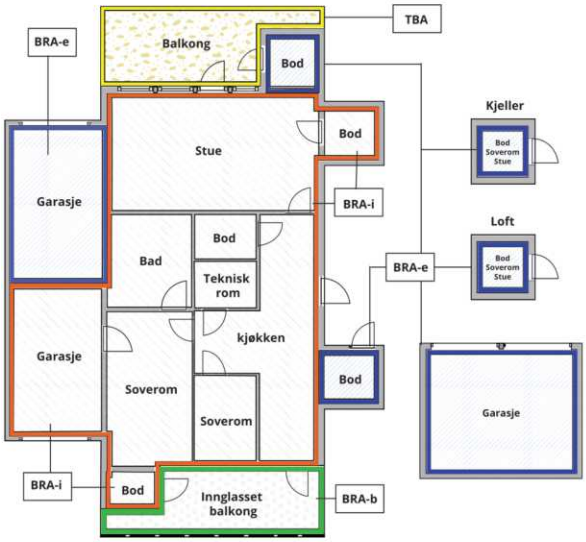
Hva er måleverdig areal?

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

Selveier leilighet

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, Spisestue, Stue, Vaskerom, Gang, Soverom, Soverom, Bad, Kott, Soverom, Toalettrom, Soverom, Soverom		

Kommentar

Trappegang er ikke medtatt i bruksarealet da trappegangen er felles areal.

Bod i kjeller med tilkomst fra felles areal er i henhold til gjeldende måleregler ikke medtatt i oppsummering av samlet areal, men kommer i tillegg til dette med ca. 4 kvm. Garasje er på 37 kvm og er delt med den andre seksjonen, areal er ikke medtatt i areal oppsummeringen da det er fellesareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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. Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene og trappegang.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pipe rehabilitering i 2019. Tilordnet automatisk fjernstyring på persienner 2023. Dokumentasjon foreligger.

Skiftet vinduer i stue mor nord i 2023. Dokumentasjon foreligger.

Elbilader montert i 2023. Dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det mangler sekundær rømning fra 2. etasje. Boliger med flere bebodde etasjer må ha alternative rømningsveier i tillegg, minimum annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu/dør. Det er over 5 meter fra underkant vinduer til terreng. Dagens krav krever det skal være fastmontert stige på yttervegg med ryggbøyle om rømning gjennom vindu/dør/veranda fra 5-7.5 meter fra underkant vindu/dør/rekkverk til terreng. Om det er brannskille mellom boenhetene og brannskille til trappegang kan man bli reddet ut av vinduer med stigebil. Ytterligere undersøkelser rundt rømning anbefales.

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)
Selveier leilighet	163	1

Kommentar

Selveier leilighet

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
22.4.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Arne Martin Simonsen	Kunde
	Sigrid Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Bergvegen 2

Hjemmelshaver
Simonsen Arne Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2023		Gjennomgått		Nei
Eier opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2023	
2	04.09.2023	
3	28.04.2025	

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/NH5482

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.
45251091

Selger 1 navn
Arne Martin Simonsen

Gateadresse
Bergvegen 2

Poststed	Postnr
MOLDE	6412

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: 1974

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 50

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8043459

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: 45251091

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad flislagt av eier, 1988.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Etter anbefaling av Molde Kommune ble det satt inn stålpipe i 2019. Arbeidet utført av Flisesperten, Molde

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: 1) Nytt elektrisk anlegg ved renovering i 1974-76. 2) Ettermontert ekstra sikringsskap ved montering av ny koketopp ca. 2015. 3) Elektrisk regulering av utvendige perienner, 2010. 4) Automatisk regulering av utvendige persienner, 2023. 5) Installering av el-billader, 2023.

Arbeid utført av: Romsdals Fiskevegnfabrikk, Romsdal Elektro, Holm Elektro

Filer

PRODUKTINFO VNR 1654879.PDF
PRODUKTINFO VNR 1609770.PDF
PRODUKTINFO VNR 1500913.PDF
2Risikovurdering_R1.pdf
1Sluttkontroll_R1.pdf
1Samsvarserklæring.pdf
2Risikovurdering_R1.pdf
1Sluttkontroll_R1.pdf
1Samsvarserklæring.pdf

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje installert 2023.

Document reference: 45251091

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

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

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt Deccratak på hele huset, 2002.

Arbeid utført av: Bernt Hustad

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger tilstandsrapport fra Riksfjord taksering AS datert 22.04.25

Filer

Tilstandsrapport 28.04.25.pdf

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: Avtale om bruk av fellesarealer.

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: 45251091

Document reference: 45251091

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Martin Simonsen	300c5e41dd796975127be c9b109b8eec2e844ea3	02.06.2025 15:35:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251091

- → 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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.06.2025 10:10

Eiendom 1506-23/70

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Bergvegen 2	6412 Molde

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.06.2025 16:13

Eiendom 1506-23/70/0/2

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

Adresser (1)

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

Forretninger (2)

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

Bygninger (1)

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

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

Bruksenheter

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

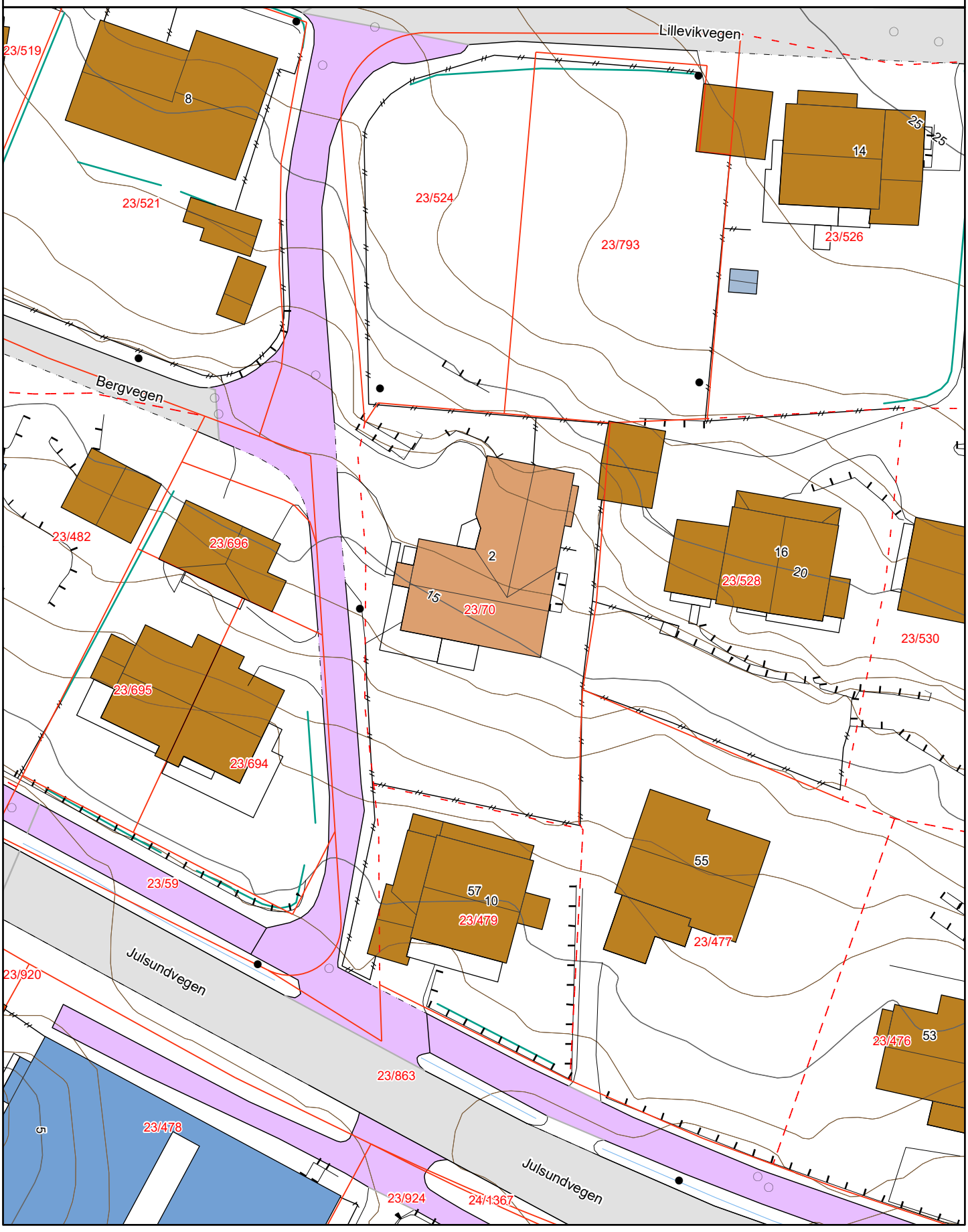
Etasjer

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

Oversiktskart

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

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



Matrikkelkart

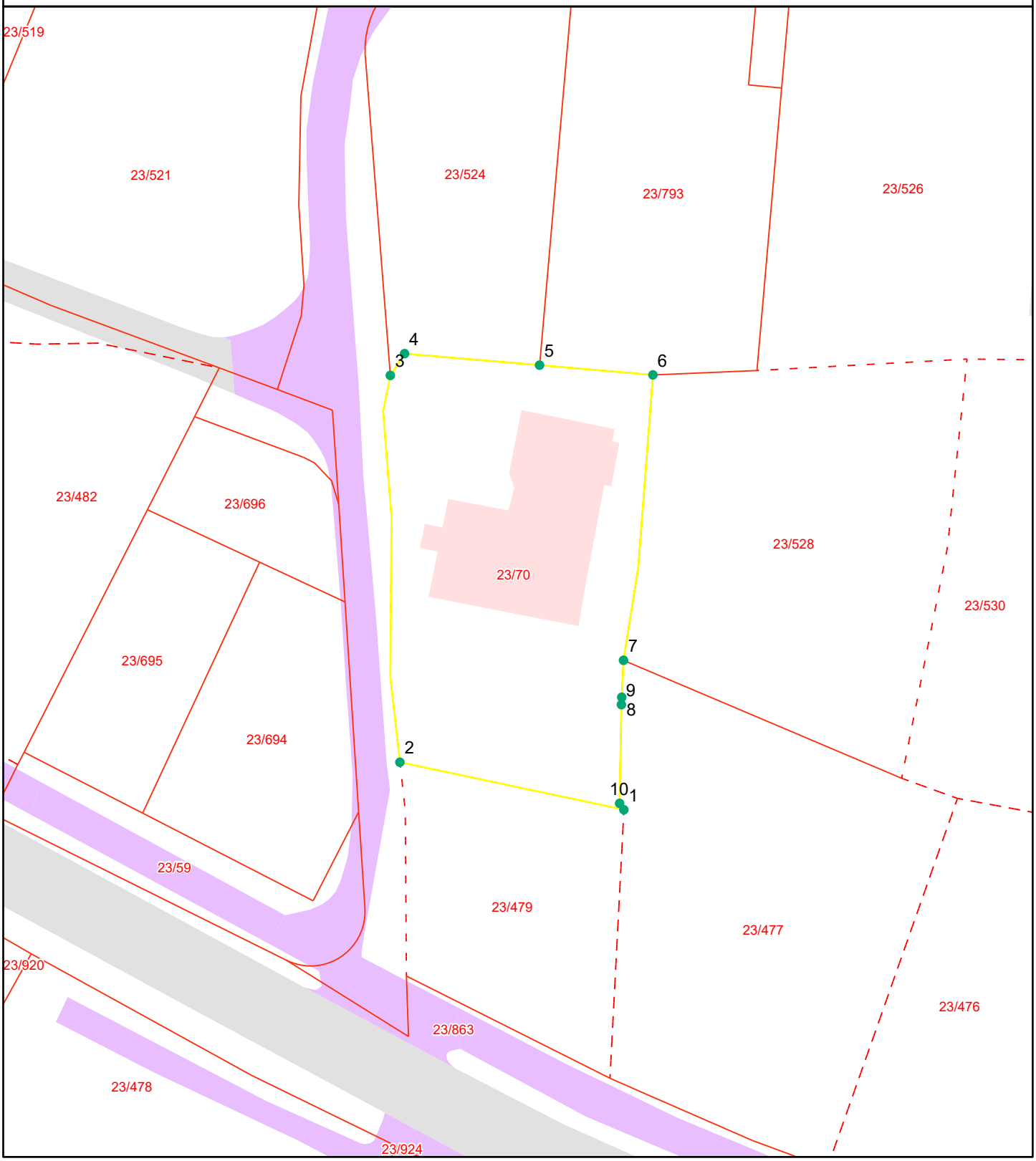
Adresse: **Bergvegen 2, 6412 Molde**
Gnr/bnr: **1506/23/70/0/2**

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

N

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

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



Grensepunktrapport

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

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

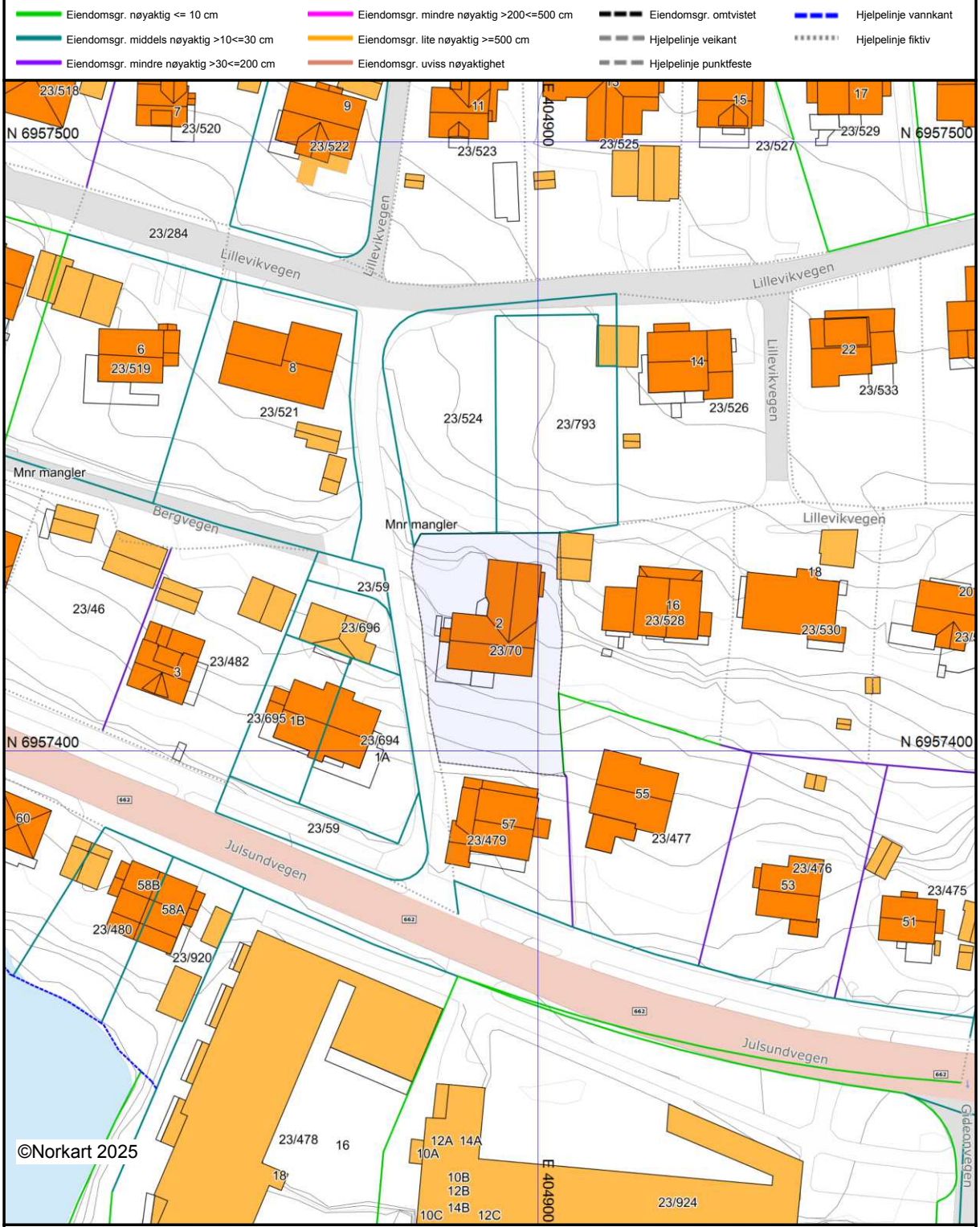
Molde kommune

Grunnkart

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

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 02.06.2025

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delareal 859 m^2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Plan nr 2281
Plan nr 0491

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØYSAN OG REKNES SØR

I MOLDE
02.11.1985
504

§ 1

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

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

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

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

3. a. Lekeplasser
   b. Parkområder

§ 3

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

§ 4

OMRÅDER FOR VILLAMESSIG BOLIGBEBYGGELSE

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

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

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

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

§ 5

OMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

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

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

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

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

§ 6

OMRÅDER FOR FORRETNINGS- OG KONTORFORMÅL

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

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

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

§ 7

OMRÅDER FOR INDUSTRIFORMÅL

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

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

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

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

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

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

§ 8

OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

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

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

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

§ 9

KJØREVEGER

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

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

§ 10

GANG- OG SYKKELVEGER

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

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

§ 11

PARK- OG LEKEOMRÅDER

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

§ 12

FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

Planen skal vise atkomst til offentlig veg.

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

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

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

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

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

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

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

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

Stadfestet i Molde
den 14.03.85

Magne Nerland
førstekonsulent

Molde kommune

Reguleringsplankart

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

TEGNFORKLARING:

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

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

25.4 FRIOMRÅDER
- PARK

26 ANDRE BESTEMMELSER
- PARKERING
- FRISIKTSONE
- FERGETERMINAL
- MOLO

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

0m 50m 100m

EKV. 1m

N

M. 1:1000

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

KOMMUNESTYRE SAK 121/84 Stadf. 14.3.85

RØYSAN OG REKNES SØR

REGULERINGSPLAN

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR

MOLDE DEN 13. OKTOBER 1981

Otto Nost Trond Lage Edvardsen

PLAN NR 2281

REV. E

Plan nr 2281
Plan nr 0491

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØYSAN OG REKNES SØR

I MOLDE
02.11.1985
504

§ 1

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

§ 2

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

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

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

3. a. Lekeplasser
   b. Parkområder

§ 3

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

§ 4

OMRÅDER FOR VILLAMESSIG BOLIGBEBYGGELSE

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

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

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

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

§ 5

OMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

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

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

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

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

§ 6

OMRÅDER FOR FORRETNINGS- OG KONTORFORMÅL

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

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

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

§ 7

OMRÅDER FOR INDUSTRIFORMÅL

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

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

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

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

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

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

§ 8

OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

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

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

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

§ 9

KJØREVEGER

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

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

§ 10

GANG- OG SYKKELVEGER

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

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

§ 11

PARK- OG LEKEOMRÅDER

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

§ 12

FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

Planen skal vise atkomst til offentlig veg.

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

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

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

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

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

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

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

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

Stadfestet i Molde
den 14.03.85

Magne Nerland
førstekonsulent

Molde kommune

Kommuneplankart

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

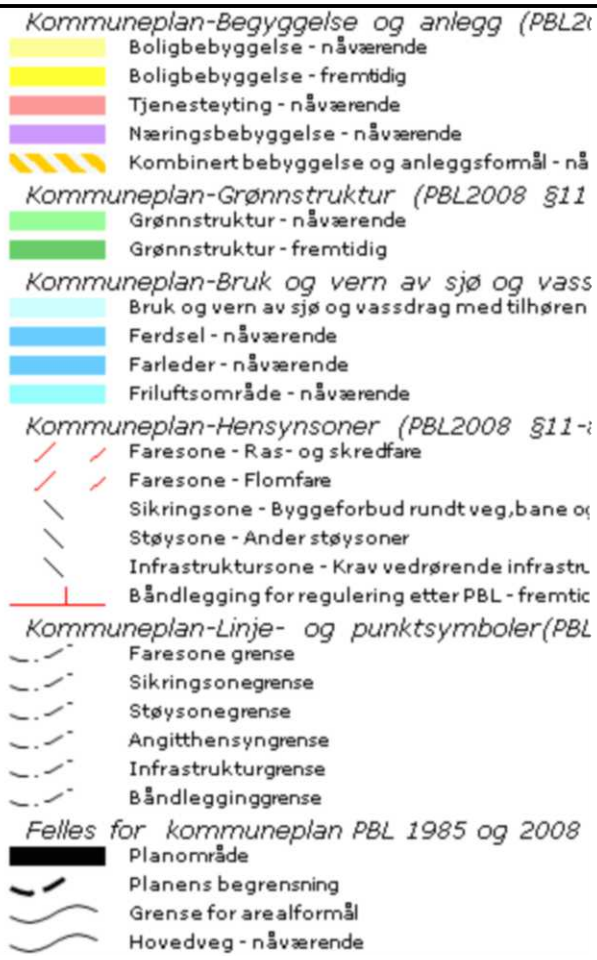
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

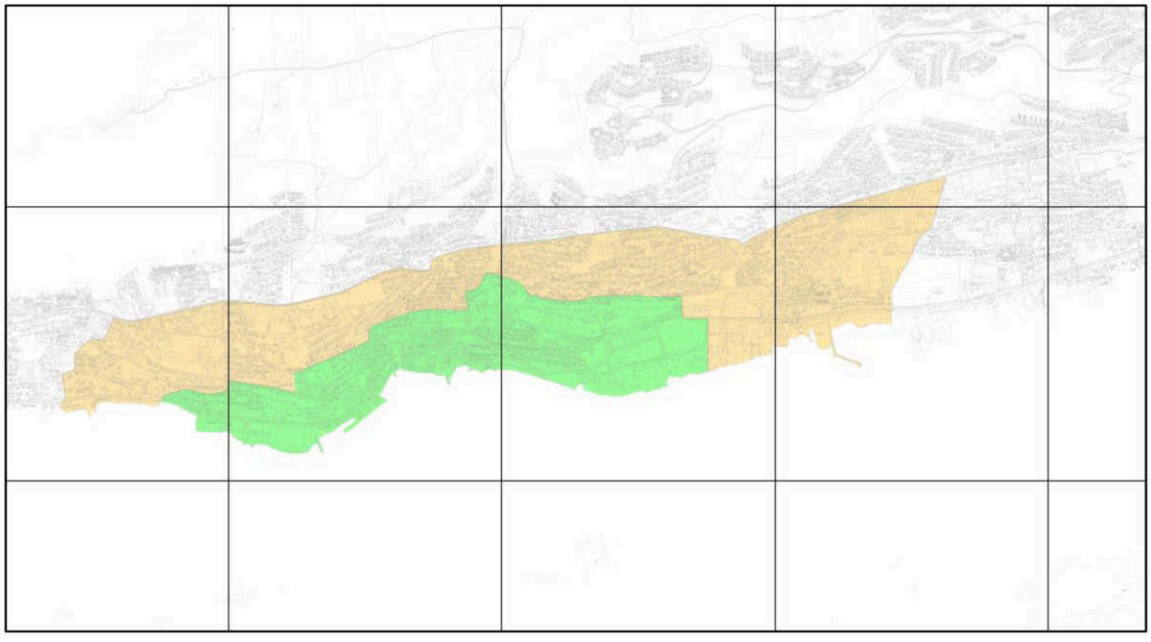
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

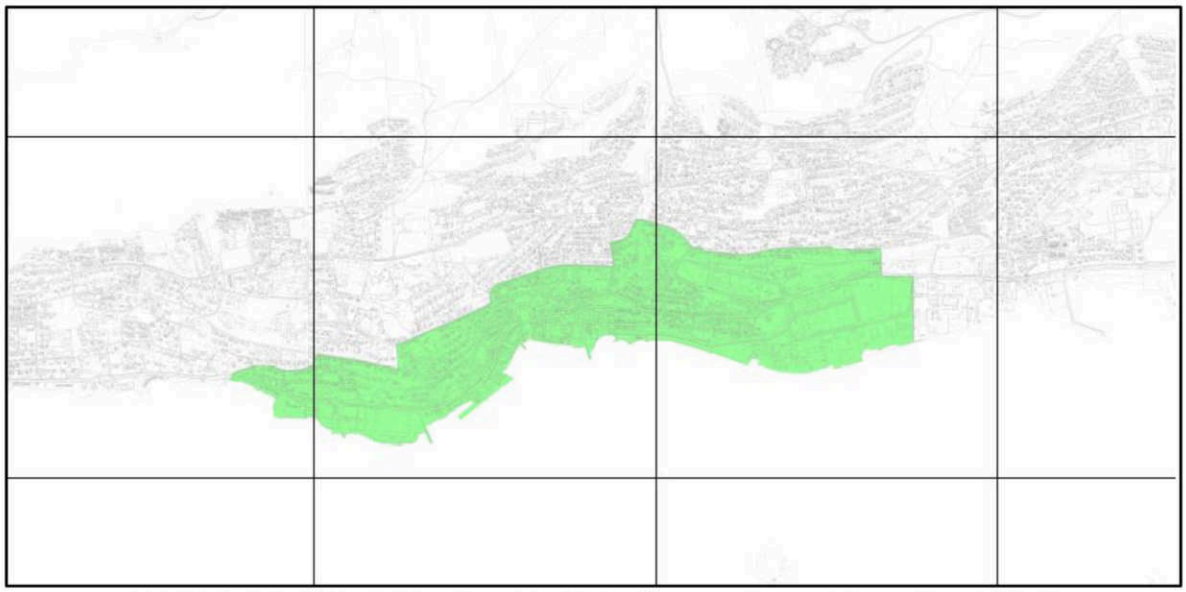
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

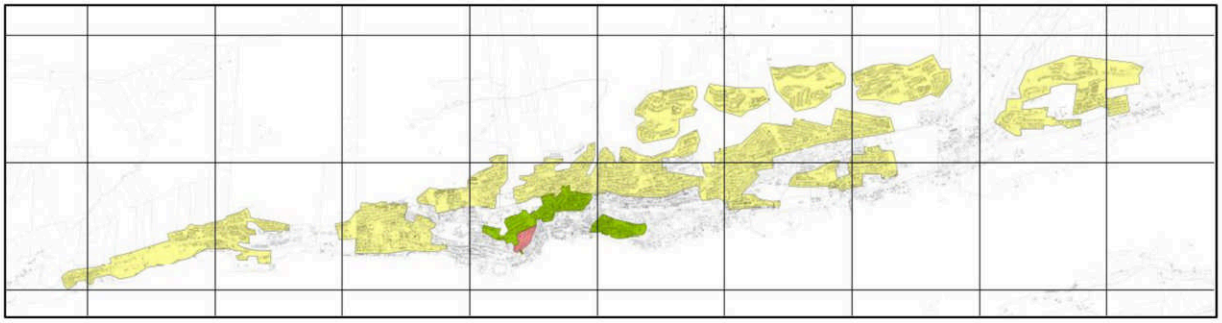
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

IV/AF

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

Byggherre: Anne - Karin Høj og Arne Martin Simonsen

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

Arbeidssted: Bergvegen

Ansvarshavende: Byggmester Petter Jakobsen

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

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før 1. mars 1976.

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

Molde, den 3. desember 1975.

Otto Vost.

Følgende arbeide gjenstår:

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

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/AF

INNFLYTTINGSTILLATELSE

for 2. etasjes leilighet.

Byggherre: Anne-Karin Høj og Arne Simonsen

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

Arbeidssted: Bergvegen

Ansvarshavende: Byggmester Petter Jakobsen

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

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 20/2 - 76.

Alf Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

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

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/AF

INNFLYTTINGSTILLATELSE for ombygging/ tilbygging. Gjelder sokkelleilighet.

Byggherre: Anne - Karin Høj og Arne M. Simonsen

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

Arbeidssted: Bergvegen

Ansvarshavende: Byggmester Petter Jacobsen

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

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: 22/1 - 76

Molde, den 20/1 - 76

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

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

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 19. oktober 1973.

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

Anmelder: Arkitekt Jan F. Sandberg.

Byggherre: Anne Karin Høj og Arne Simonsen

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

Innstilling:

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

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

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

R. Holmen **Ingv. Harvold** **Johs. Monsås**

Knut Heggen **Svanhild Høstmark**

O. Høst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

./.

IV/LAH

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidsted (adr.)			Gnr./bnr./ festenr.seksjonnr.		Bygningsareal	
Bergvegen 2			23/70		Underets.	
					1. ets.	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.	2. ets.	50.0m2
					3. ets.	
Påbygg	Bolighus	31.08.90	23.10.90	360/90	4. ets.	
Byggherre		Adresse			5. ets.	
Arne Simonsen		Bergvegen 2, 6400 Molde				50.0m2
Anmelder		Adresse				
Arkitektene Strandhagen & Vatne		Julsundvegen 47 B, 6400 Molde				
Ansvarshavende Tømrerarbeid: Guttorm Fleten Innredning: Kjell Vatne		Adresse Bergmovegen 2, 6400 Molde Postboks 331, 6400 Molde			Røykpipe 1-3 ets.	
					Røykpipe 4. ets.	

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

Slamavskiller [ ]

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

MOLDE 28.06.91

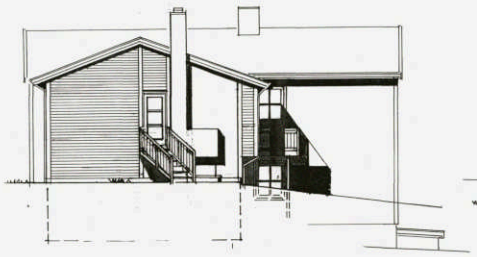
bygningssjef

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

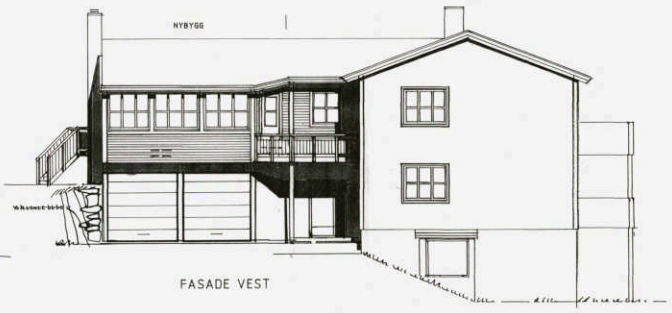
1. Innsetting av glass i dør mellom stue og gang.
2. Legging av vanntett belegg på terrassegolv.
3. Oppsetting av pipe.
4. Oppsetting av utvendig trapp utenfor dør mot nord. NB! Før trappa er på plass og rekkverk montert, må døra holdes forsvarlig stengt. Utvendig avstenging av døra må utføres omgående.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

Sendes til:

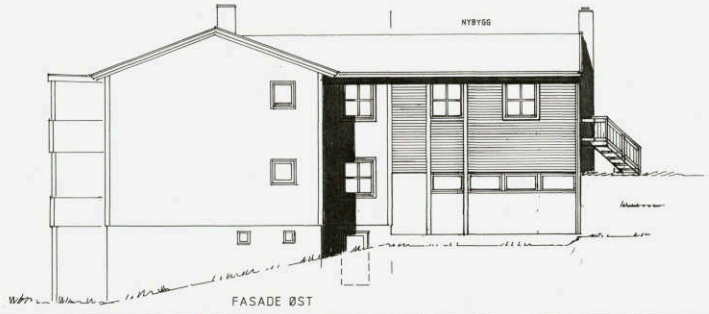
[X] Byggherre [X] Ansvarshavende [X] Kemner [X] Folkeregister/ligningskontor [X] Anmelder



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
13.01.1990
ARK.NR.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 260/90 må iakttas og etterkommes.

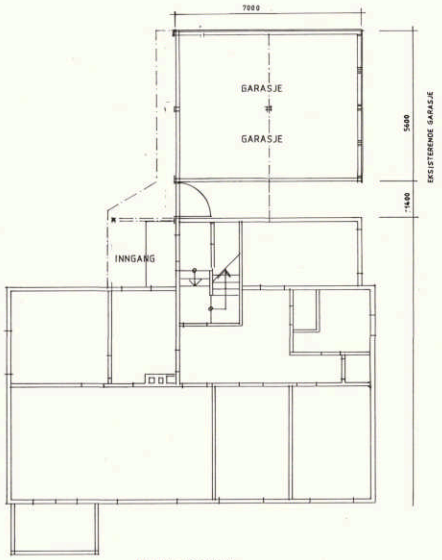
Molde, 02.10.1990

Byggesaksleder

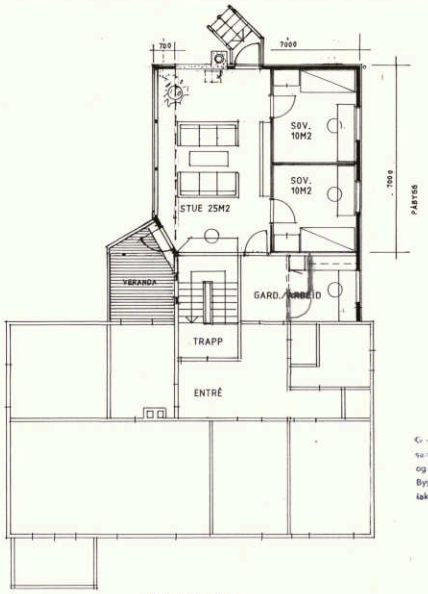
ARKITEKTENE STRANDHAGEN & VATNE	SIGRID OG ARNE SIMONSEN BERGVEGEN 2, 6400 MOLDE	MOLDE 29.08.90	PROSJEKT 9017
	TILBYGG 2. ETASJE FASADER	MÅL 1/100	TEGN 02

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

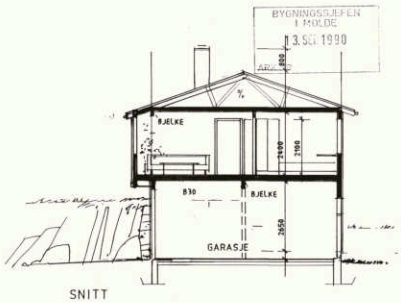
Dansk Scanning A/S



PLAN 1.ETASJE

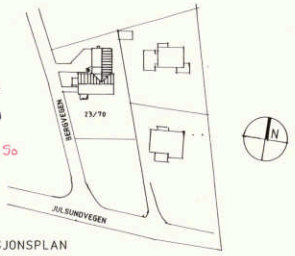


PLAN 2.ETASJE



SNITT

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



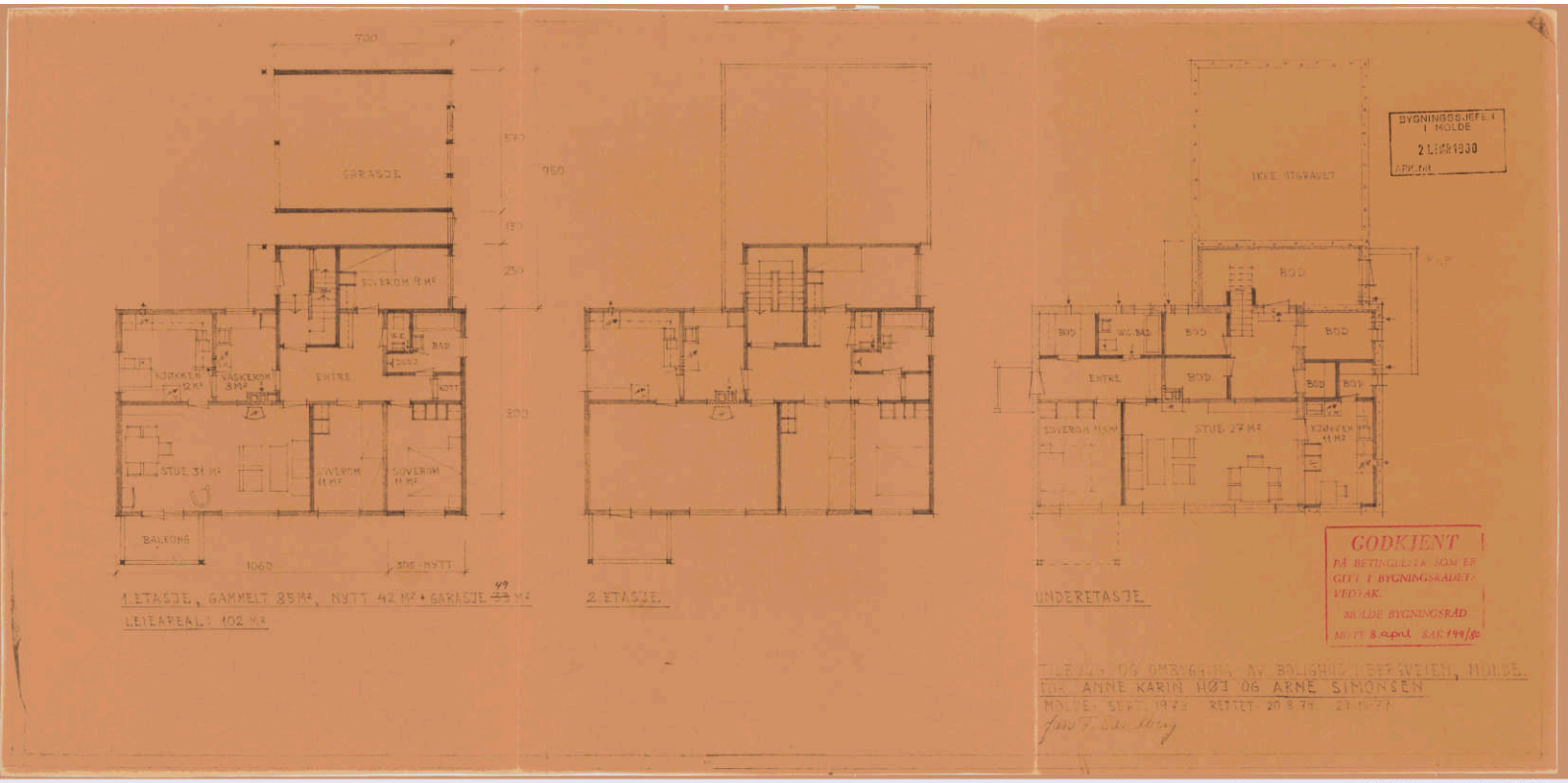
SITUASJONSPLAN

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

ARKITEKTENE STRANDHAGEN & VATNE

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

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



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

2. ETASJE.

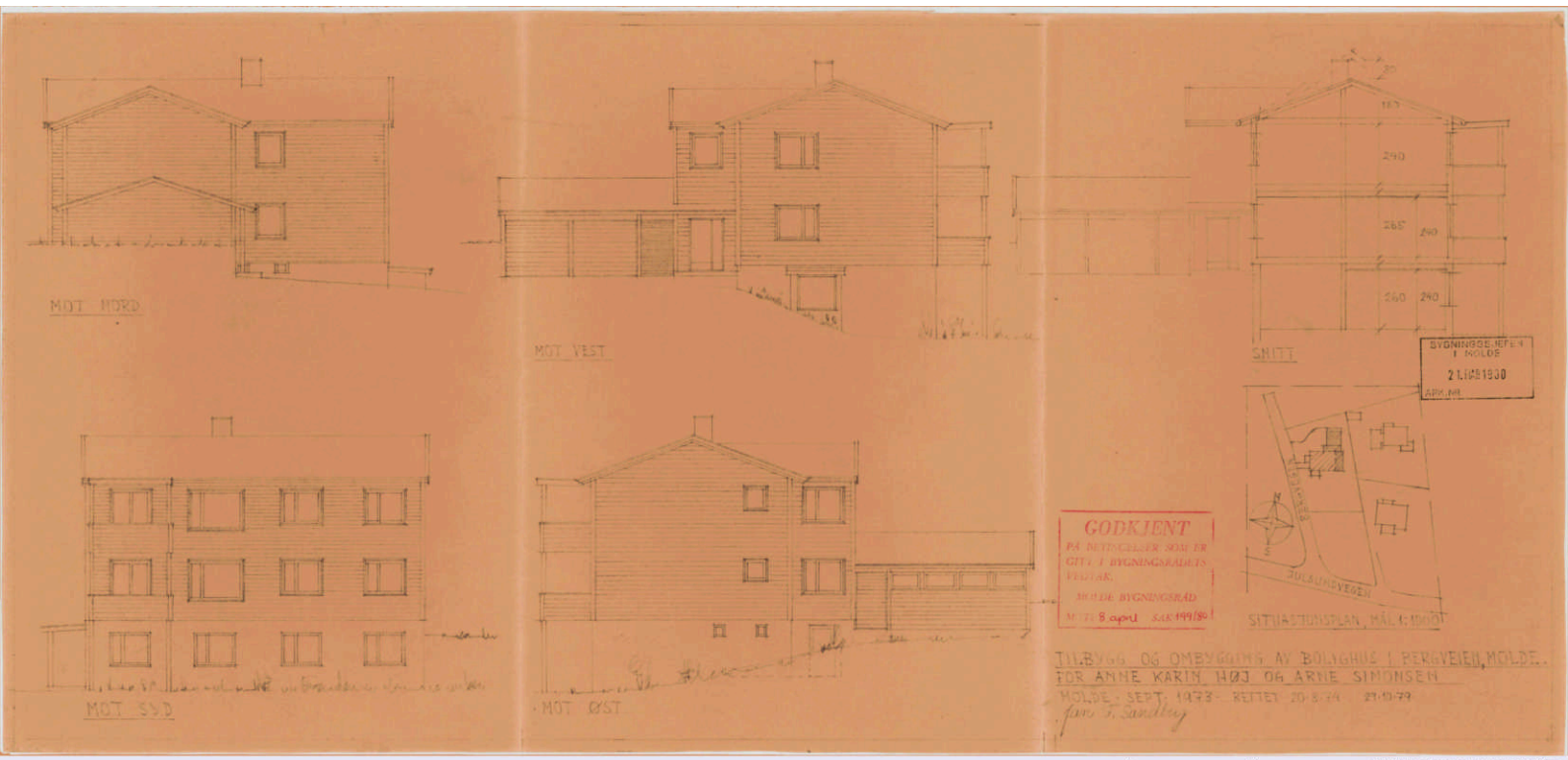
UNDERETASJE.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
21 MAR 1980
ARK.NR.

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
DATO 8. april SAK 199/80

TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS I BERGSVEIEN, MOLDE.
HOS ANNE KARIN HØI OG ARNE SIMONSEN
MOLDE SEPT. 1979 RETTET 20.8.79 21.10.79
Arne F. Simonsen

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



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

Dansk Scanning A/S

Molde kommune
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 10/227

Anne Karin Høj / Arne Simonsen
Bergvegen 2
6412 MOLDE

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

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

Saksopplysninger:

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

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

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

- Små verandaer som er lite bruksvennlig etter dagens forhold

Plansituasjon

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

Kommunens vurdering

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

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

Dispensasjon

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

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

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

Estetisk vurdering

Tiltaket anses å ha en tilfredsstillende estetikk.

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

Vedtak dispensasjon:

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

Det settes følgende vilkår:

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

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato.

Godkjenning av melding:

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

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

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

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

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

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

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

Klageadgang

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

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

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Knut-Arild Johansen

MOLDE KOMMUNE

Sigrid Simonsen
Bergvegen 2
6412 MOLDE

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

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

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

Vi har mottatt søknaden om ferdigattest for byggearbeidet med verandaen.

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

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

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

Med hilsen

Molde kommune
Hans Edvard Dahl Gjerde
byggesaksbehandler

Lene Johansen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/-

Refereres i bygningsrådets møte 23. oktober 1990.

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

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

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

Kvittert nabovarsel er vedlagt. Naboer har ikke merknader.

Det er ikke søkt om ansvarsrett.

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

V e d t a k :

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

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

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

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

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

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

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

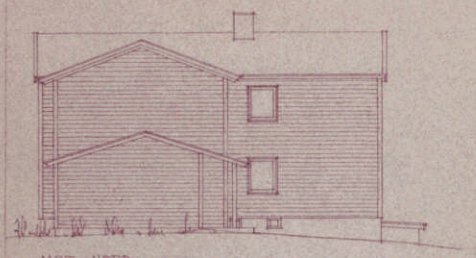
Sendes Arne Simonsen, Bergvegen 2, 6400 Molde til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 2. oktober 1990

Trond Lage Edvardsen

Svend Bratsberg

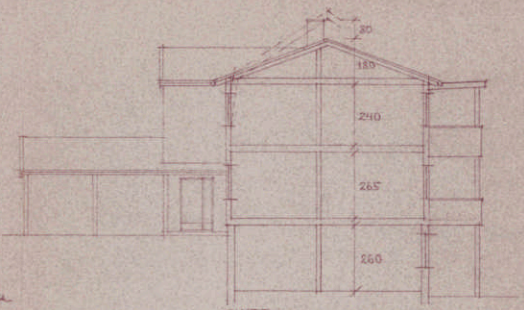
Gjenpart:
Arkitektene Strandhagen & Vatne, postboks 331, 6401 Molde.



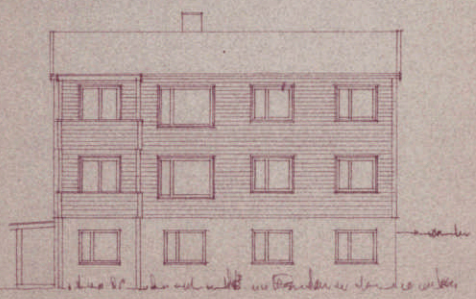
MOT NORD



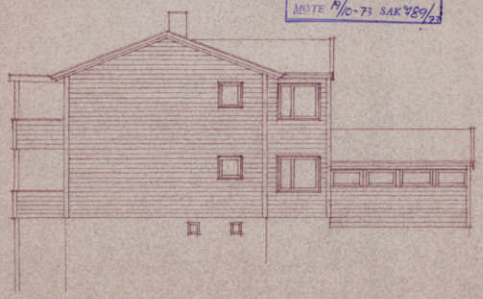
MOT VEST



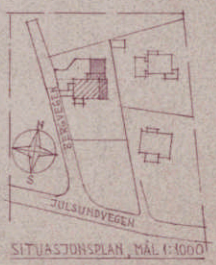
SNITT



MOT SYD



MOT ØST

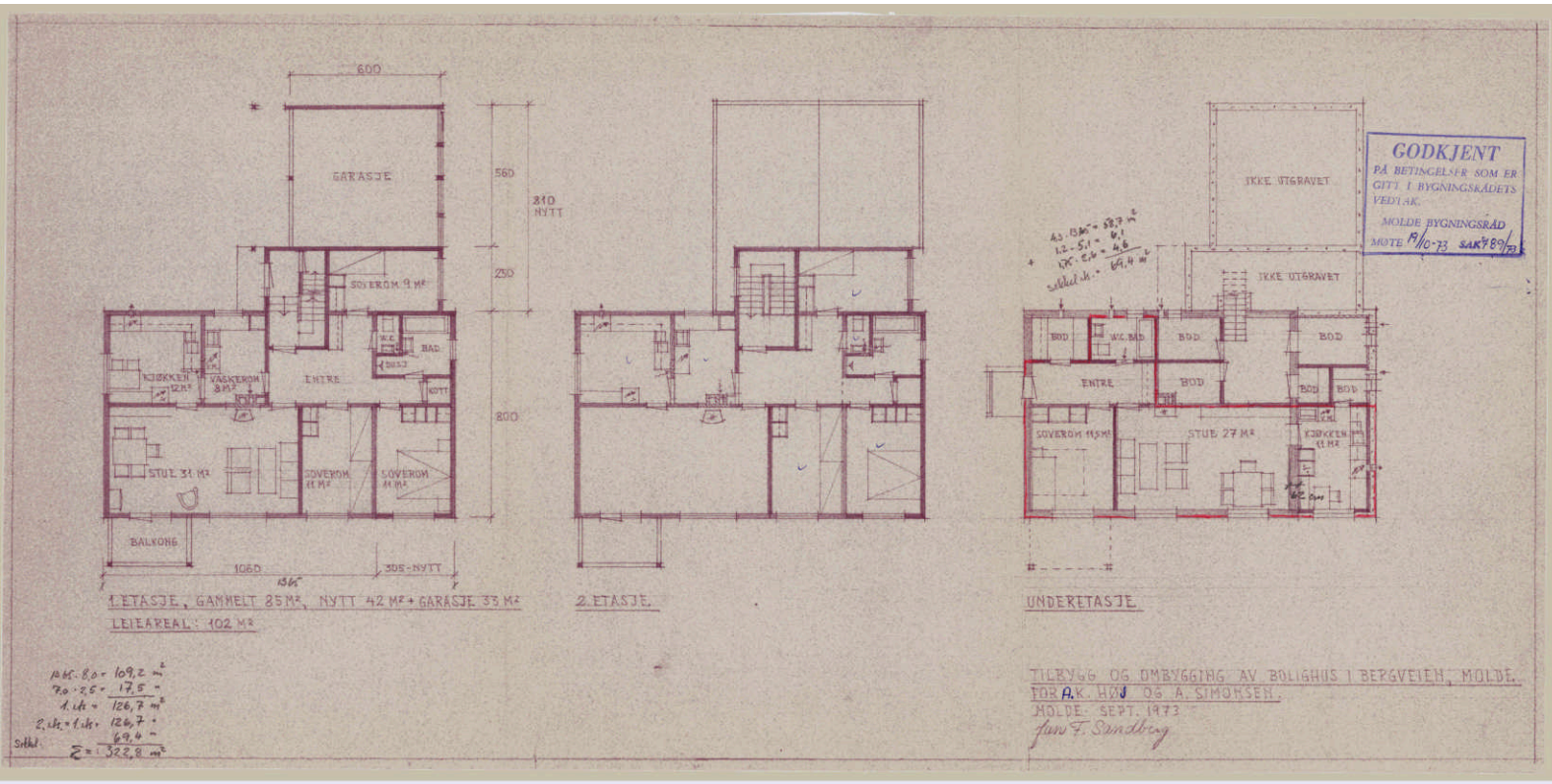


SITUASJONSPLAN, MÅL 1:1000

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 19/10-73 SAK 489/73

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

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



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

2. ETASJE.

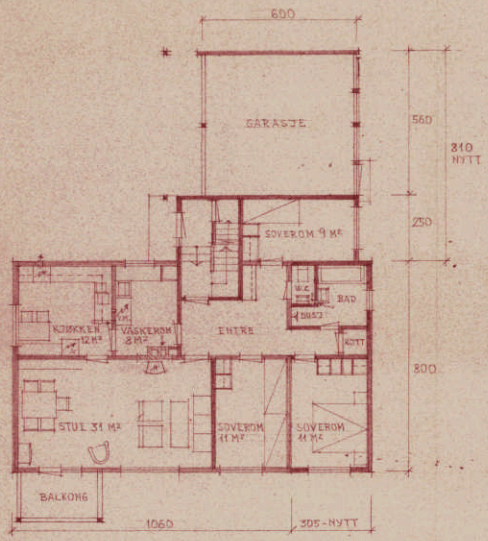
UNDERETASJE.

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

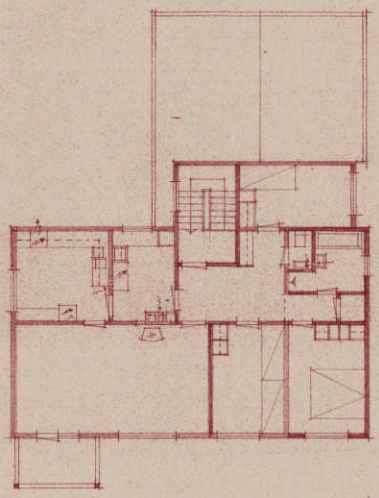
10,6 · 8,0 = 109,2 m²
7,0 · 2,5 = 17,5 "
1. etg = 126,7 m²
2. etg = 1. etg = 126,7 "
Sykkel. = 69,4 "
Σ = 322,8 m²

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

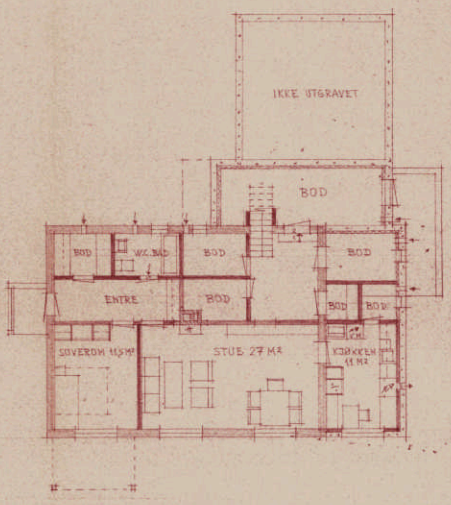
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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



2. ETASJE.

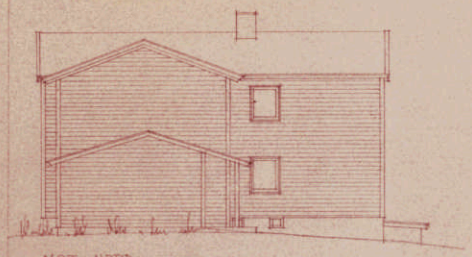


UNDERETASJE.

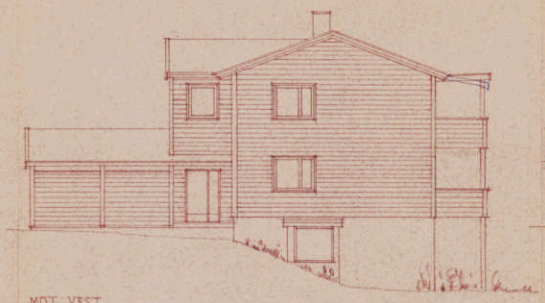
7 OKT. 1974

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

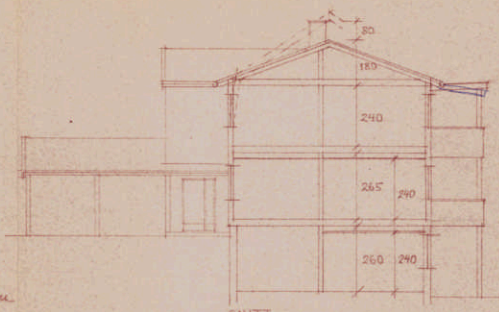
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



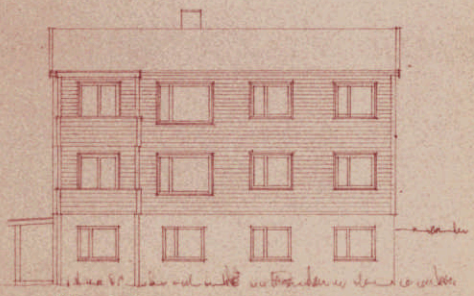
MOT NORD



MOT VEST



SNITT

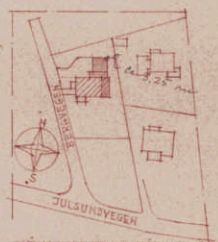


MOT SYD



MOT ØST

Utsatt 7/10-74
JW og AR.



SITUASJONSPLAN, MÅL 1:1000

7 OKT. 1974

TILBYGG OG OMBYGGING AV BOLIGHUS I BERGVEIEN, MOLDE.
FOR ANNE KARIN HØJ OG ARNE SIMONSEN
MOLDE · SEPT. 1973 · RETTET 20-8-74
Jan F. Sandlie

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

MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

JR/GM

Refereres i bygningsrådets møte 22. mai 1984

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

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

Vedtak:

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

1. Største murhøyde: 1.2 meter.

2. Største gjerdehøyde: 0.6 meter.

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

4. Muren plasseres i regulert gjerdelinje.

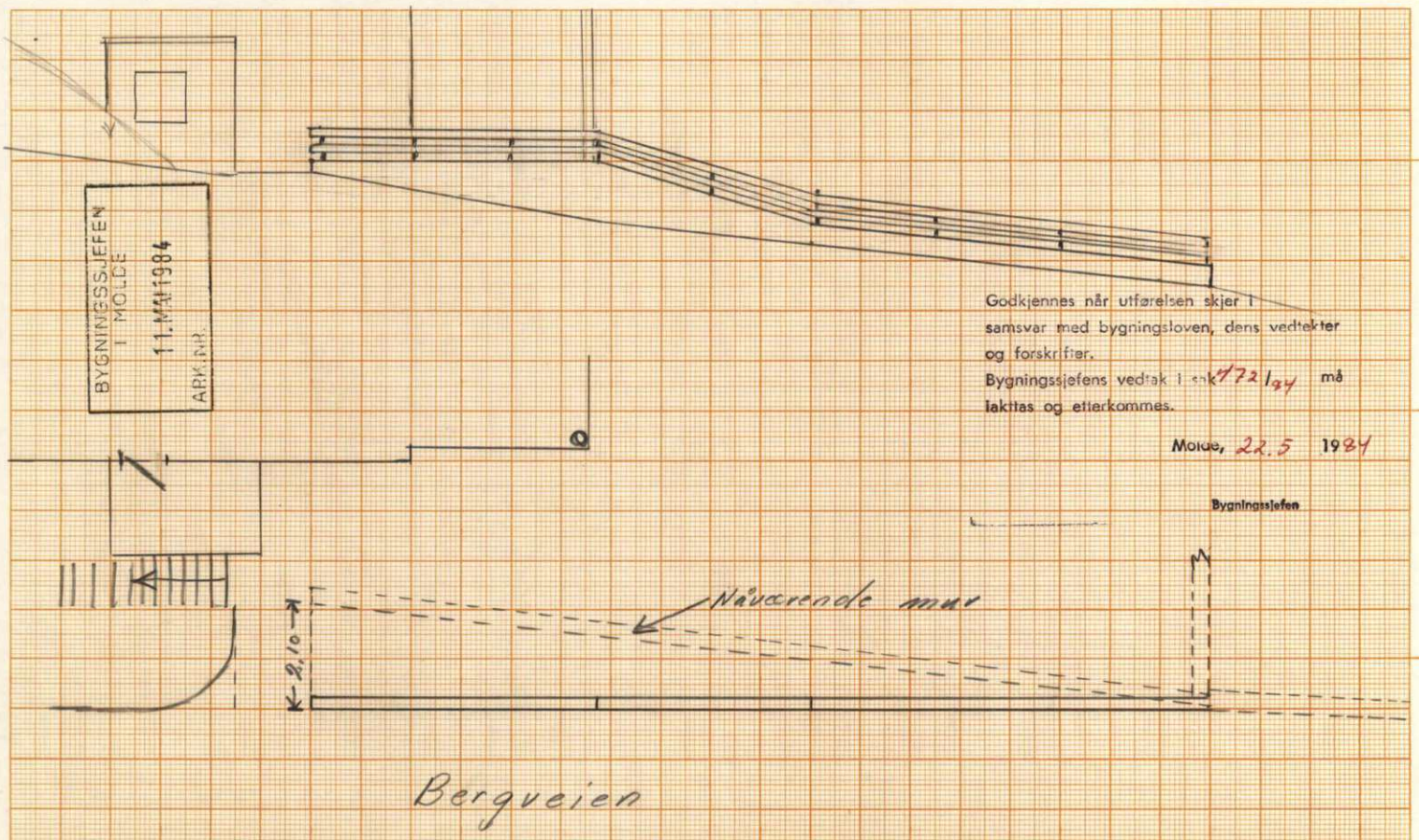
5. Dersom ikke sikre grenser/merker forefinnes for plassering av mur, skal byggherren be om utstikking av oppmålingsvesenet. I utgangspunktet kan oppmålingssjefen innkreve gebyr for utstikkingen.

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

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 22. mai 1984

Otto Nøst

Jann Reistad



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
11. MAI 1984
ARK.INR.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 172/84 må laktlas og etterkommes.

Molde, 22.5 1984

Bygningssjefen

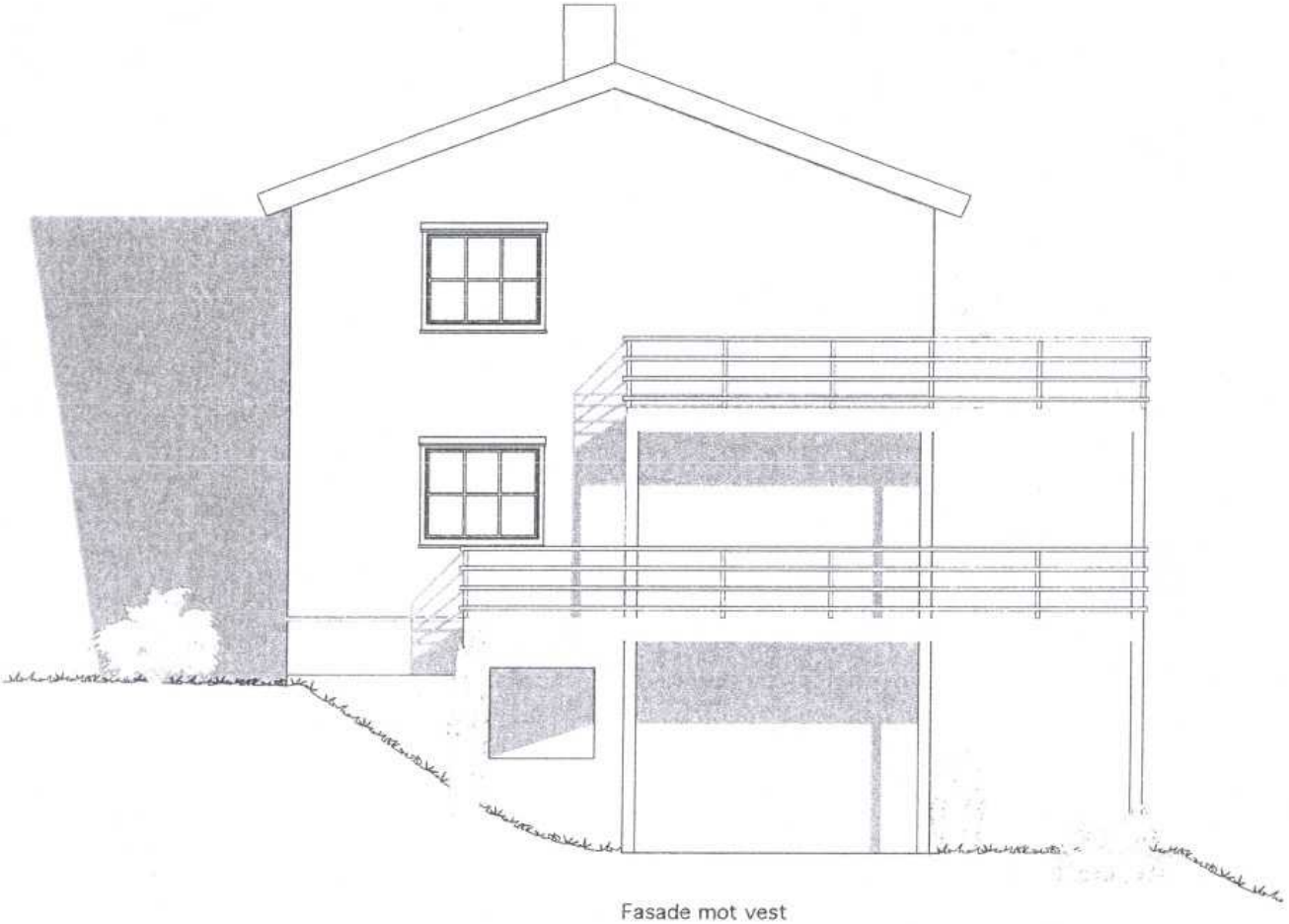
Bergveien

EMO A 4

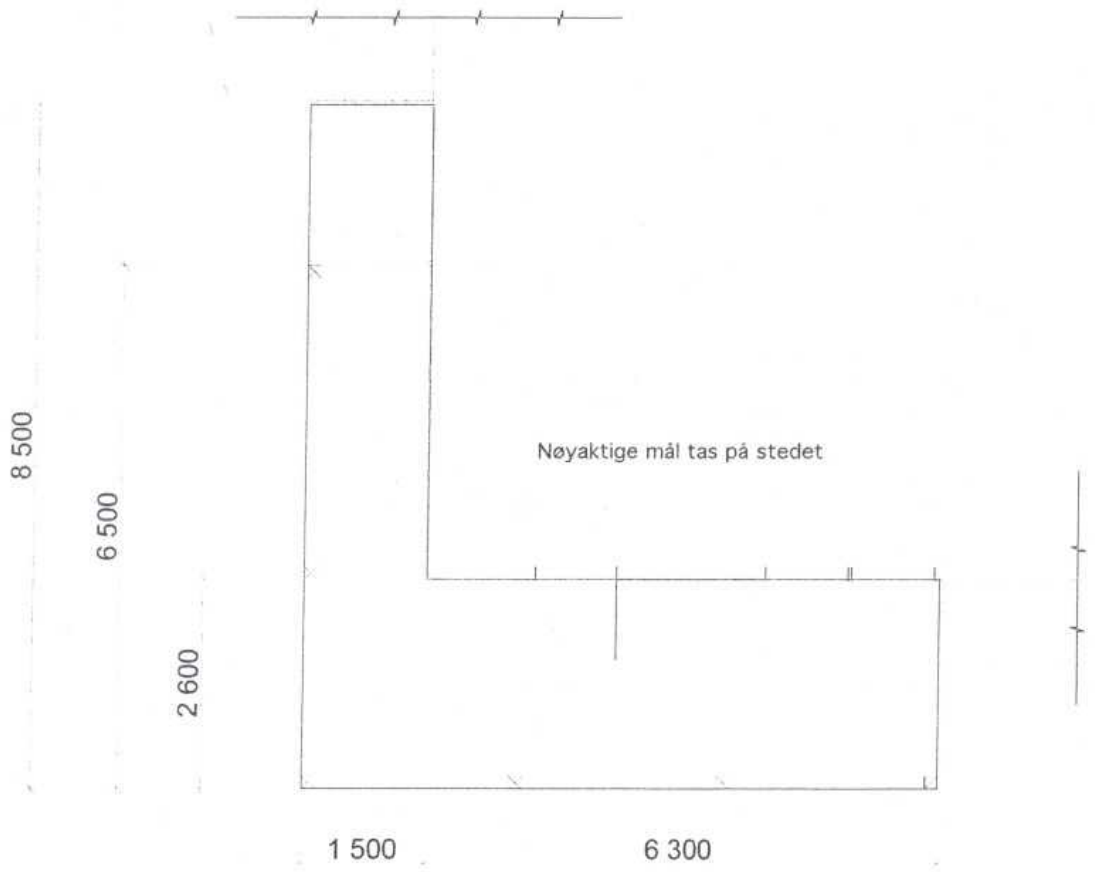


Fasade mot sør

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



Fasade mot vest



Status
Skis

Prosjek
092

Tegnin
A3

Fra MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN

SE/ALi

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 8. april 1980.

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

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

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

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

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

I området er det nedlagt dele- og byggeforbud.

Innstilling:

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

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

Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

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

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

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

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

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

Ann-Karin Høj og Arne Simonsen godkjennes som ansvarshavende.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

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

O. Nøst
bygn. sjef

P. Jenssen
overing.

*/.

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

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 11. april 1980

Otto Nøst

Utskriftsdato: 02.06.2025

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.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bergvegen 2, 6412 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	4 942,88 kr
Eiendomsskatt	9 399,00 kr
Feiing	340,00 kr
Renovasjon	3 920,64 kr
Vann	4 020,68 kr
Sum	**22 623,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann - Abonnementsledd	159 m2	13.22	1/1	0 %	2 102,78 kr	525,70 kr
Vann - Stipulert forbruk	159 m3	13.30	1/1	0 %	2 114,70 kr	528,67 kr
Avløp - Abonnementsledd	159 m2	14.84	1/1	0 %	2 359,16 kr	589,79 kr
Avløp - Stipulert forbruk	159 m3	14.45	1/1	0 %	2 297,55 kr	574,39 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr	797,75 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	1 stk	2090.00	1/2	0 %	1 045,00 kr	261,25 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	1 stk	714.45	1/2	0 %	357,23 kr	89,30 kr
eSkatt - Boliger	2613100 Prom	3.60	1/1	0 %	9 407,00 kr	2 351,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bruksareal (BRA)	159 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**22 874,42 kr**	**5 718,60 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 05.06.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

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

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

Kommentar:

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

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

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

Dato: 04.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

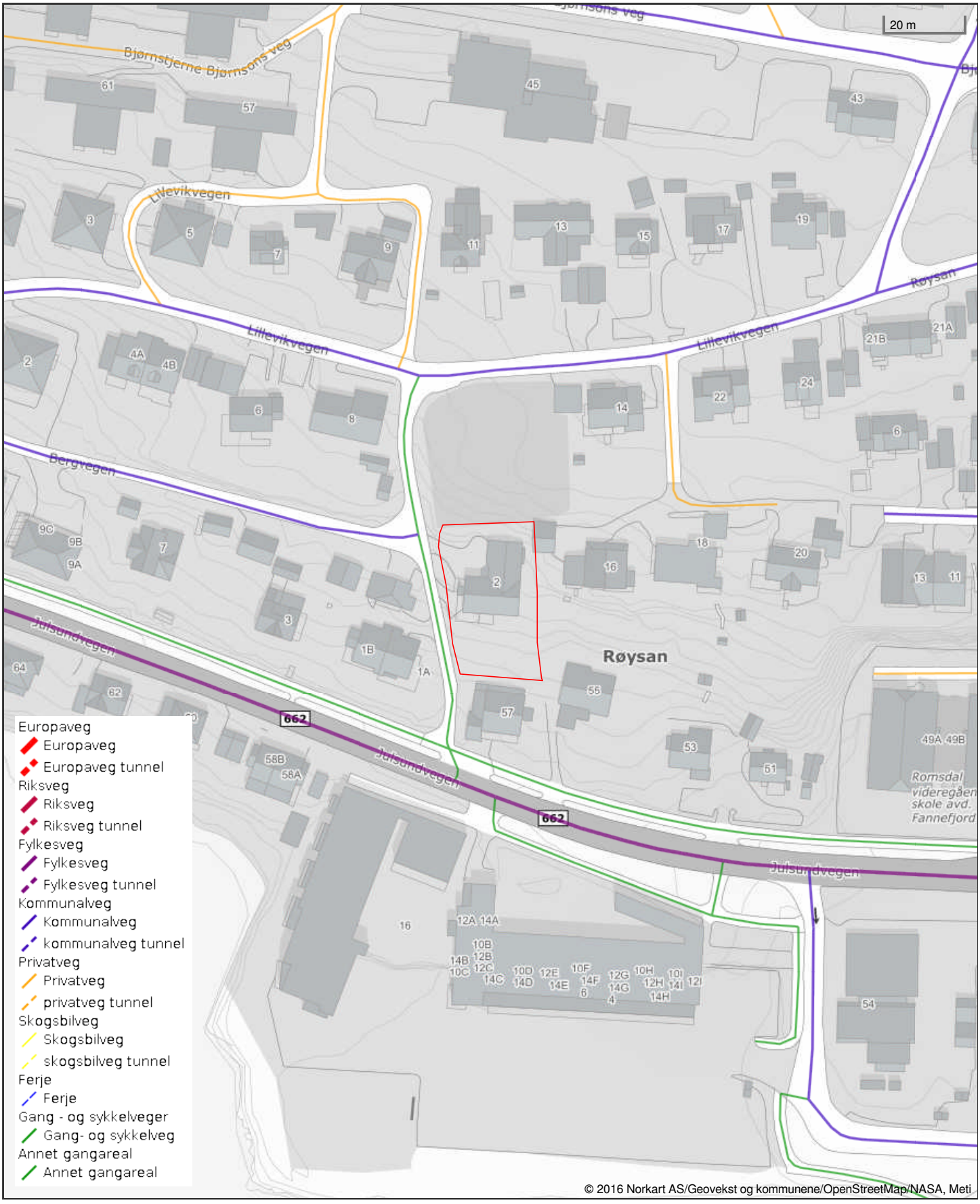
Gnr:	**23**	Bnr:	**70**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Bergvegen 2, 6412 MOLDE**						

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

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

Utskriftsdato: 02.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 23/70//



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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
45251091	26.06.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Bergvegen 2, 6412 MOLDE
Hjemmelshaver(e):	Arne Martin Simonsen Sigrid Simonsen
Eiendom:	gnr. 23, bnr. 70, snr. 2 i Molde

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Privatmegleren Molde

Kamile Lilyte
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Eiendomsmegler Kamile Lilyte | +47 90 77 16 32 | kamile.lilyte@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 23, bnr. 70, snr. 2 i Molde
Adresse: Bergvegen 2, 6412 MOLDE
Onr. 45251091

NAVN PÅ SAMEIE: Røisheim

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd _____

Felleskostnader inkluderer _____

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Storebrand Polisenr 8043459 Forfall 15.12.24 Betalt 16.738,-

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

_____

_____

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

_____

Eiendomsmegler Kamile Lilyte | +47 90 77 16 32 | kamile.lilyte@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Anne-Karin Høj

Adresse: Bergun. 2, 6412 Molde

Telefon: 97657953

Fax:

E-post: akhoj@online.no

Send svar til: randi.hollingen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 20/6 Molde

Anne-Karin Høj

Eiendomsmegler Kamile Lilyte | +47 90 77 16 32 | kamile.lilyte@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

Betalingsbekreftelse

(Ikke gyldig som salgskvittering)

S-banken
et konsept fra DNB

Til:

Røysheim fellesutg 11717,09 - 2240,24 **9 476,85 kr**

05336371645

Saldo 31/12-24 kr. 0,00

Fra:

SPAREKONTO

42025596891

Oppdragsdato	17. desember 2024
Bokført dato	17. desember 2024
ID	2024-12-17-b6b99919ddfa539522eb2dce20ed5448-0

Hovedkontor
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Postadresse
DNB
Postboks 1600 Sentrum
0021 Oslo

Org. nr.
DNB Bank ASA
984 851 006

Sameiet Røisheim, Bergveien 2, 6412 Molde

23/708

Referat fra årsmøtet 15. mai 2025 kl. 13.00.

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling
    a. Innkalling godkjent
    b. Deltakere: Sigrid Simonsen, Arne Simonsen, Søren Høj og Anne-Karin Høj
2. Valg av møteleder
    a. Møteleder Sigrid Simonsen
3. Regnskap 2024
    a. Regnskap 2024 taes til etterretning. Ført hvert vårt regnskap og gjort opp oss imellom pr. 31.12.24
4. Godkjenning av vedtekter
    a. Godkjente vedtekter som framlagt på årsmøtet i dag.
    Disse erstatter avtale nr. 04215 dagbokført 14.05.1987 og slettet 09.05.25.
5. Oversikt felles løsøre i sameiet
    a. Ble enige om felles løsøre. Skal følge med boet til ny eier.
6. Valg av leder
    a. Anne-Karin Høj ble valgt som leder i sameiet.
7. Avtale om bruk av fellesareal
    a. Avtale om disposisjon av fellesareal lagt fram og underskrevet i 2 eksemplarer.

Møtet avsluttet kl:13.30

Molde, den 15.05.2025

Anne-Karin Høj

Anne-Karin Høj

Arne Simonsen

Arne Simonsen

Avtale – disponering av fellesareal

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

Fellesareal - garasje:

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

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

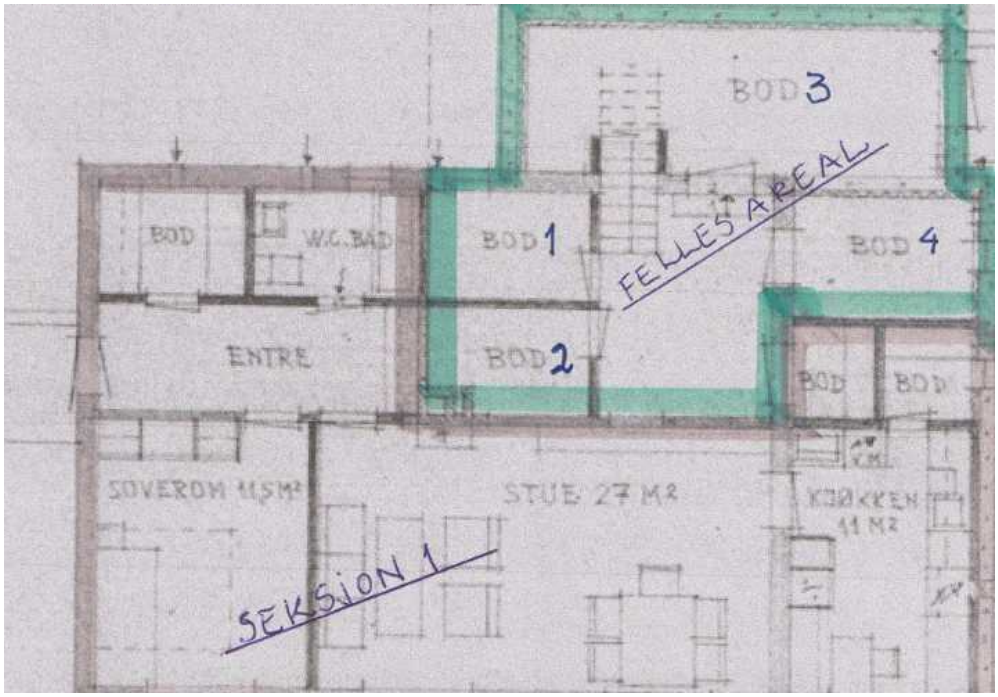
Fellesareal i kjeller:

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

Molde 15.05.2025

Anne-Karin Høj
eier av seksjon 1

Arne Martin Simonsen
eier av seksjon 2


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

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

05.05.2025

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Røisheim, Bergvegen 2, 6412 Molde

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. **Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ÅRSMØTET

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

6.6. **Saker årsmøtet kan behandle**

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

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

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

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

6.8. **Ledelse av årsmøtet**

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

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

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

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

6.10. **Protokoll fra årsmøtet**

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

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

6.11. **Inhabilitet**

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

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

7. STYRET

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

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

7.2. **Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

8. REGNSKAP OG REVISJON

8.1. **Plikt til å føre regnskap**

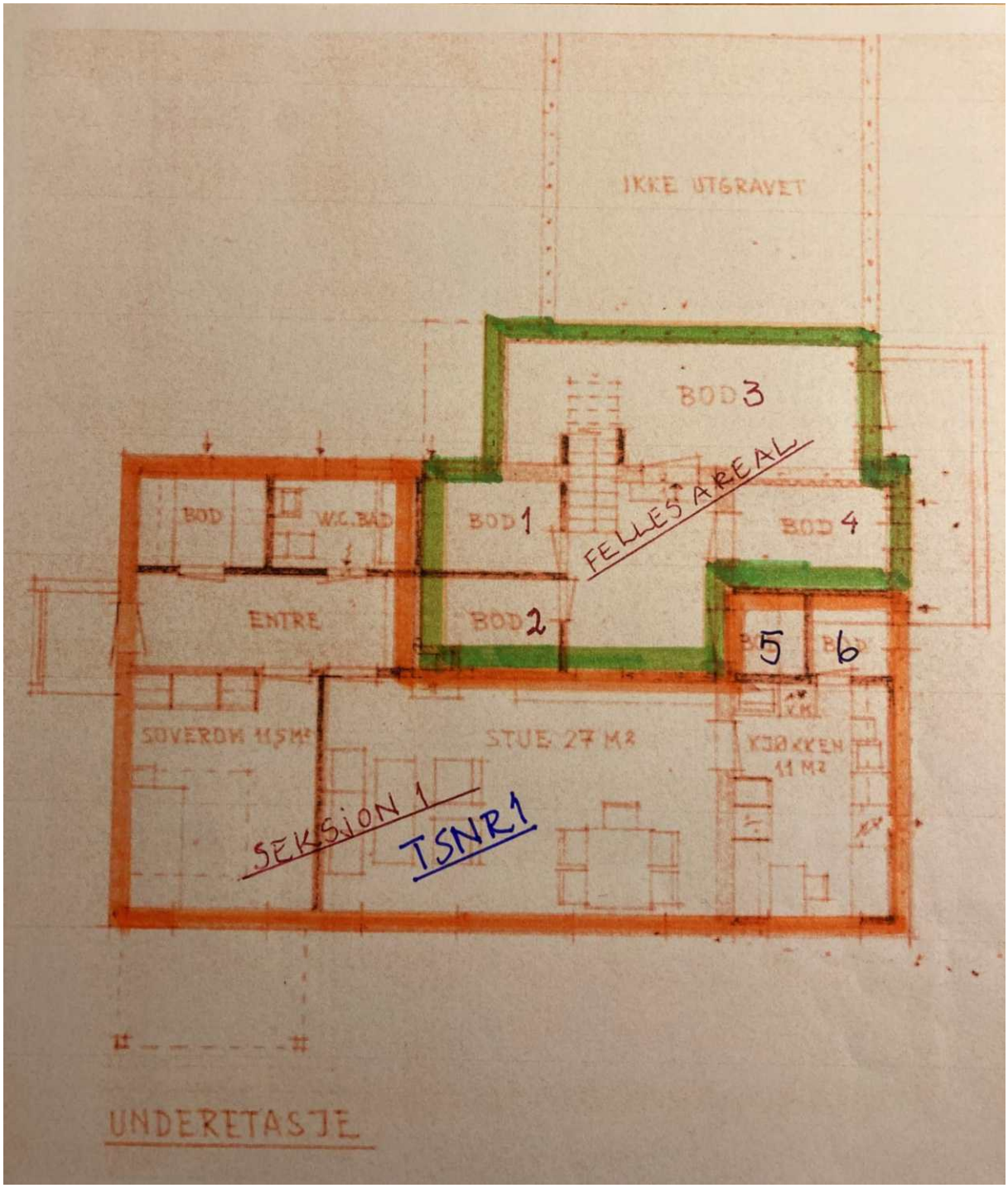
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

8.2. **Revisor**

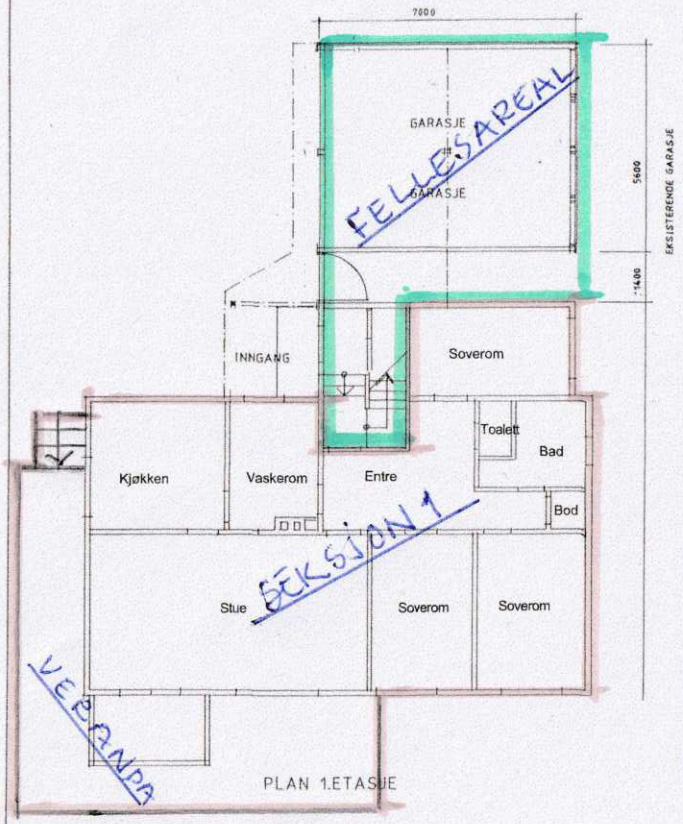
Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

9. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

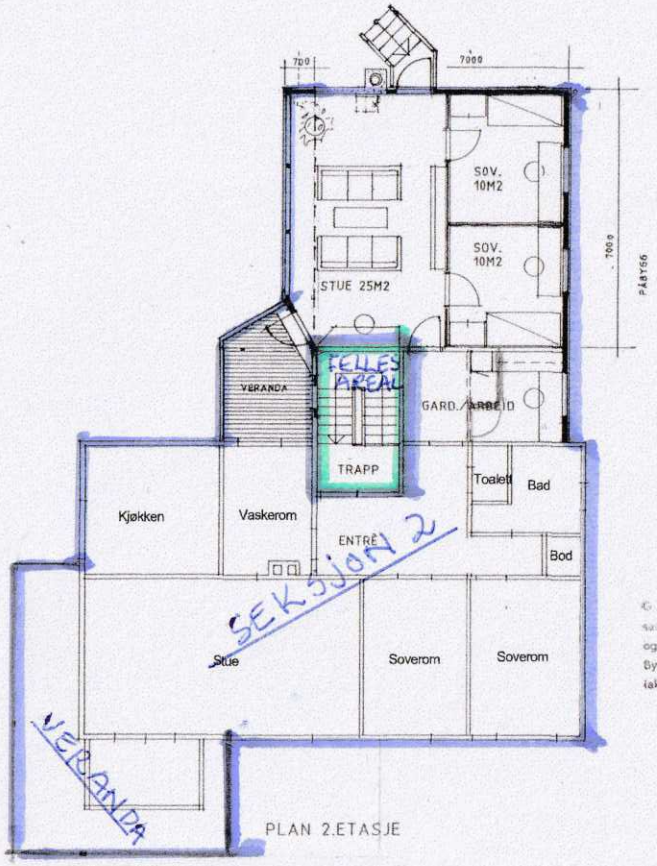
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.


IKKE UTGRAVET
BOD 3
FELLESAREAL
BOD
W.C. BAD
BOD 1
BOD 4
ENTRE
BOD 2
5
6
SOVEROM 11,5 M²
STUE 27 M²
KJØKKEN
11 M²
SEKSJON 1
TSNR 1
UNDERETASJE

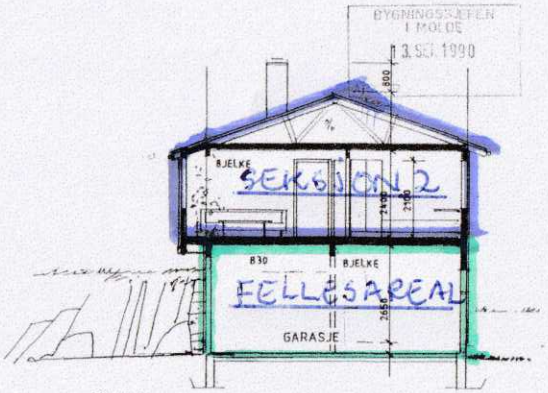
VEDLEGG 2



PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE

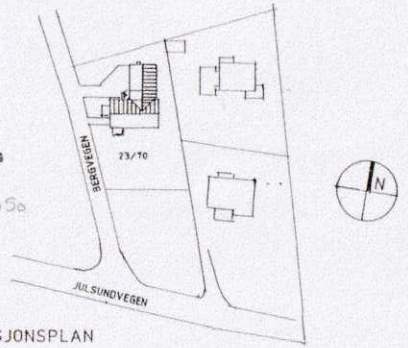


SNITT

Bygningsloven av 1965 med utførelsesforskrifter i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 360/90 må rettes og etterkommes.

Molde, 03.10.19 90

Bygningssjefen



SITUASJONSPLAN

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

ARKITEKTENE STRANDHAGEN & VATNE

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

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

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	70	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/6943/60
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:02

Stm. kr. 800,- kassert her idag

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

S K J Ø T E .

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

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

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

Molde, den 21. august 1974.

Einar Simonsen
Einar Simonsen

Som hustru samtykker jeg i overdragelsen.

Halfrid Simonsen
Halfrid Simonsen

Som kjøpere vedtar vi skjøtets betingelser.

Anne-Karin Høj
Anne-Karin Høj

Arne Martin Simonsen
Arne Martin Simonsen

Vi bekrefter herved at selger og kjøpere har underskrevet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.
Til vitterlighet:
1. Ingebjørg Hoflandsdal, 6450 Hjelset f. 2/6 51
2. Margot Haugen. Hjemmeværende f. 20/6 -20

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

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

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

240,-

DAGBOKFØRT
18.AUG81 07803
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

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

OVERDRAS FRA

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

TIL

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

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

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

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

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

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

Fortsatt

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

☐ Jeg er ugift.

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

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

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

Brit E. Stavik	Tor Torkus
Vitneunderskrift	Vitneunderskrift
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

Rett avskrift bekreftes pr. pr. Romerike Jordskifteverk A/S B.Stavik

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

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

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/8340/60
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 10:00

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

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

ERKLÆRING

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

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

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

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

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

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

.....
underskrift

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

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

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

Dokumentavgift betalt med kr. 290,-
Romsdal sorenskriverembete, 1 19

DAGBOKFØRT
18.AUG81 07808
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

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

OVERDRAS FRA

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

TIL

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

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

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

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

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

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

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

Fortsatt

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

☐ Jeg er ugift.

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

Molde 18.08.81.
Sted

Molde 18.08.81.
Dato

Christie & Opsahl A/S
Utstederens underskrift

Jon Holt

Terje Holt
~~Ektefellens underskrift~~[5]

Som hjemmels innehaver
06.03.60. [redacted]
Fødselsnr.[6]

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

Brit E. Stavde
Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

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

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

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

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	23	70	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
M.0587 4215
14.05.87 04215
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

A V T A L E

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

1. Parter/eierforhold.

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

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

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

2. Rettslig råderett/eiendommens bruk.

Eiendommen skal benyttes til beboelse.

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

3. Fremleie.

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

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

4. Forkjøpsrett.

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

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

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

5. Forsikring.

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

6. Vedlikehold.

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

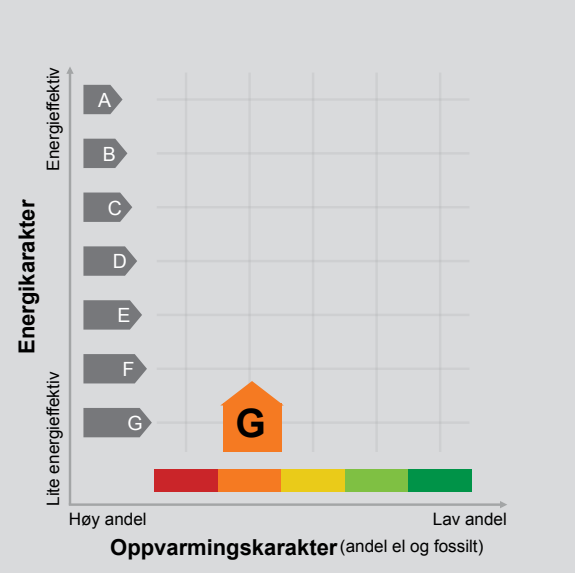
Molde, den 6. april 1987

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergvegen 2
Postnummer	6412
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13426406
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-129294
Dato	02.06.2025



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 17 080 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 080 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- **Luft kort og effektivt**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Etterisolering av kaldt loft**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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 horisontal delt
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

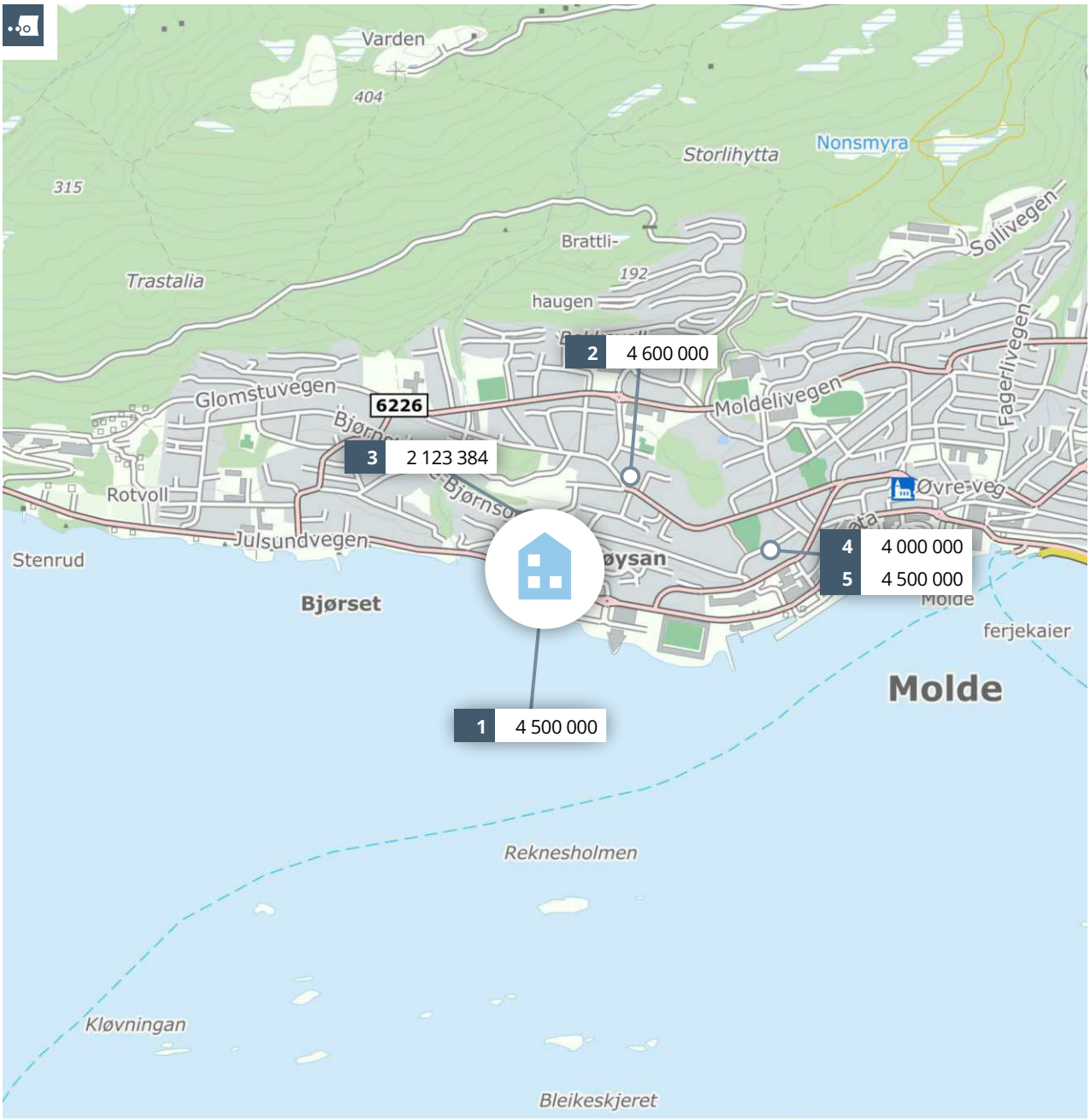
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på 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

BERGVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 02.05.2025

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

Bergvegen 2, 6412 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1917

GNR 23 BNR 70 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS BJØRSET

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	26 220
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1917

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gideonvegen 14 C 86 m² 2006 4. etg 2 sov	19.09.2023	4 700 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**52 326**
2 Glomstuvegen 2 H 114 m² 1987 1. etg 3 sov	10.10.2024	4 600 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**40 351**
3 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 55 48 m² 1969 1. etg 1 sov	10.11.2023	1 750 000	**1 750 000**	373 384	2 123 384	**44 237**
4 Statsråd Astrups gate 4 102 m² 1939 835 m² 2 sov	15.11.2024	-	**4 000 000**	-	4 000 000	**39 216**
5 Statsråd Astrups gate 4 125 m² 1939 835 m² 3 sov	07.05.2024	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**36 000**

Stor leilighet i 2. etasje i sentrumsnær flermannsbolig opprinnelig oppført i ca 1917. Leiligheten ble renovert i perioden 1974-76 og påbygget mot øst i 1976. Senere oppusset igjen i 1988 og påbygget mot nord i 1991. Leiligheten virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Det må allikevel påregnes oppgraderinger både teknisk og kosmetisk. Boligen er på hele 164 kvm Bra, og inneholder blant annet kjøkken, 2 stuer, 4 soverom, bad, toalettrom og vaskerom. Garasje i sokkel og bodplass i kjeller. Det er flott utsikt mot fjord og fjell fra leiligheten. Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikk, svømmehall, treningssentre og bysentrum.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

PrivatMegleren Molde 02.05.2025

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

2 Påbygg andre småhus

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BJØRSET grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

3.1M
3.0M
2 910 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i BJØRSET grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

2 444 000 Prisantydning i snitt
2 420 000 Salgspris i snitt
2.4M

Solgt i snitt i løpet av
81
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 445 BJØRSET grunnkrets i snitt siste 9 mnd
43 156 MOLDE kommune i snitt siste 9 mnd

26 220 Bergvegen 2 Totalpris 4 300 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bergvegen 2, 6412 Molde
Gnr. 23, Bnr. 70, Snr. 2, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251091

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.
