PRIVATMEGLEREN

MYRABAKKEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Myrabakken 3, 6413 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 24, bnr. 781, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25173 **Referansenummer:** JH1403

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Selveierleilighet i lavblokk

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

Det er fremlagt seksjonerings tegninger som viser samsvar mellom dagens bruk og seksjonert løsning. Byggemeldte tegninger er ikke sett av takstmannen

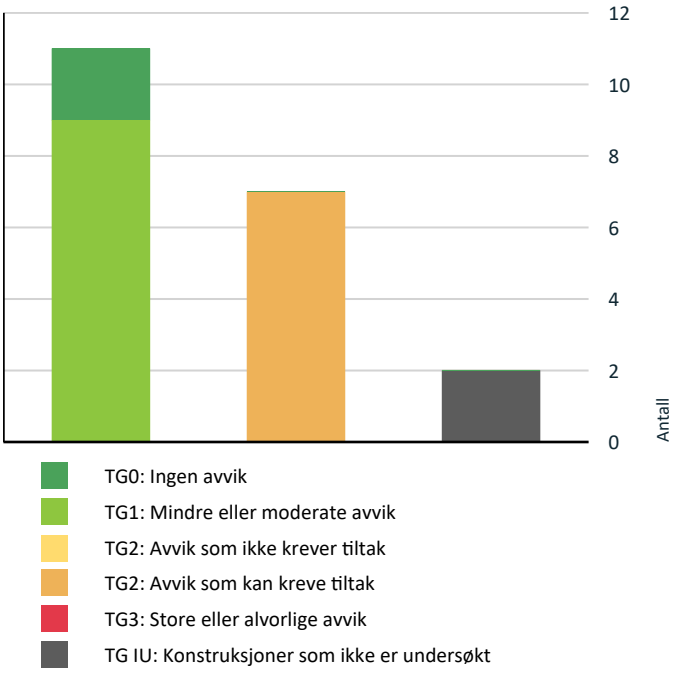
Bygningen ble i 2011 omsøkt og godkjent slik den fremstpr i dag. Under den prosessen ble det gjort branntekniske vurderinger og bygget er godkjent til den bruk det er i dag. Branntekniske forhold er komplsiert og krever spesialkompetanse å vurdere, og takstmannen har ikke gjort noen vurdering av slik forhold da dette krever kompetanse takstmannen ikke innehar.

Det anbefales at det blir gjort en brannteknisk tilstandsvurdering av bygget.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Selveierleilighet i lavblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Dør til bad	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler innvendig bolig. Ingen deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er med under vurderinger i denne rapporten

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I LAVBLOKK

Byggeår
1951

Kommentar
Bygningen ble oppført i 1951. Leiligheten denne rapporten omhandler ble overflate oppusset innvendig samt skiftet vinduer mot sør i tiden rundt 2015

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

UTVENDIG

Andre utvendige forhold

Felles bygningskropp og konstruksjoner, med utvendige overflater, dører og vinduer, samt taktekking og tekniske anlegg i bygget er ikke vurdert i denne rapporten. Kun innvendig bolig er tilstandsvurdert.

Under følger en enkel beskrivelse av bygning med tekniske anlegg.

Bygningen oppført i 1951/52 i sannsynligvis betong og murverk. Utvendig lpusset og malt. Innvendig pusset i hovedsak. Påforet og isolerte yttervegger mot sør. Saltak av tre som er tekket med skifer.

Det ble gjort en del renovering av bygget i 2011/12. Det ble da gjort vedlikeholdsarbeid på tak/taktekking, men tak ble ikke omlagt. Taktekking fra byggeår

Vinduer av tre med 2-lags glass. Vinduer sør fra 2011. Vinduer nord har ikke stempel som kan avleses for alder, men er en del eldre enn de mot sør.

Ytterdør til felles trapperom er lyd og brannklassifisert dør i grå glatt utførelse. Balkongdør av tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Flis i bad

Vegger: Malt glassfiberstrie på murvegg og platekledde vegger

Himling: Malt glatt mur. "Kontorhimling" med plater i bad

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etaskjeskiller av betong.

Målt helning i stue og soverom

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik er en svanke omlag midt på gulv i stue på ca 17 mm. Ellers kuler og svanker på 6-7 mm. Årsak til avvikene er ikke mulig å eksakt fastslå, men mest sannsynlig er at bygget er oppført slik.

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 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Dør til bad

Malt glatt dør

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe mindre fuktskade i nerkant av dør

Årsak er sannsynligvis at dør er kappet i nerkant og derav avdekt trefiberlaminatet som har trekt fukt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør slipe og male/forsegle overflater i narkant av dør for å unngå større skade

TG 2 Andre innvendige forhold

I øvre hjørne av soverom er det saltufelling og malingsavskalling i ett område rundt, over og ved siden av ventilspalte i vegg sør/øst

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

I øvre hjørne av soverom er det saltufelling og malingsavskalling i ett område rundt, over og ved siden av ventilspalte i vegg sør/øst.
Årsak til dette er ikke uten videre mulig å avdekke. Men det er synlig spor utvendig på bygget som indikerer at det har vært lekkasje i tak over dette området som har trekt ned over vegg og fuktet opp murverk/betong. Tak ble omtekt i 2011, og i følge eier er det ingen kjente lekkasjer etter dette. Om dette i så tilfelle kan ha noen sammenheng så kan det være at betongen har reagert kjemisk på en eller annen måte grunnet tilførsel av fukt over tid, og at det av den grunn har fortsatt med saltufelling som følge av feks en kuldebro inn via lufteventil med nullpunkt innvendig som har medført kondens. Eller det kan være kondens på overflater der ventil har innslipp av kald luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det blir malt før salg og forholdet må følges med over tid og så eventuelt se på andre tiltak hvis det skulle oppstå avskalling på nytt. Ett tiltak kan feks være å flytte luftinntak til rommet til annet sted.



Dette er bildet av fasade utenfor der det er avskallet maling innvendig. Her er det spor av lekkasje som kan være fra før taktekking ble omlagt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Oppusset bad i 2011 i følge eier

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og "kontorhimling".

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler.

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.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er 11 mm total høyudeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Kravet er 25 mm.
Lokalt fall er ca 11 mm. Kravet er 16 mm. Utenfor lokalt området er det relativt flatt gulv.

Det er derav en del avvik på fallforhold og på kravet til høyde på vanntett gulv over sluk.

Det er tett sokkel på dusjvegg som hindrer eventuelt lekkasje vann utenfor dusjsone å nå sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres dren gjennom dusjvegg. Alternativt - og også som følge av avvik på fallforhold i gulv så anbefales det å installere dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran, men sett spor av slukmansjett under klemring.

Tilstandsrapport



Spor av slukmansjett under klemring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant plate.
Speilskap og lys over servant.
Vegghengt toalett med innbygd sisterne. Veggdusj med fast dusjvegg med skyvedør

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til felles mekanisk avtrekksvifte med kjøkken og tilluftsspalte under dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner ligger mot vegger av mur og det er derav ikke mulig å gjøre hulltaking. Det ble gjort fuktsøk med protimeter fuktindikator på utsatte steder i dusjsone i bad. Ingen indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benker og skap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Integrert stekeovn og platetopp. Opplagt for løs oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er motert waterguard.

Komfyrvakt ble krav fra 1. juli 2011, men dette er ikke montert her. Skjedde utskifting av kjøkken før dette, så er det i prinsippet ikke ett krav, men det anbefales å montere komfyrvakt i alle tilfeller.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Felles avtrekk med bad. Alt styres fra ventilatorhette.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg er rør i rør med fordelerstokker over himling i bad. Tilførsels rør med vann ser ut til å være av kobber. Stoppekran over himling like over dusjsone.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Uheldig løsning med fordelerstokker åpen over himling, da eventuell lekkasje i systemet vil medføre stort vanntrykk som vil blir spylt ut over himlingen. Dette kan medføre skade i himling, der er skadepotensialet er lite, men det kan også trekk ut i andre konstruksjoner som feks vegg.

Det anbefales å montere en vannalarm med automatisk vannstoppeventil i himling ved fordelerstokker.

TG 1 Avløpsrør

Det er kun synlige stikkledninger i kjøkken og bad, samt sluk. Dette er av plast

Staking av avløp må skje via sluk eller avkobling av vannlåser.

Lufting på kloakk er ikke mulig å avdekke i denne type bolig

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk for bad og kjøkken med vifte plassert i skap i kjøkken. Alts styres fra ventilatorhette. Ventilspalter i vegg i soverom sør og i stue, og spalter i vinduer i kjøkken og soverom nord.

Ny vifte montert 2025

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Soverom har kun vegg/vindusventil og ikke gjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

kappe av dør i nerkant for å lage tilluftspalte. Ellers må anlegget gå kontinuerlig hvis man skal oppnå luftskifte. Slås dette av så har man i prisnippet ikke luftskifte i boligen.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Anslått til ca 60 l vv berder plassert i kjøkkenbenk. Kun mulig å se litt av denne via ett hull i benkeskap. Montert i 2011 i følge eier

Tank er montert i tørt rom, men det er watergard i kjøkkenbenk

Det er ikke mulig å se el. tilkobling.

Det er så begrenset mulighet for å se tank og forhold rundt tank at det kan ikke sette TG. Alder alene tilsier TG 1.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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.

I hovedsak skjult anlegg med jordfeilautomater i skap.

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.
   2011 Nytt el, anlegg i 2011 i følge 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

   Nytt el, anlegg i 2011 i følge eier. Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring på utskifting av anlegg.

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 Når det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis ikke bedre enn TG 2 på anlegget. Generelt anbefales utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig. Takstmannen har ikke elektro kompetanse og kan av den grunn ikke undersøke/kontrollere el. anlegg.



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Røykvarsler montert. 6 kg pulverapparat

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 Det kjøpes inn nytt brannslukningsapparat før salg i følge eier. Dette er en forutsetning for TG 0

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

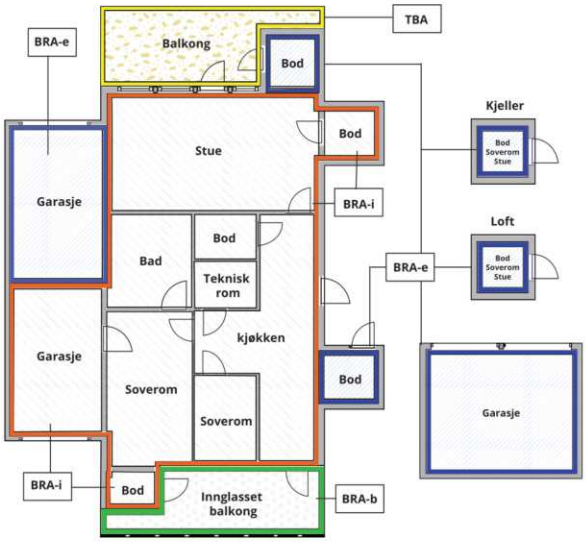
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet i lavblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	44			44	
Andre etasjer/bod i kjeller og loft		7		7	
SUM	**44**	**7**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad		
Andre etasjer/bod i kjeller og loft	Bod i felles areal		

Kommentar

Boder er oppmålt, men skråtak i loft gjør det vanskelig å måle helt nøyaktig, og arealet må anses som ett ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt seksjonerings tegninger som viser samsvar mellom dagens bruk og seksjonert løsning. Byggemeldte tegninger er ikke sett av takstmannen

Bygningen ble i 2011 omsøkt og godkjent slik den fremstpr i dag. Under den prosessen ble det gjort branntekniske vurderinger og bygget er godkjent til den bruk det er i dag. Branntekniske forhold er komplsiert og krever spesialkompetanse å vurdere, og takstmannen har ikke gjort noen vurdering av slik forhold da dette krever kompetanse takstmannen ikke innehar.

Det anbefales at det blir gjort en brannteknisk tilstandsvurdering av bygget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)**
Selveierleilighet i lavblokk	44	0

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Stein Jakob Sylte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	781		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrabakken 3

Hjemmelshaver
Sylte Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i Myrakken - i Molde sentrum med kort gangavstand til alle byens servicefasiliteter

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Felles tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	
2	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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/JH1403

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.
45251141

Selger 1 navn
Tore Sylte

Gateadresse
Myrabakken 3

Poststed	Postnr
Molde	6313

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251141

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	ved renovering av bygg i 2012
Arbeid utført av	o a sanne

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ved renovering av bygg i 2012

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	i 2012 når bygg ble renovert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	ved renovering av bygg i 2012
Arbeid utført av	i elektro

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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251141

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	renovert tak i 2012 når bygget ble renovert
Arbeid utført av	kleive betongbygg as

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

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

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: 45251141

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: 45251141

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tore sylte	6ed0c1c24e5d1092c85a8 6fec70ae1ee515904c5	17.09.2025 08:15:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251141

- 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 fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.07.2025 08:32

Eiendom 1506-24/781 Tomt nr 93

Bruksnavn	Tomt nr 93				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.06.1946	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	217 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	24	Beregnet areal	217,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	781	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Myrabakken 3	6413 Molde	Sentrum 1	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (3)

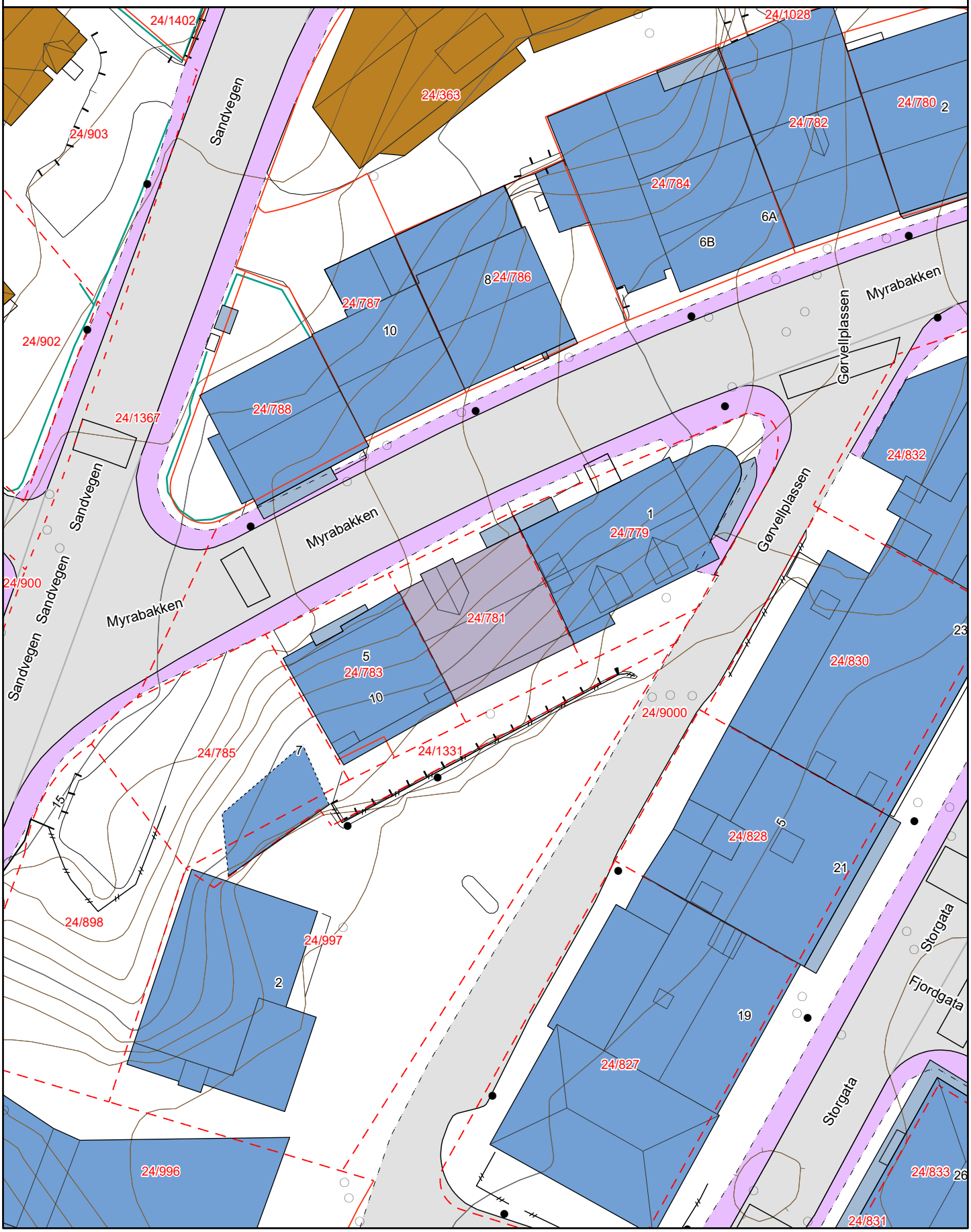
Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.06.1946	Kart- og delingsforretning	1506-24/781	Mottaker	217
		1506-24/9000	Avgiver	-217
20.09.2019	Seksjonering	1506-24/781	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-24/781	Mottaker	0

Bygninger (0)

Oversiktskart

Adresse: **Myrabakken 3, 6413 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/781/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 217 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2025



Matrikkelkart

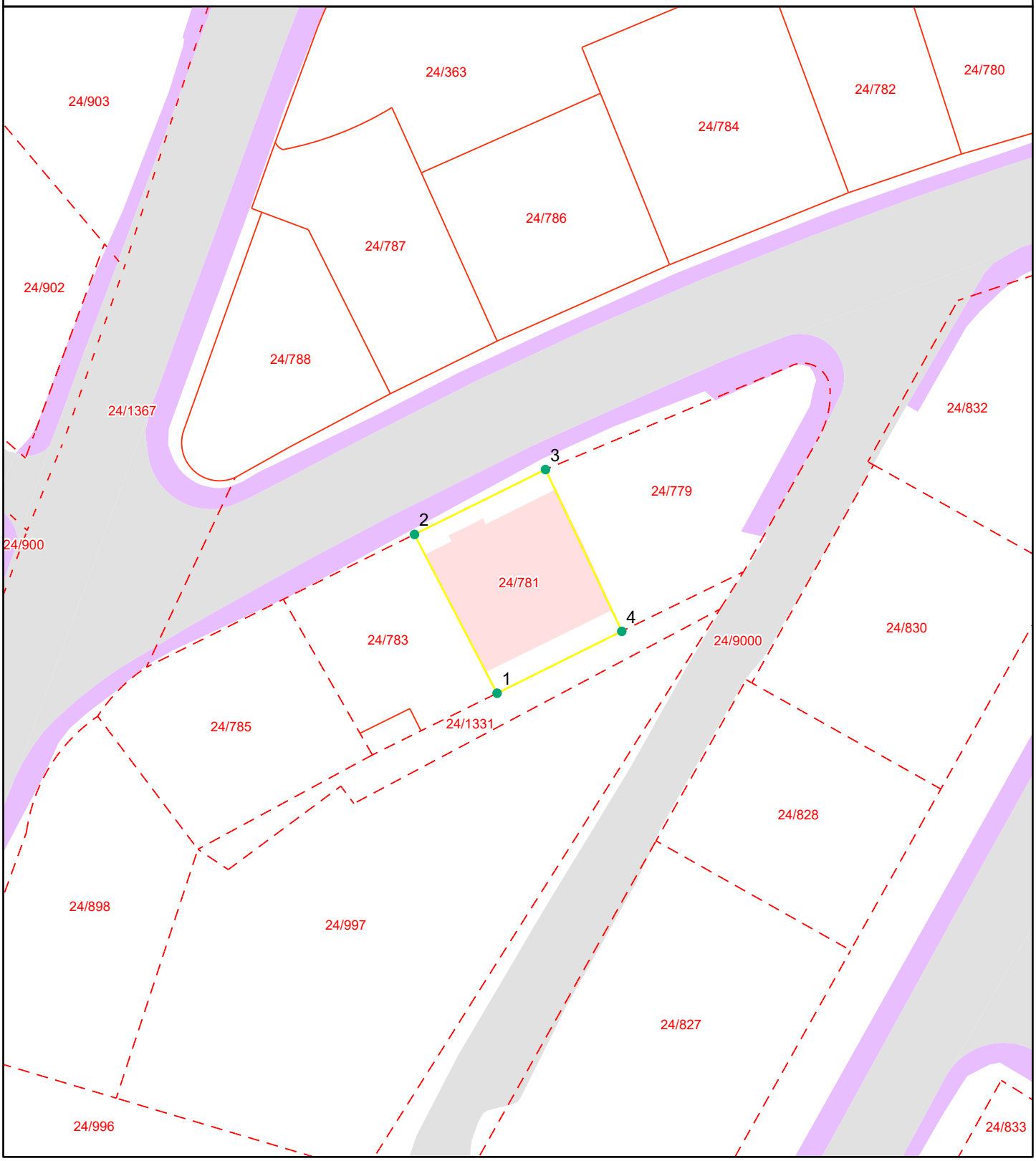
Adresse: **Myrabakken 3, 6413 Molde**
Gnr/bnr: **1506/24/781/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 217 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.07.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957622.2	405780.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	16.53	0
2	6957636.83	405772.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	13.51	0
3	6957642.81	405784.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	16.52	0
4	6957627.9	405791.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	12.87	0

Molde kommune

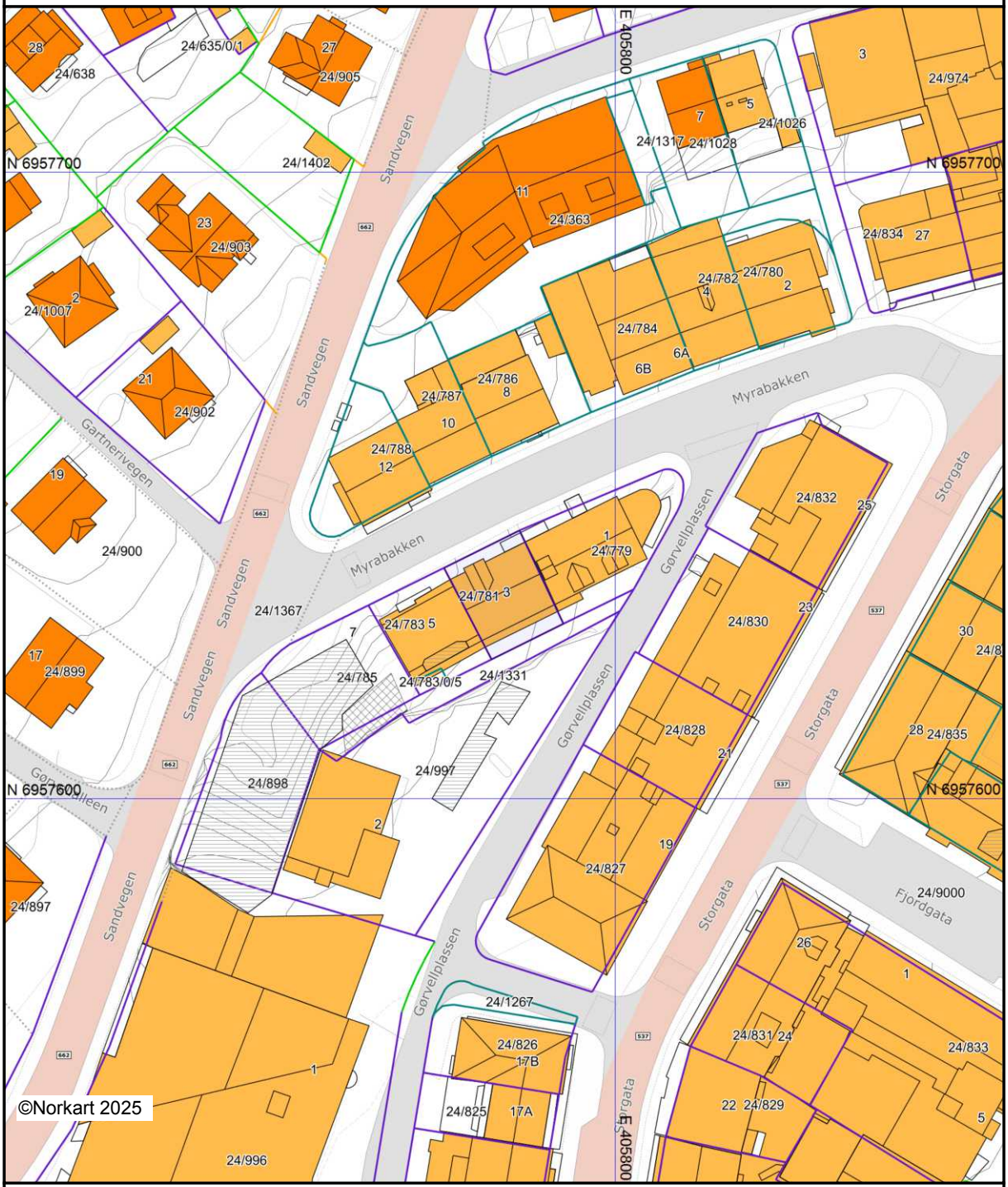
Grunnkart

Eiendom: 24/781/0/3
Adresse: Myrabakken 3
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	781	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Myrabakken 3, 6413 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 217 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1
	Delareal 217 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 64 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner

Delareal	217 m^2
KPHensynsonenavn	S_130
KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1502201015
Navn	Gørvellplassen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2562/Vedtatte%20planbestemmelser%20g%c3%b8rvellpl..pdf
Delarealer	**Delareal** 191 m^2 **Formål** Sentrumsformål
	Delareal 26 m^2 **Formål** Fortau
	Delareal 174 m^2 **RPHensynsonenavn** bk **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 174 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger

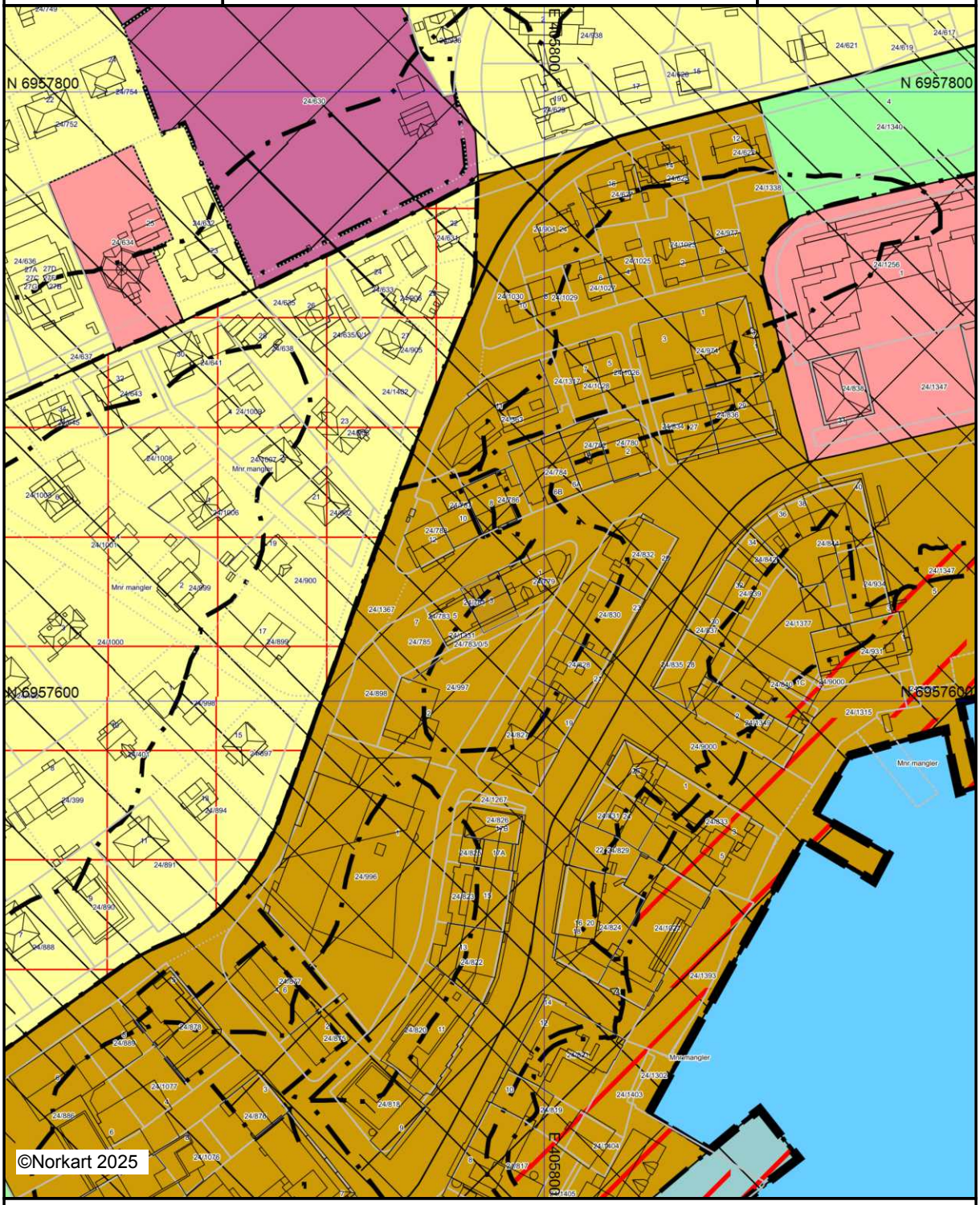
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/781/0/3
Adresse: Myrabakken 3
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

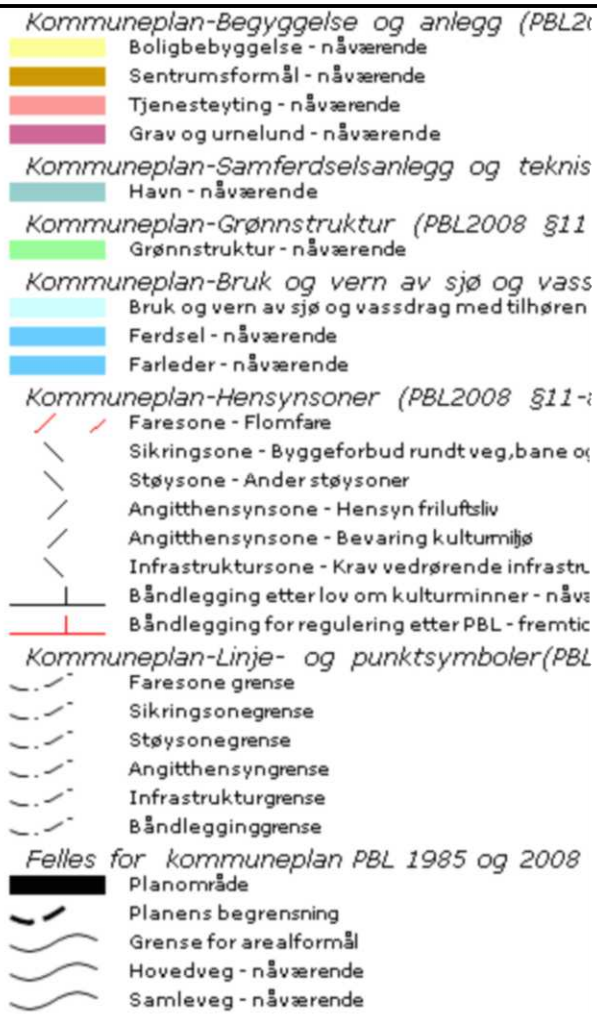
UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring





Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

§ 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.

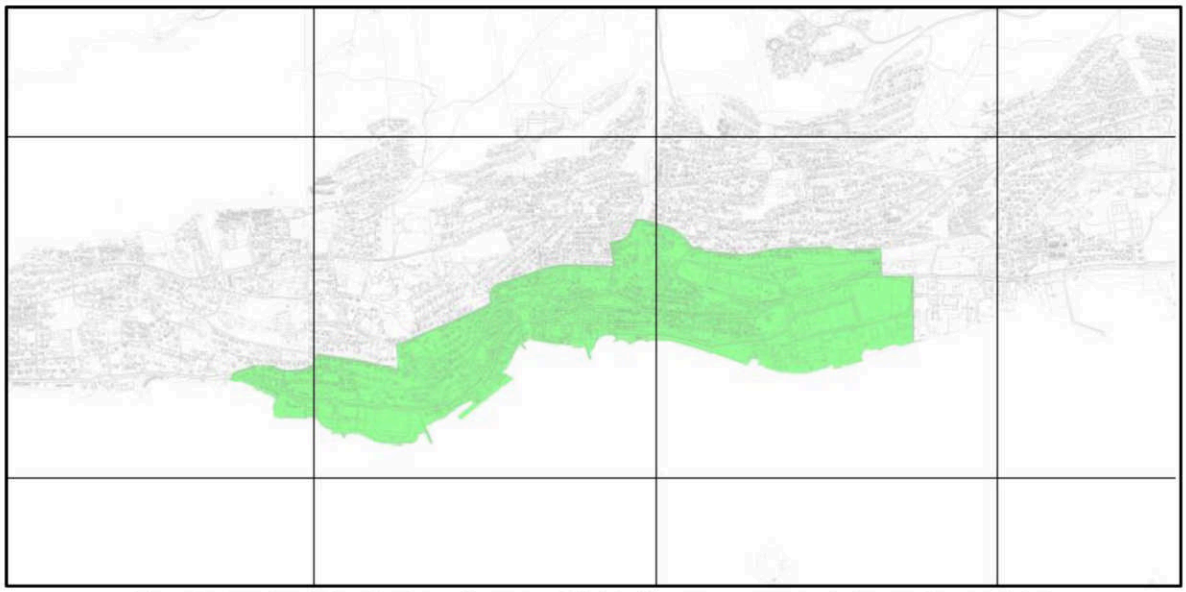
Dersom verdifulle kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjente automatisk fredete kulturminne, skal saken legges fram for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

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.

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.

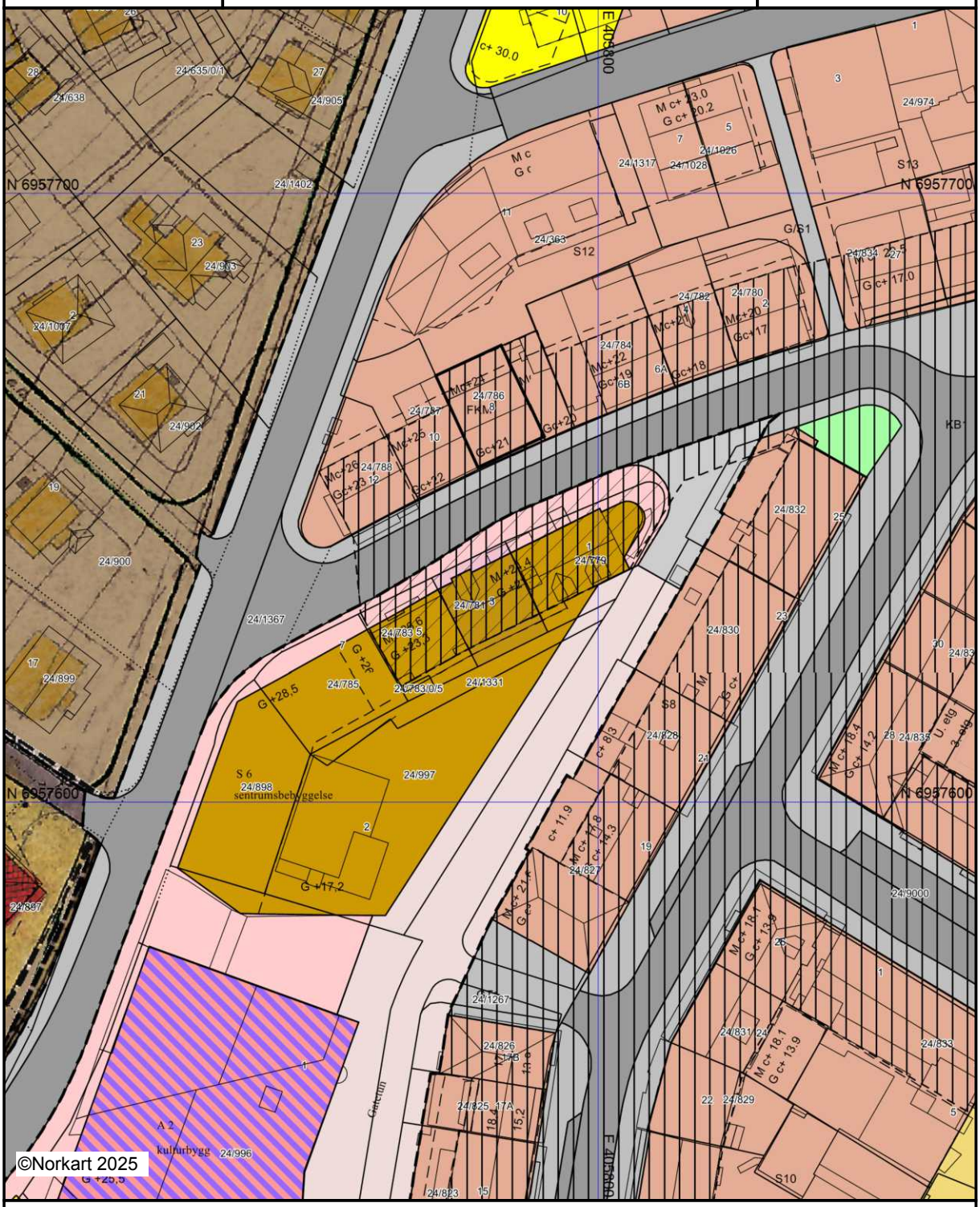
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/781/0/3
Adresse: Myrabakken 3
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

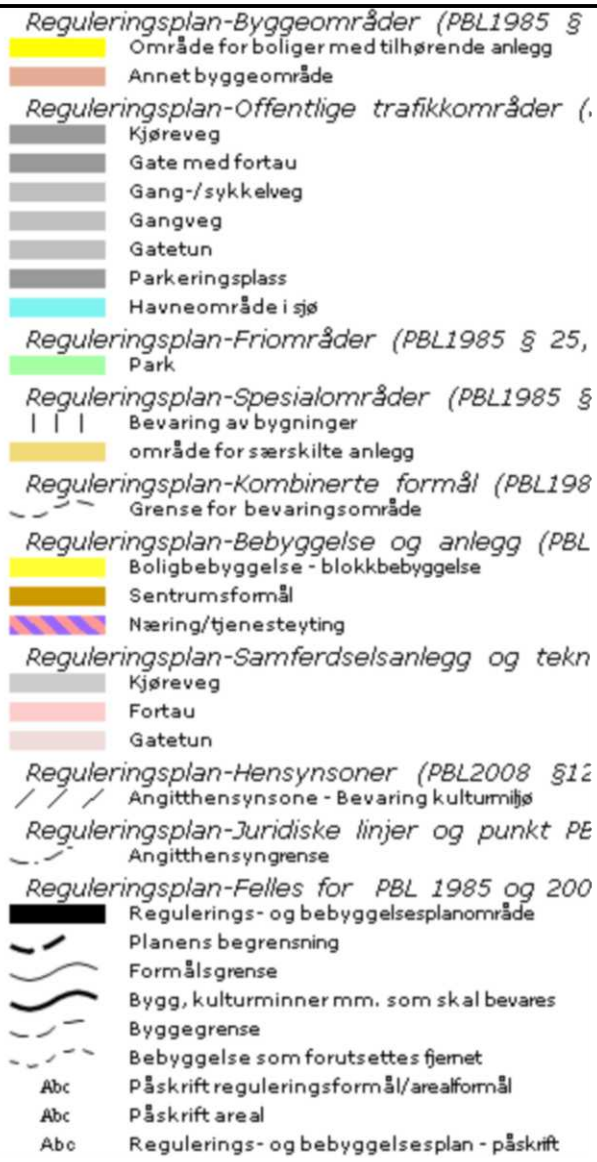
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



	Molde kommune	Plan ID: 1502201015
Plan:	**Reguleringsplan Gørvellplassen**	
	PLANBESTEMMELSER	Plan dato 06.01.2011 Dato sist rev.: 24.10.2011 Dato vedtak: 17.11.2011

§ 1	**GENERELT** Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er avgrenset med plangrenser.
1.2	**REGULERINGSFORMÅL** Området er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5 Bebyggelse og anlegg — Bolig/blokkbebyggelse Sentrumsbebyggelse Kulturbygg Samferdselsanlegg m.m. — Kjøreveg Gangveg/fortau Gatetun Hensynssone — bevaringsverdig bebyggelse- og gatemiljø.
§ 2	**FELLESBESTEMMELSER**
2.1	Målsetting: Reguleringsplanen skal være et redskap for å oppnå samordnet og målrettet utvikling av uterom og bebyggelse. Utviklingen skal gi forbedringer både av økonomisk, funksjonell og estetisk karakter. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging og detaljutforming av bygninger, tilkomst til bygninger og gangvegsystem. Jfr. TEK10
2.2	Ubebygde arealer: Utearealer skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen for det enkelte tiltaket. Det skal gis ferdigattest først når opparbeidelse av utearealer er fullført. Det skal i utformingen legges vekt på gode oppholdskvaliteter for alle brukergrupper. Det skal etableres gode og oversiktlige kommunikasjonslinjer for gående og syklende. Utearealer skal gis en utforming som svarer til funksjonelle krav, og som er helhetlig, tiltalende og robust. Materialbruk, beplantning, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet. Ved detaljplanlegging av nye plasser skal det legges vekt på gi barn og unge stimulerende og fysiske utfordringer. Eventuelle installasjoner skal ha en funksjonell og visuell kvalitet som er tilpassetsentrumsmiljøet. Forhold som berører myke trafikkanter og deres framkommelighet skal tillegges særskilt vekt.

2.3	Parkering: 1. Uavhengig av bygningstype og bruksformål, med unntak av p-hus og tilfluktsrom, kreves det 1 parkeringsplass pr 100 m2 BRA (bruksareal for bygninger etter NS 3940). Dersom dette kravet ikke innfris, skal det betales et gebyr pr m2 BRA til kommunekassen. Gebyret skal beregnes med grunnlag i den andel m2 BRA i bygget som ikke tilfredsstiller kravet etter denne bestemmelsen, og etter en sats pr m2 BRA fastsatt av kommunestyret. Satsen skal inngå i regulativet for byggesaksbehandling. 2. For eksisterende eiendommer der parkeringsplasser som er godkjent av Molde kommune blir redusert, skal det betales et gebyr beregnet etter sats fastsatt i samsvar med pkt.1 x med antall reduserte plasser x 100. Parkering skal skje i lukket parkeringsanlegg. 3. Molde kommune kan godkjenne parkeringsplasser som leies eller kjøpes på annen eiendom. Det må framlegges skriftlig avtale som kan aksepteres av kommunen. 4. Det er uansett et minstekrav at plasser for bevegelseshemmede anlegges i samsvar med teknisk forskrift. 5. Gebyrinntektene skal innbetales til et parkeringsfond som skal benyttes til å bygge og tilrettelegge allment tilgjengelige parkeringsplasser innenfor reguleringsplanen.
2.4	Bebyggelsen: Bebyggelsen skal være sammenhengende og skal føres opp til de på plankartet angitte høyder, +/- 0,5 m. Mot offentlige gater og plasser skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Det er ikke tillatt å bygge over offentlige gater og plasser. Byggegrense er vist på plankart med eget linjesymbol. Der denne ikke er definert, gjelder formålsgrensen som byggegrense. Dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk skal gjenspeiles i løsninger. Bebyggelsen skal gis en utforming som svarer til funksjonelle krav, og som er helhetlig, tiltalende og robust. Material- og fargevalg, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet. Avfallsbeholdere og liknende skal skjermes mot innsyn fra offentlig område. Skjermingstiltak skal godkjennes og gjennomføres samtidig med øvrig byggesak. Tekniske installasjoner skal plasseres innenfor og under regulerte grenser. Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak som ikke er en del av bygningens arkitektur. Takform, materialbruk, farge og overflatebehandling skal godkjennes av kommunen.
2.5	Energi: I samsvar med kommunens energipolitiske handlingsplan skal ny bebyggelse tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme anlegg. Der det ikke er lagt til rette for fjernvarme, skal nærvarmeanlegg vurderes. Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lav energibruk
2.6	Skilting og møblering: Kommunens skilt- og reklamevedtekter, stadfestet 29. april 2003, gjelder innenfor planområdet. Møbler og faste innretninger tillates kun etter plan godkjent av kommunen. Løse reklameinnretninger utformes i henhold til kommunes standard og plasseres inn til virksomhetens fasade. Løse reklameinnretninger ut over dette tillates ikke.
2.7	Støy: Ved nybygg og hovedombygging skal det godtgjøres at det oppnås et innvendig støynivå i samsvar med gjeldende retningslinjer. Støynivå under anleggsarbeid skal utredes og dokumenteres etter gjeldende lover og retningslinjer.

§ 3	**BEBYGGELSE OG ANLEGG**
3.1	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: Eksisterende bebyggelse ligger innenfor område for bevaringsverdig bygnings- og gatemiljø. Nybygg og tilbygg må tilpasses denne i form og materialbruk. I underetasje mot gatetunet kan det innredes lokaler for næring/forretning.
3.2	Sentrumsbebyggelse: Innenfor denne bebyggelsen kan funksjoner blandes i samme bygning eller kvartal. Formålet omfatter bolig, kontor, service, allmennyttige og offentlige formål. Det tillates ikke boliger på gateplan. Bygning innenfor område avgrenset med største bygningshøyde på kôte 17,2, skal ikke benyttes til boligformål. Ny bebyggelse langs Myrabakken og Sandvegen skal utformes og gis en slik material- og fargebruk at det tas hensyn til den bevaringsverdige bebyggelsen og et helhetlig gatebilde. Et helhetlig prosjekt skal godkjennes av kommunens planmyndighet. Største bygningshøyde settes til kôte +28,5.
3.3	Kulturbygg: Området er regulert til kombinert formål: "Næring og offentlig/privat tjenesteyting. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med intensjonene i arkitektkonkurransen for teater- og jazzhus, og byggetillatelse gitt i sak PUS 67/10. Endringer av bygningsutforming/eksteriøret kan bare skje etter en dokumentert arkitektonisk helhetsvurdering.
§ 4	**SAMFERDSELSANLEGG M.M.**
4.1	Kjøreveg og fortau: Disse skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen og driftes slik at det sikrer prinsippene om universell utforming.
4.2	Gatetun: Området skal sikre nødvendig tilkomst til eiendommene. Gjennom utformingen skal området tilrettelegges for bruk til ulike innendørs og utendørs arrangementer, og ferdsel av gående og syklende skal prioriteres foran biltrafikk. Området skal gis en helhetlig og estetisk utforming som gir et kvalitativt og funksjonelt godt uterom. Belegningen på plassen og sidegatene skal være kjøresterk og trinnløs. Gørvelltrappen skal bygges i et slitesterkt og varig materiale. Fargen skal harmonere med tilliggende bebyggesle.
§ 5	**HENSYNSSONER**
5.1	Bevaringsverdig bygnings- og gatemiljø: Bygninger innefor område regulert til spesialområde bevaring blir ikke tillatt revet. Eksisterende bygninger kan settes i stand under forutsetning av at eksteriøret blir beholdt uendret når det gjelder hovedutforming, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting. Moderniserte deler av eksteriøret kan føres tilbake til opprinnelig/tidligere utforming under forutsetning av at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon om hvordan denne utforminga har vært.

	Skilting og gatemøblering skal være tilpasset det verneverdige bygningsmiljøet sitt preg. Gate- og plassrommet sitt gulv skal ha en hovedutforming, materialbruk og detaljering som er tilpasset det verneverdige bygningsmiljøet sitt særpreg. Før kommunen behandler søknad om bygningsmessig endring av eksteriøret skal søknaden legges fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttalelse.

Vedtatt i Molde kommunestyre sak .....

Molde, ...

.....ordfører

Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 24/781/0/3
Adresse: Myrabakken 3
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

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

Dato: 09.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**24**	Bnr:	**781**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Myrabakken 3, 6413 MOLDE**						

Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde. Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

BYGG-25/00472, Gørvelplass 2 - midlertidig tillatelse til uteservering.

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.

Byggesak nr.	137/51	147/51	257/67	Andre arbeider
Anmeldt / godkj. / påbeg. / ferdig	16/10-51	6/11-51	7/3-67, 12/5-67	
Byggherre				
Ansvarshavende				
Art bygning/byggearbeid	godkj. bygg	godkj. endrede planer	Påbygg på loft	
Konstruksjon				
m² beb. fl. / ant. etg. / leil. / rom	158			
+ rom kjeller / loft / bebd. / ubebd.				
Ildsteder: Antall, art	809/84, bygn.sjefen	841/84		
Minste avstand fra nabogr. / annen bygning / vei	8/8-84, 28/8-84	27/8-84, 11/9-84		
	Trygve Tande, b.h.	Trygve Tande		
Aut. rørlegger	Bernt Hustad, ansv.			
Anmeldelse nr. / dato / erkl. tinglyst	Gesims	Bruksendring av 2. etasje fra leilighet til kontor og lager		
Tappekraner / bad / wc				
Andre tappeinnretninger				
Sept.tank / sluk / utskiller				
Andre avløpsinnretninger				
Dim. art.: Innlegg / Uttrekk				
Merknad:				

Sendt tingl. | Sendt Dep. | Bygn.kontr. | Pålegg | Brannsyn | Bygn. | Tomt | Vann | Kloakk | | Jan | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des

G.nr.: 24 B.nr.: 781 Gate: Myrabakken Eiendom: 3 Eier: Tande, Trygve

Gjeldende servitutter:

Molde, den 27. okt. 19 51.

Trygve Tande Torleif Johansen Arvid Bjørge

byggherre. anmelder

ansvarshavende. anmeldes senere

Jnr. 2278/51.

Byggeanemeldelsen anbefales godkjent.

OVERSENDES REGULERINGSKONTORET.

Molde den 29. oktober 1951.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
for
Romsdal, Sunnmøre og Sunndalen
MOLDE

Ole Lind Schistad

Ole Lind Schistad.

Byggemelding Trygve Tande og Torleif Johansen, Myrabakken 3, Molde.

En viser til Brente Steders Regulering's uttalelse av 3. og 18.ds.

Molde, den 31. oktober 1951.

Reguleringsarkitekten
Molde.

Ivar Bjordal

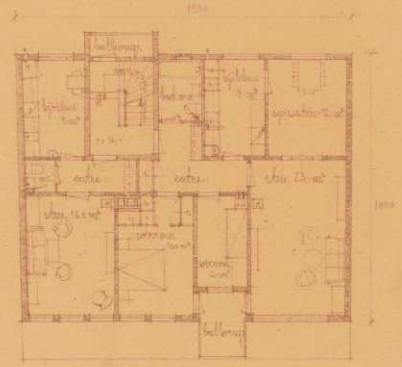
Ivar Bjordal

De nye byggeplanene ble godkjent i bygningsrådets møte 6.ds.,sak nr. 147.

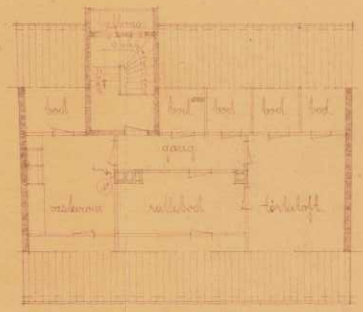
M o l d e bygningsråd, 7. november 1951.

Sverre Dønnum

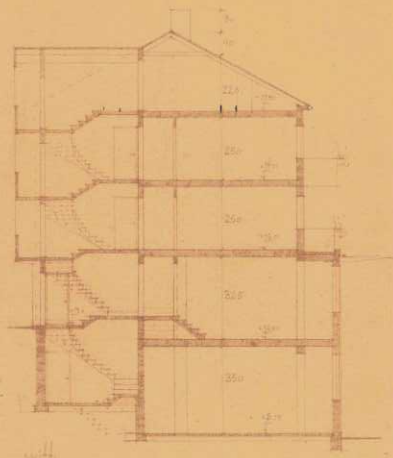
Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.



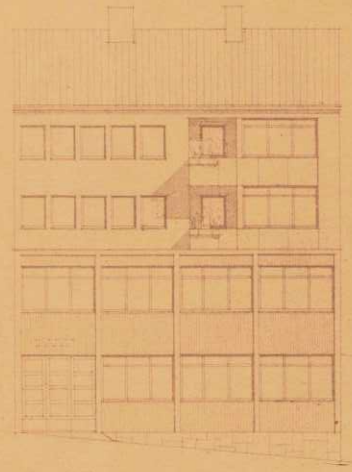
1. etasje, 138 m²



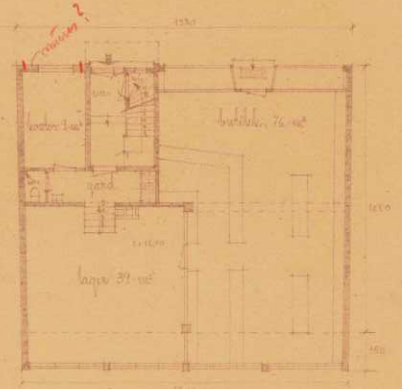
kjeller



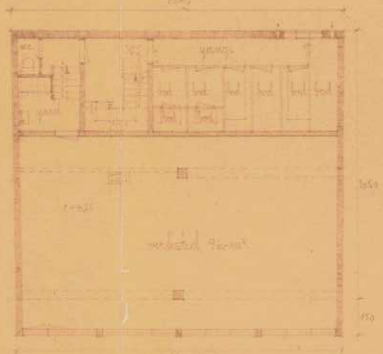
snitt



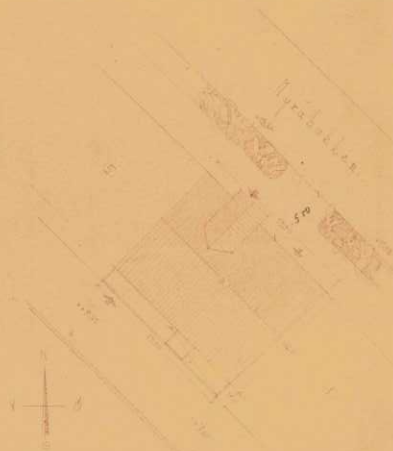
mot vestvest



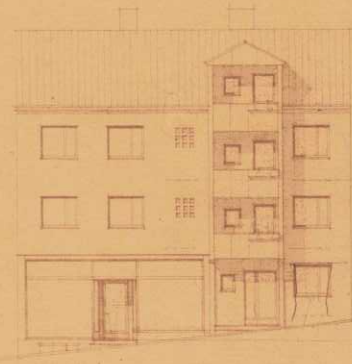
1. etasje 158,-



underetasje 158,-



situasjonsplan, mål 1:1000



mot nordvest

Godkjent

OSLO BYINGENIØR
J.N. 0603

EIERENE TH. JOHANSEN OG T. TANDE, BJERKSUND
HUS I MIKKELAGGEN 3, MOLDE. GNR. 11 BNR. 90
KONST. P. RUNG
BL. 1.

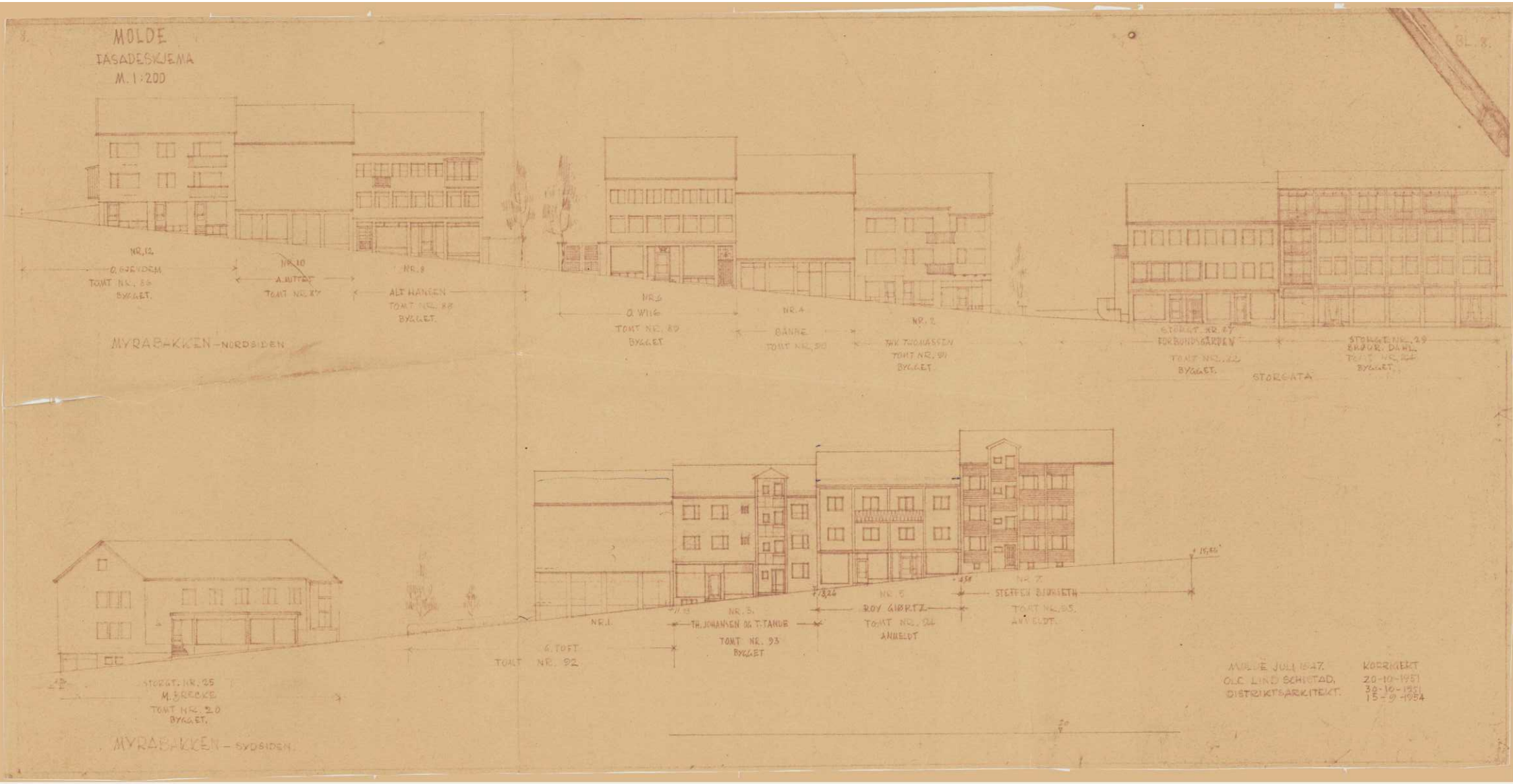
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

MOLDE

FASADESKJEMA

M. 1:200

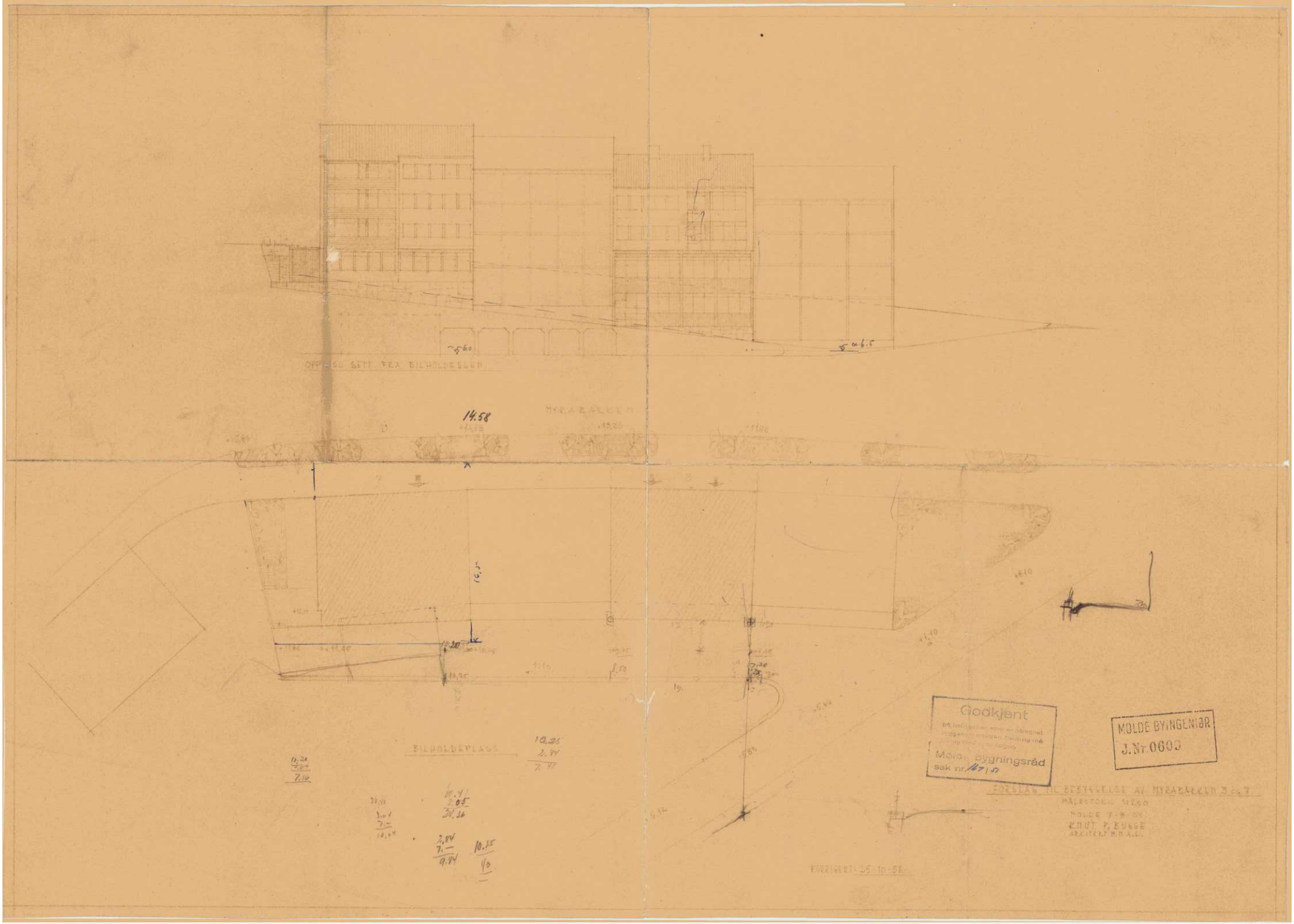
Bl. 8.



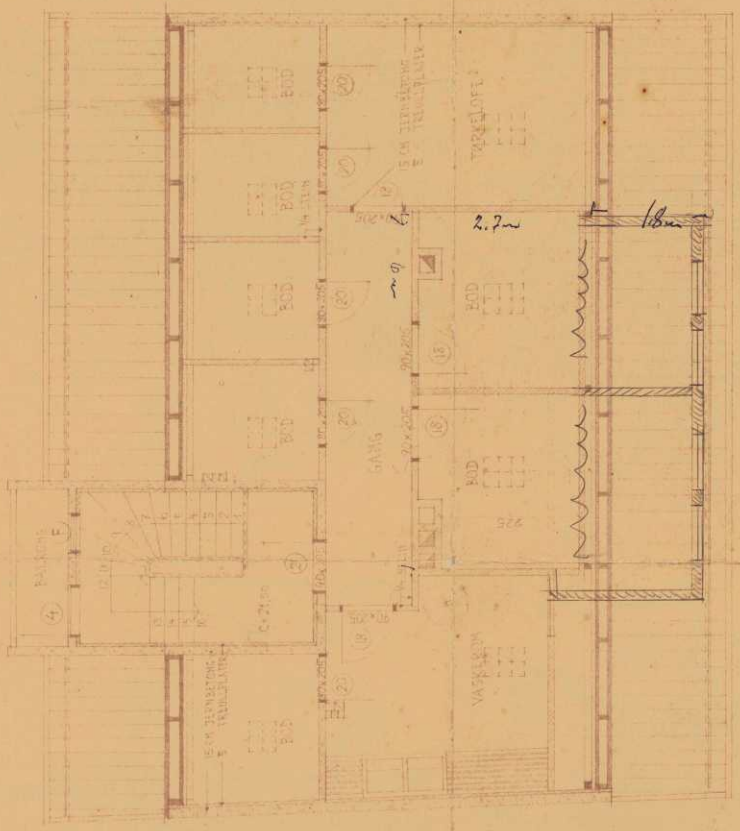
MOLDE JULI 1947.
OLC. LIND SCHISTAD,
DISTRIKTSARKITEKT.

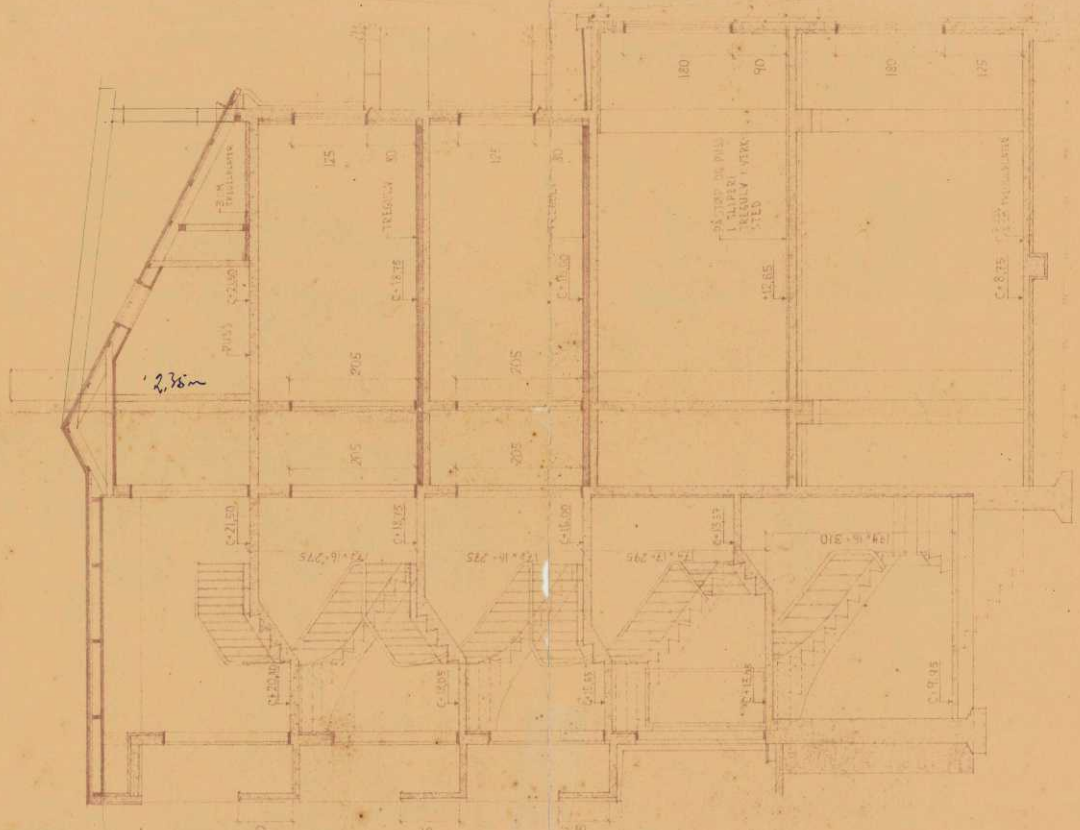
KORRIGERT
20-10-1951
30-10-1951
15-9-1954

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

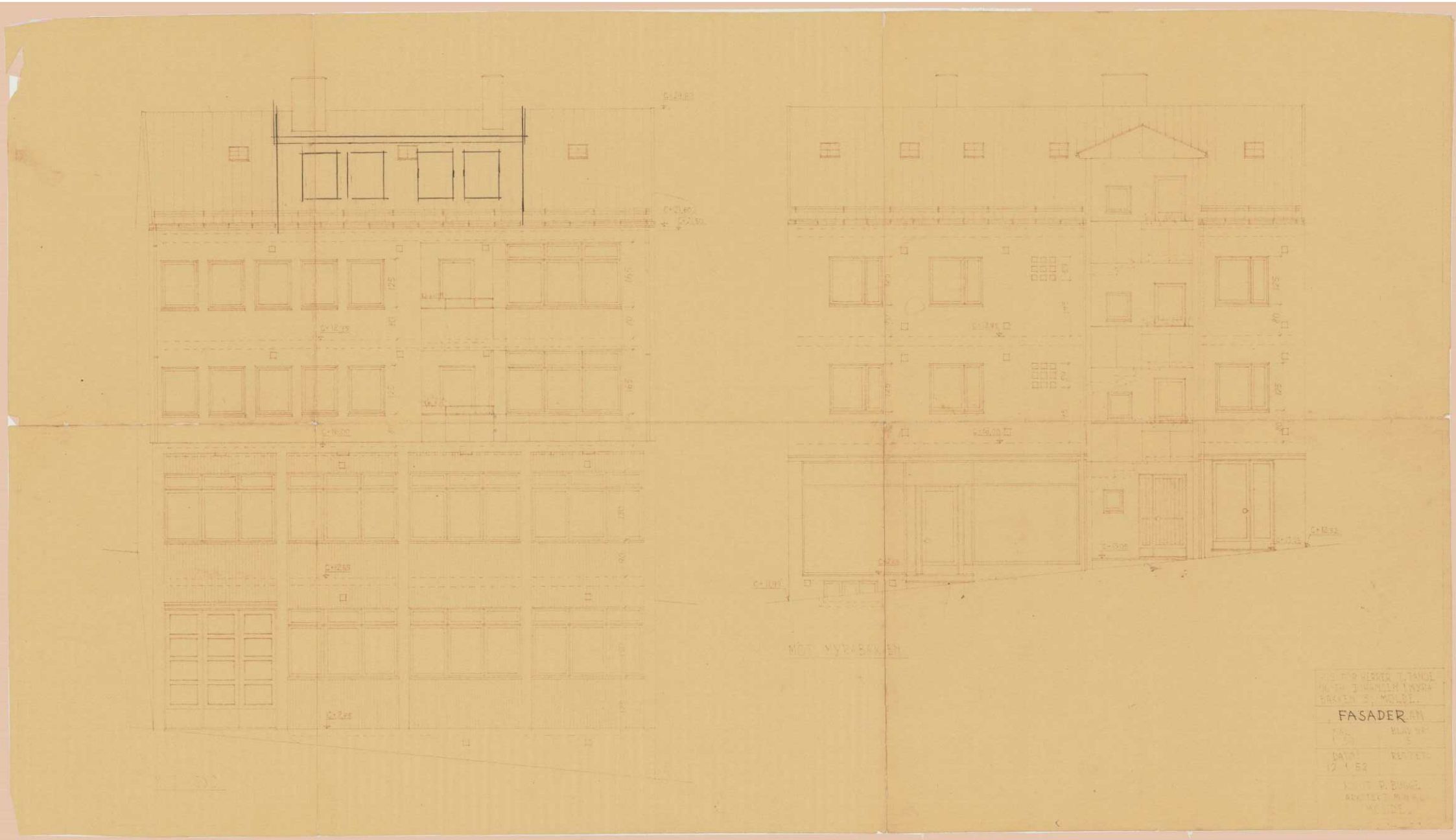


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





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
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233

BYGNINGSSJEFEN

PJ/AS.

Refereres i bygningsrådets møte 28. august 1984.

Sak 809/84. Oppføring av gesims i Myrabakken 3.

Anmelder : Trygve Tande
Byggherre: Trygve Tande

Det søkes om godkjenning på oppføring av gesims mot Myrabakken for eiendommen gnr. 24, bnr. 781 - Myrabakken 3.

Til byggemeldingen er vedlagt nabovarsel og søknad om ansvarsrett fra Bernt Hustad.

Vedtak:

Etter delegert myndighet, gitt til bygningssjefen i medhold av bygningslovens § 14.2 og kommunestyrets vedtak av 22. februar 1979, sak 20/79, finner en å kunne godkjenne byggemeldingen på oppføring av gesims, under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplaner med bestemmelser.

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Gesimsen må være kledd under med ubrennbare materialer, slik at den virker som flammeskjerm. Sprekkpanel må ikke benyttes.

Bernt Hustad godkjennes som ansvarshavende.

Sendes Trygve Tande, Myrabakken 3, 6400 Molde, til underretning.

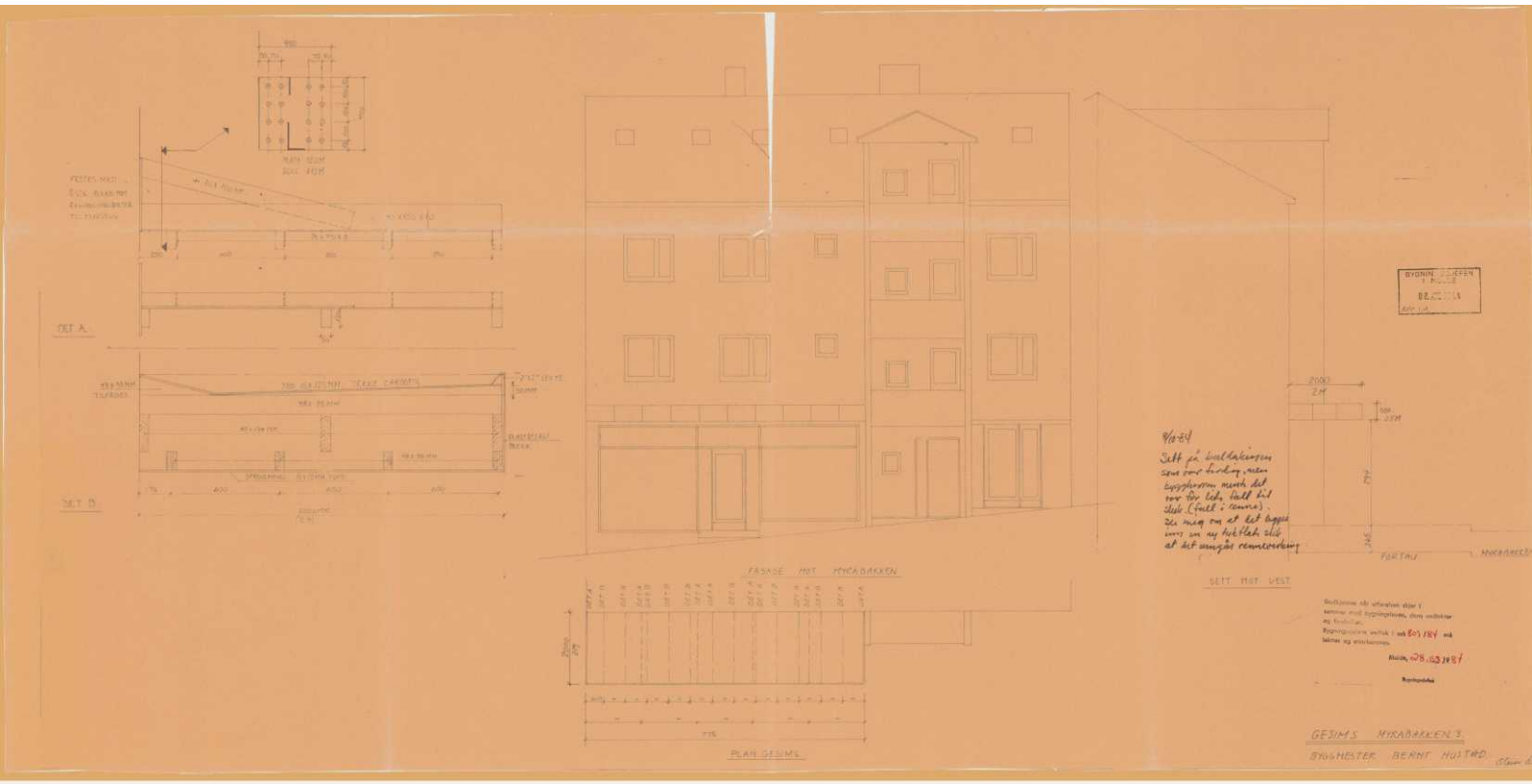
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 28. august 1984

Otto Nøst

Peder Jenssen

Gjenpart:

Bernt Hustad, Granlia 23 B, 6400 Molde.



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

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: ROARM

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2011/3400	40638/2016

Byggested
Myrabakken 3, 6413 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
24	781		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kleive Betongbygg AS Eikremsvingen 13 6422 MOLDE	Sylte Eiendom AS Myrabakken 1 6413 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	07.06.2012	DS 12/226

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Renovering og endring av fasader.

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 18.08.2016. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	05.09.2016	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 12/226

Kleive Betongbygg AS
Eikremsvingen 13
6422 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2011/3400-0	Janne Kristin Pedersen	24/781	07.06.2012

Tillatelse til renovering av fasader samt fasadeendring. Gnr. 24, bnr. 781, Myrabakken 3. Sylte Eiendom AS.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 24 / 781	Byggested: Myrabakken 3, 6413 MOLDE
Bruk/formål: forretning	Tiltakets art: Renovering og endring av fasader
Ansvarlig søker: Kleive Betongbygg AS	Tiltakshaver: Sylte Eiendom AS

Søknaden
Det vises til søknad mottatt 3. februar 2012 om tillatelse til renovering av fasader på eksisterende bygning. Renoveringen består i å etterisolere utvendig mot sør samt noe høyere vinduer mot sør i underetasjen. Saken var komplett for behandling den 5.mars 2012.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende pkt om at bygninger regulert til spesialområde bevaring kan settes istand under forutsetning av at eksteriøret blir beholdt uendret når det gjelder hovedutforming, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

Forslag til ansvarsfordeling og kontrollomfang:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Kleive Betongbygg AS	SØK	Fasadeendringer	1
Kleive Betongbygg AS	PRO	Fasadeendringer	1
Kleive Betongbygg AS	UTF	Fasadeendringer og renovering av fasader	1

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan nr. 200405, “Molde sentrum”, regulert til sentrumsbebyggelse, bevaring.

I bestemmelsene til plan er det blant annet oppgitt at før kommunen behandler søknad om bygningsmessige endringer av eksteriøret skal søknaden legges frem for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttalelse.

Innkomne uttalelser og merknader:
Møre og Romsdal fylkeskommune har i brev datert 14. september 2011 kommet med følgende uttale til planene:

- Oppfatter de fremlagte planene som en foreløpig orientering. Kommer derfor med foreløpige vernefaglige vurderinger av de nevnte tiltakene.
- Anbefaler at de vinduene som er gode nok settes i stand og brukes om igjen. Nye vinduer bør være i tre med samme mål og inndeling som eksisterende vinduer. Vinduene bør måles med heldekkende oljemaling. Frarår sterkt at det benyttes overflater av aluminium. Vinduer som er skiftet tidligere bør vurderes skiftet ut med vinduer som har opprinnelig materialbruk og inndeling.
- Vil frarå å isolere utvendig da dette vil redusere de allerede knappe takutstikkene. Anbefaler heller innvendig isolering. Der det er sår i pussen anbefales det at pussen blir reparert ved hjelp av puss med samme materialgehalt og styrke. Dersom det benyttes sterkere puss kan man risikere uheldige spenninger og oppsprekking av pussoverflata. Pussoverflaten bør males med pustende maling i samme farge som i dag, eventuelt føres tilbake til tidligere fargesetting dersom det kan dokumenteres.
- Har ingen innvendinger mot at det settes inn vinduer med større høyde i underetasjen mot Gørvelplassen. Vinduene må utformes som rene trevinduer uten utvendig aluminiumsbeslag.
- Anbefaler at steinen på taket blir demontert, rensa og remontert på underlag av sløyfer og lekter.
- Anbefaler at eksisterende inngangsdører blir beholdt. Dersom noen er av nyere dato med endret utforming, anbefales at det vurderes å skifte disse med inngangsdør med opprinnelig materialbruk og utforming.

I tillegg vises det til en e-post fra Møre og Romsdal fylkeskommune v/Helge Aarset vedrørende uttale til planene. Denne e-posten er ikke sendt til kommunen, den er kun referert til i søknaden.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med gjeldende plan. Bestemmelsene i plan kan ikke oppfattes slik at det ikke er tillatt med endring av fasader, men at endringene ikke kan medføre at fasadeuttrykket endres. Denne regelen må kunne forstås slik at dette er en hjemmel for kommunen til å kunne styre hvilke endringen som er akseptable eller ikke. Dispensasjon fra reguleringsplanen er derfor ikke nødvendig i denne saken.

Forholdet til andre myndigheter
Det er oppgitt at de vil etterkomme de kravene som er stilt av Møre og Romsdal fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren. Siden kommunen ikke har fått tilsendt eller sett e-post som det refereres til i søknaden stilles det vilkår om at detaljer må avklares med Fylkeskonservatoren

VEDTAK

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

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

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

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen:
   - Situasjonsplan datert 26.01.2012
   - Snittegning datert 21.09.2011
   - fasadetegninger av sørvest fasade datert 26.01.2012
   - fasadetegninger av nordøst fasade datert 26.01.2012

3. Detaljer avklares med Møre og Romsdal Fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren.

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

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

KLAGEADGANG

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2011/3400.

Mona Aagaard-Nilsen
Enhetsleder

Janne Kristin Pedersen

Kopi til:

Sylte Eiendom AS	Myrabakken 1	6413	MOLDE
Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset	6404	Molde



Ingen endringer

Konstr./tegn.	Kontrollert	Status	Filnavn	Dato	Mål
BAH	OKA	Byggsøk		26.01.2012	1:100

Tiltakshaver
Sylte Eiendom AS

KLEIVE Betongbygg A/S

© Alle rettigheter tilhører Kleive Betongbygg AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Prosjekt
Myrabakken 3

Tegning
Nordøst Fasade

Rev
A

Tegn. nr.
A40-2



Endring:
Vindusbrystning senkes
840 mm

Konstr./tegn.	Kontrollert	Status	Filnavn	Dato	Mål
BAH	OKA	Byggsøk		26.01.2012	1:100

Tiltakshaver
Sylte Eiendom AS

KLEIVE Betongbygg A/S

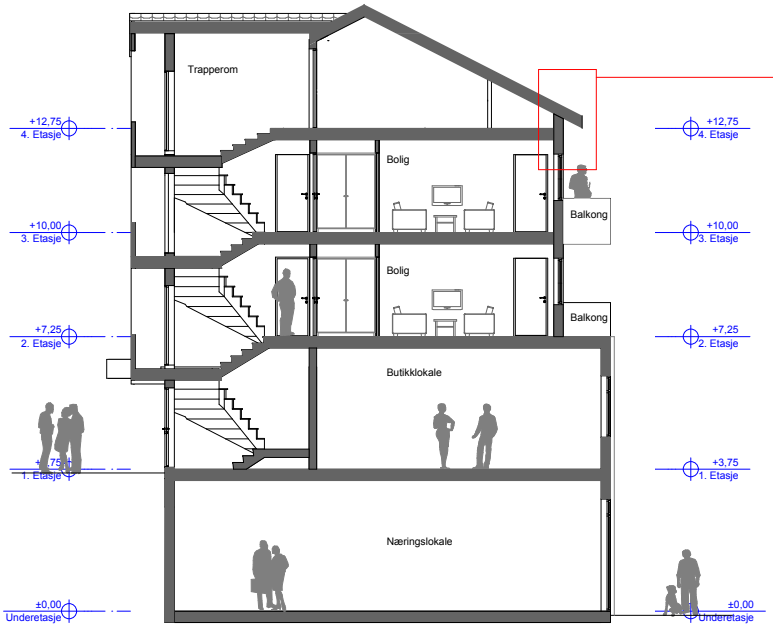
Prosjekt
Myrabakken 3

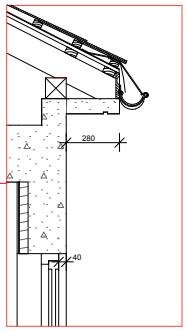
Tegning
Sørvest Fasade

Rev
A

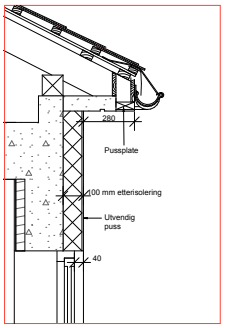
Tegn. nr.
A40-1

© Alle rettigheter tilhører Kleive Betongbygg AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!





Detalj 01
Eksisterende takutsikk og vinduer i forhold til yttervegg



Detalj 02
Løsning av takutstikk og viduer ved etterisolering av yttervegg

Konstr./tegn.	Kontrollert	Status	Filnavn	Dato	Mål
BAH	FOH	Byggesøknad		21.09.2011	1:100, 1:20

Tiltakshaver
Sylte Eiendom AS

KLEIVE Betongbygg A/S

© Alle rettigheter tilhører Kleive Betongbygg AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Erlandsen 2A, 6416 Molde · Telefon: 71 20 90 77 · Fax: 71 21 58 26 · e-post: annonsegot@kleivebetong.no · Kontor: Bank 28 35295 · Foretaksnr: 957 341 543

Prosjekt
Myrabakken 3

Tegning
Snitt m/ detaljer

Rev

Tegn. nr.
A30-1

MOLDE KOMMUNE

BRAUTEN EIENDOM AS
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM
Flutra Demaj

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	HENV-25/00901-3	Stine Ugelvik Kanestrøm	04.09.2025

24/781 Myrabakken 3, svar på henvendelse om godkjente tegninger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 24 / 781 / 0 / 0
Innsender: BRAUTEN EIENDOM AS

Viser til e-post 27.08.2025 og møte samme dag.

Kommunen bekrefter at de tegningene som lå til grunn for seksjoneringsvedtaket legges til grunn som siste godkjente tegninger. Disse tegningene ligger vedlagt.

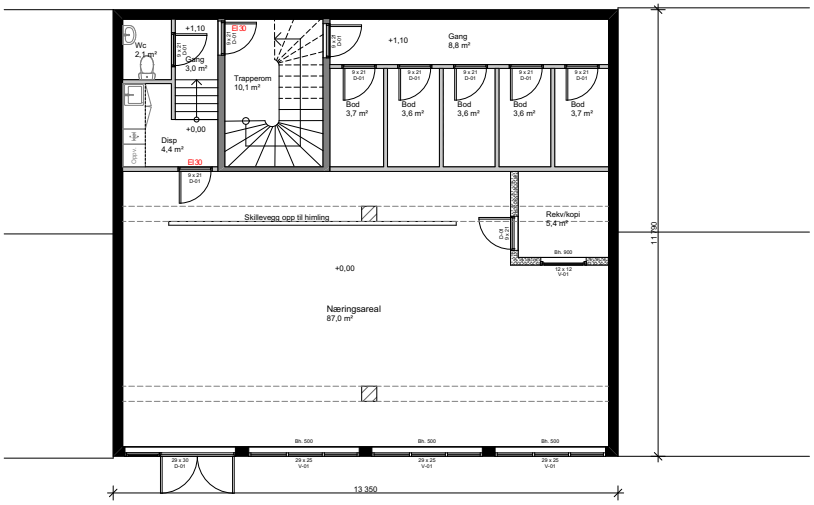
Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Stine Ugelvik Kanestrøm. Vennligst oppgi saksnummer HENV-25/00901 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Molde kommune
Stine Ugelvik Kanestrøm
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
A22-05 Underetasje
A22-04 1. Etasje
A22-03 2. Etasje
A22-02 3. Etasje
A22-01 4. Etasje



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Kleive Betongbygg AS

Baklivegen 9C
6450 Hjelset
Tlf.: 991 24700
post@kleivebetong.no

RIB :

RIE :

RIV :

Fase
Seksjoneringstegninger

Tiltakshaver
Sylte Eiendom AS

Prosjekt
Myrabakken 3

6413 Molde

Godkjent

Sign. Kontroll

SØ

Dato
26.02.2019

Gnr./Bnr./Festenr.:
24/781

Målestokk
1:100

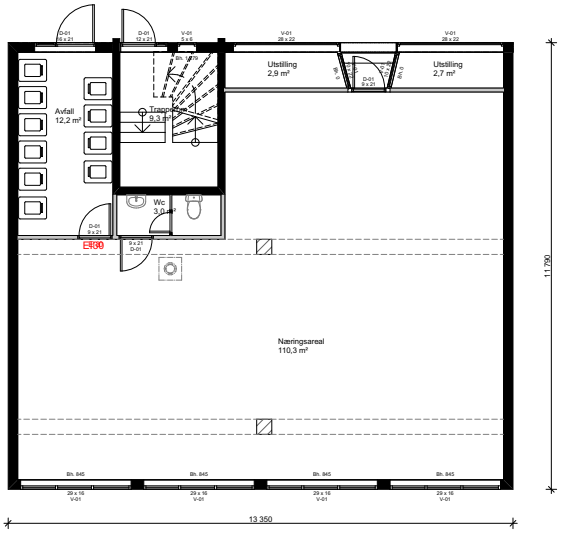
Prosjektnr.:
385

Tegningsnr.:
A22-05

Rev.

Type tegning:
Underetasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Kleive Betongbygg AS

Baklivegen 9C
6450 Hjelset
Tlf.: 991 24700
post@kleivebetong.no

RIB :

RIE :

RIV :

Fase
Seksjoneringstegninger

Tiltakshaver
Sylte Eiendom AS

Prosjekt
Myrabakken 3

6413 Molde

Godkjent

Sign. Kontroll

SØ

Dato
26.02.2019

Gnr./Bnr./Festenr.:
24/781

Målestokk
1:100

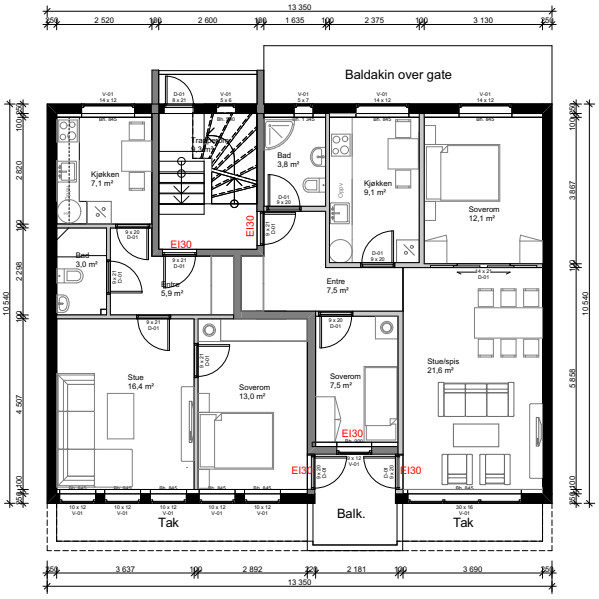
Prosjektnr.:
385

Tegningsnr.:
A22-04

Rev.

Type tegning:
1. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Kleive Betongbygg AS

Baklivegen 9C
6450 Hjelset
Tlf.: 991 24700
post@kleivebetong.no

RIB :

RIE :

RIV :

Fase

Seksjoneringstegninger

KLEIVE Betongbygg A/S

Tiltakshaver

Sylte Eiendom AS

Prosjekt

Myrabakken 3

6413 Molde

Godkjent

Sign. Kontroll

SØ

Dato

26.02.2019

Gnr./Bnr./Festenr.:

24/781

Målestokk

1:100

Prosjektnr.:

385

Tegningsnr.:

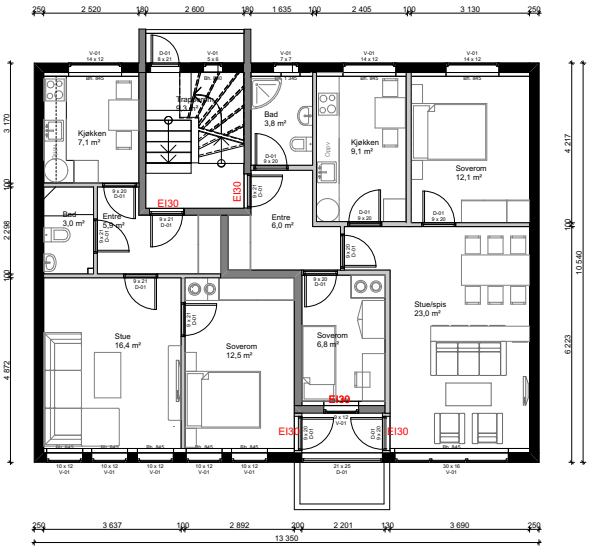
A22-03

Rev.

Type tegning:

2. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Kleive Betongbygg AS

Baklivegen 9C
6450 Hjelset
Tlf.: 991 24700
post@kleivebetong.no

RIB :

RIE :

RIV :

Fase

Seksjoneringstegninger

KLEIVE Betongbygg A/S

Tiltakshaver

Sylte Eiendom AS

Prosjekt

Myrabakken 3

6413 Molde

Godkjent

Sign. Kontroll

SØ

Dato

26.02.2019

Gnr./Bnr./Festenr.:

24/781

Målestokk

1:100

Prosjektnr.:

385

Tegningsnr.:

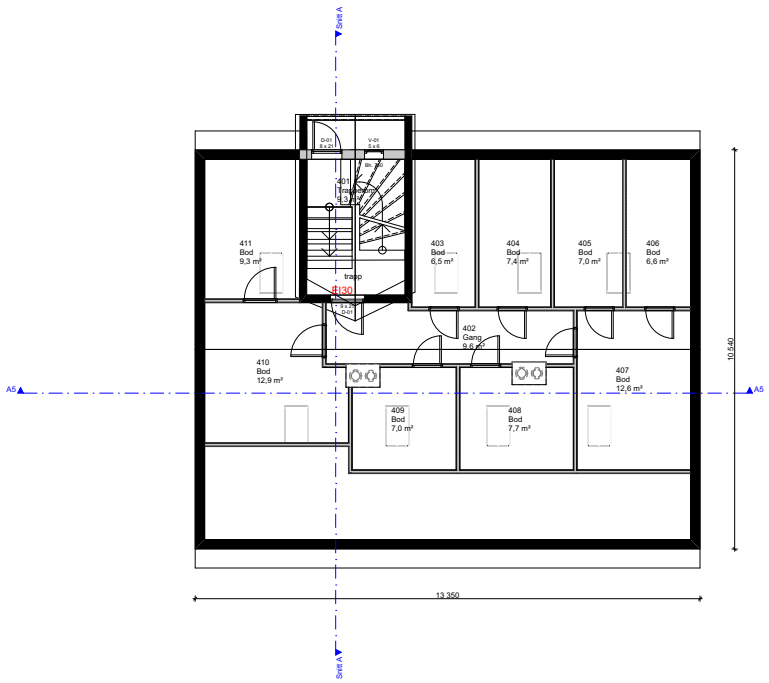
A22-02

Rev.

Type tegning:

3. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Kleive Betongbygg AS

Baklivegen 9C
6450 Hjelset
Tlf.: 991 24700
post@kleivebetong.no

RIB :

RIE :

RIV :

Fase

Seksjoneringstegninger

Tiltakshaver

Sylte Eiendom AS

Prosjekt

Myrabakken 3

6413 Molde

Godkjent

Sign. Kontroll

SØ

Dato

26.02.2019

Gnr./Bnr./Festenr.:

24/781

Målestokk

1:100

Prosjektnr.:

385

Tegningsnr.:

A22-01

Rev.

Type tegning:

4. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Utskriftsdato: 22.09.2025

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.**	24	**Bruksnr.**	781	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Myrabakken 3, 6413 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	882,00 kr
Eiendomsskatt	3 276,00 kr
Renovasjon	3 979,68 kr
Vann	706,28 kr
Sum	**8 843,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	56 m2	12.17	1/1	0 %	681,35 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	56 m2	13.65	1/1	0 %	764,43 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 240 l 2. uke	25%	1 stk	2090.00	1/4	0 %	522,50 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	1 stk	2239.00	1/4	0 %	559,75 kr
eSkatt - Boliger	0%	910000 Prom	3.60	1/1	0 %	3 276,00 kr
					Sum	**8 995,03 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

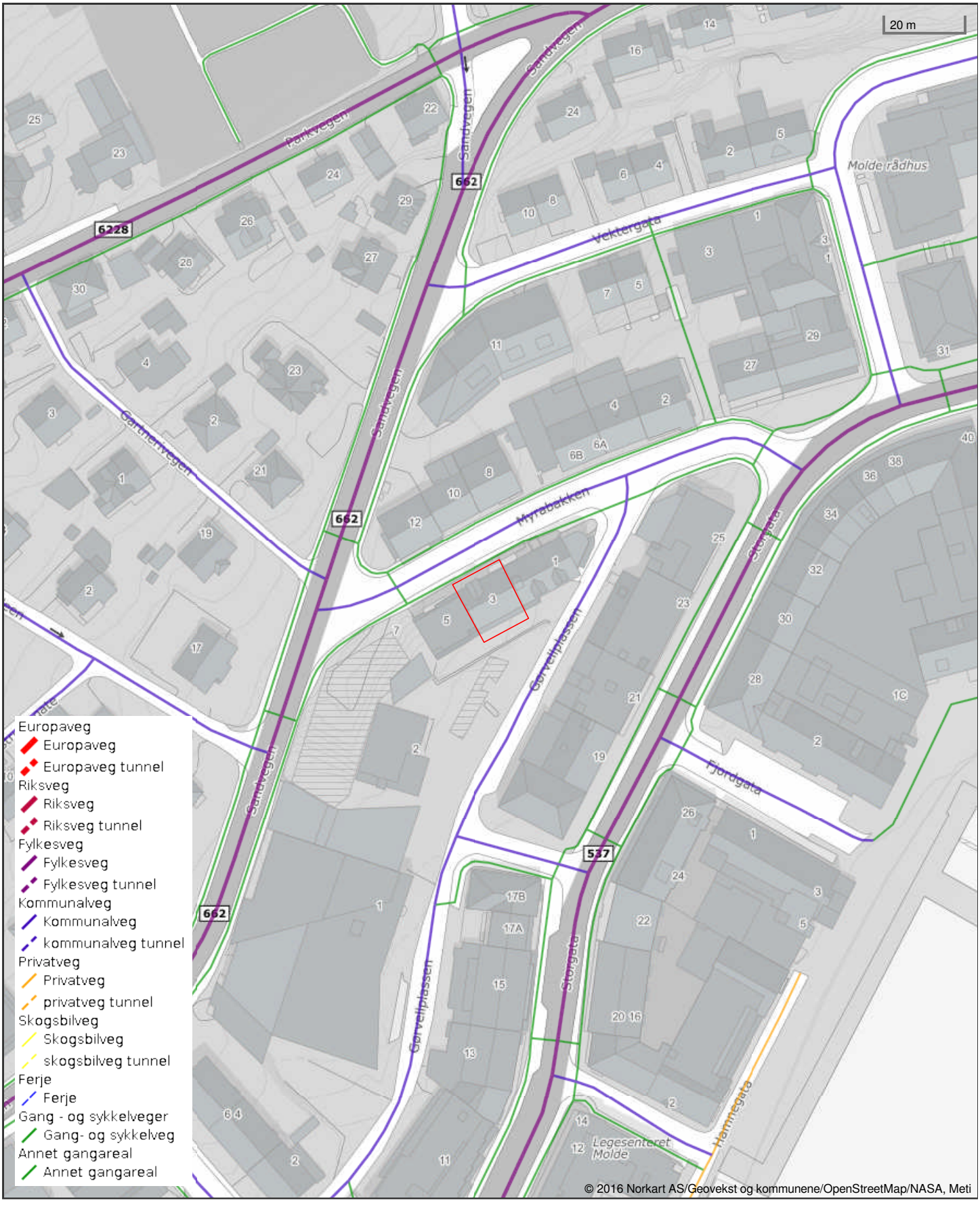
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Utskriftsdato: 02.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 24/781//



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

VEDTEKTER

FOR

MYRABAKKEN 3 SAMEIE

Org.nr. _____

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

Utarbeidet 08.10.2025

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Myrabakken 3 Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 6 eierseksjoner på eiendommen gnr. 24, bnr. 781 i Molde kommune.
4 seksjoner er seksjonert til boligformål og 2 seksjoner er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Næringsseksjonene består av ulik næringsvirksomhet. Disse har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet for eiendommen, herunder åpningstider, vareleveranser m.v. Næringsseksjonene har rett til profilering på sameiets fellesareal for å kunne opprettholde sin næringsaktivitet. Profileringen skal i hovedsak foretas på fasader tilknyttet næringsseksjonen og skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.
Virksomheten i næringsseksjonene skal utøves på en måte som ikke er til vesentlig ulempe for boligseksjonene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

3 EKSKLUSIV BRUKSRETT

To av boligseksjonene, herunder seksjon 3 og 5 har, er gitt midlertidig eksklusiv bruksrett til balkonger iht. **vedlagt bruksrettsplan.** Bruksretten forutsetter ansvar for drift og vedlikehold.

Boligseksjonene 4 og 6 har rett til rømning over balkong. Bruken av balkongene, herunder møblering, installasjoner og oppbevaring må ikke være til hinder for fri ferdsel i nødsituasjoner. Sameiet kan pålegge rettighetshaverne å fjerne gjenstander som er til hinder for rømning.

4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt 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 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.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installasjon av antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

6 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

7 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil to styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Styret skal søkes å oppnå at styret er representert fra både fra bolig- og næringsseksjonene.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Ved første styrevalg kan det velges et interimstyre med en styreleder og ett styremedlem.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker
For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitte stemmer.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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.

9 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

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

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

11 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

12 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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.

Kostnader til administrasjon så som; honorarer til styret og forretningsfører, møter og bankomkostninger fordeles likt mellom seksjonene.

Abonnement på TV/internett fordeles likt mellom boligseksjonene.
Strøm fellesareal fordeles med 60% til seksjon 4 og 6 og 40% til seksjon 3 og 5.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

13 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

14 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

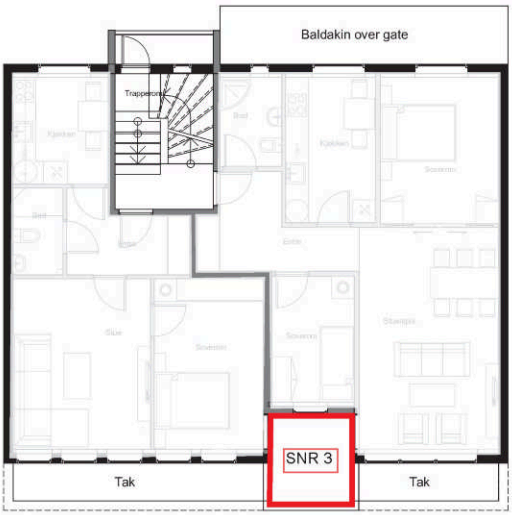
Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

BRUKSRETTSPLAN
Myrabakken 3 Sameie, org.nr. xxx xxx xxx

GNR. 24 BNR. 781, Molde kommune

Vedlegg til vedtekter pkt. 4

DATO: 09.10.25



2. etasje

BRUKSRETTSPLAN
Myrabakken 3 Sameie, org.nr. xxx xxx xxx

GNR. 24 BNR. 781, Molde kommune

Vedlegg til vedtekter pkt. 4

DATO: 09.10.25

side 2 av 2



3. etasje

BUDSJETT MYRABAKKEN 3 SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER		
Startkapital	60.000	
Felleskostnader	178.500	
Abonnement tv og internett	30.192	
Sum inntekter	**268.692**	

KOSTNADER		**FORDELING**
Administrasjon, møter, bankomkostninger m.v., eksterne tjenester	5.000	1 Enhet alle
Forretningsførerhonorar (regnskapsfører)	22.500	1 Enhet alle
Abonnement tv og internett	30.192	3 Enhet bolig
Forsikring	22.000	2 Eierbrøk alle
Renhold innvendig fellesareal	16.000	1 Enhet bolig
1) Strøm fellesarealer	23.000	4 40/60 bolig
Vaktmestertjenester	15.000	2 Eierbrøk alle
Løpende vedlikehold	25.000	2 Eierbrøk alle
Avsetning fremtidig vedlikehold	50.000	2 Eierbrøk alle
Sum kostnader	**208.692**	

Resultat	**60.000**

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Budsjett revideres før etablering av sameiet hvor pristilbud på de eksterne tjenester innhentes.

1) Strøm til fellesareal faktureres med en fordeling på 60% til seksjon 4 og 6 og 40% til seksjon 3 og 5.
Seksjon 4 og 6 har opplegg for vaskemaskin på loft som er koblet til sameiets felles strømåler

Det forutsettes at kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjoneier

Fordelingsnøkler
1 Enhet alle
2 Eierbrøk alle
3 Enhet bolig
4 40/60 bolig

Utarbeidet 09.10.2025

BUDSJETT MYRABAKKEN 3 SAMEIE

OVERSIKT MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

Seksjon	Leilighet	Blokk	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	Abonnement tv/internett	Sum månedlige felleskostnader
1	Næring	3	U	109	kr 2.613	kr -	**kr 2.613**
2	Næring	3	1	122	kr 2.879	kr -	**kr 2.879**
3	2B	3	2	65	kr 2.429	kr 629	**kr 3.058**
4	2A	3	2	47	kr 2.246	kr 629	**kr 2.875**
5	3B	3	3	65	kr 2.429	kr 629	**kr 3.058**
6	3A	3	3	48	kr 2.279	kr 629	**kr 2.908**

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sylte Eiendom AS	984 709 560		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Myrabakken 1	6413	Molde	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	Molde	24	781	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
7	984709560	Sylte Eiendom AS	1/1

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

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

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	109	B
2	N	122	
3	B	65	B
4	B	47	B
5	B	65	B
6	B	48	B
		Nevner = 546	

Dato	Innsenderens underskrift

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 7 avgir arealer til fellesareal.
Snr 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr 3
Snr 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr 4
Snr 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr 5
Snr 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr 6
Totale nevner endres som følge av at næringsseksjon 7 utgår. For øvrig utløser ikke reseksjoneringen andre endringer eller øvrige tellere.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
ALLE	Molde den_____/_____-25		SYLTE EIENDOM AS v/TORE SYLTE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

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

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

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

14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift

ALLONGE TIL SØKNAD OM RESEKSJONERING PUNKT 5
GNR. 24 BNR. 781 I MOLDE KOMMUNE

Søknad om reseksjonering går ut på følgende endringer:
Seksjon 7 avgir arealer til fellesareal.
Snr. 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr. 3
Snr. 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr. 4
Snr. 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr. 5
Snr. 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr. 6

Totale nevner endres som følge av at næringsseksjon 7 utgår. For øvrig utløser ikke reseksjoneringen andre endringer eller øvrige tellere.

Endring i eierbrøk – teller
Totale teller endres som følge av at snr 7 utgår som egen seksjon.

Endringen innehar ingen betydning for øvrige seksjonseiere for øvrig.
Reseksjoneringen medfører heller ikke verdiforskyvning som utløser dokumentavgift.
Hjemmel for samtlige seksjoner er lik, og reseksjonering omhandler omorganisering av sameiet.

MOLDE KOMMUNE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	SEK-25/00732-6	Tone Irene Ellingsen	15.08.2025

24/781/0/0 Myrabakken 3 - orientering om vedtak om reseksjonering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	24 / 781 / 0 / 0
Innsender:	BRAUTEN EIENDOM AS
Hjemmelshaver:	SYLTE EIENDOM AS

Vi viser til din søknad om reseksjonering av eiendommen gnr. 24 bnr. 781, mottatt 30.06.2025. Søknaden var komplett og klar til behandling 08.07.2025.

Vedtak
Kommunen har vurdert søknaden og funnet at vilkårene for reseksjonering er til stede jf. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 16.06.2017. Vedtaket er inntatt i søknaden og følger vedlagt sammen med eksisterende seksjoneringstegninger samt ny plantegning over 4. etasje (hvor det gjøres endringer). Vi ber deg se gjennom dokumentene.

Vi gjør oppmerksom på at vi har rettet i søknadsskjemaet ved at vi har endret tallverdien for nevner til 456 (summen av tellerne) i felt 4. Rettingen er avtalt med innsender Brauten Eiendom AS.

Tillatelse til reseksjonering innebærer ikke automatisk brukstillatelse, eller at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig.

Reseksjoneringen er registrert i Eiendomsregisteret 15.08.2025.

Klageadgang
Enkeltvedtak etter eierseksjonsloven § 10 kan påklages etter kapittel IV til VI i forvaltningsloven. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt du mottar dette brevet. Klagen må begrunnes; det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Klagen sendes per post eller e-post til:
- Molde kommune, Rådhusplassen 1, 6413 Molde
- postmottak@molde.kommune.no

I førsteinstans behandles klagen av Molde kommune. Dersom klagen ikke tas til følge, blir klagen videresendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal som er klageinstans.

Vi gjør oppmerksom på at du kan si fra deg klageretten over vedtaket. Det er tilstrekkelig at du bekrefter frafall av klagerett på e-post til saksbehandler tone.ellingsen@molde.kommune.no

Videre saksgang
Når klagefristen er utløpt, eller når eventuell klagebehandling er ferdig, sendes vedtaket med tilhørende dokumenter til Kartverket for tinglysning. Tinglyste dokumenter, bekreftet grunnboksutskrift samt matrikkelbrev vil bli oversendt hjemmelshaver.

Med hilsen

Molde kommune
Tone Irene Ellingsen
landmåler

Gudrun Holm
avdelingsleder byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Vedtak reseksjonering
Eksisterende seksjoneringstegninger
Ny plantegning 4 etasje
Allonge til søknad om reseksjonering

Mottakere:
SYLTE EIENDOM AS

Kopi til:
Byggesak og geodata, Hans Christian Tho
Byggesak og geodata, Siw Hege Grasmo Nilsen
Byggesak og geodata, Hege Ann Heggdal
BRAUTEN EIENDOM AS

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sylte Eiendom AS	984 709 560		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Myrabakken 1	6413	Molde	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	Molde	24	781	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3,4,5,6,7	984709560	Sylte Eiendom AS	1/1

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

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

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	109	B
2	N	122	
3	B	65	B
4	B	47	B
5	B	65	B
6	B	48	B
		Nevner = 456	

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-25	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 7 avgir arealer til fellesareal.
Snr 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr 3
Snr 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr 4
Snr 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr 5
Snr 7 avgir tilleggsareal bestående av bod til snr 6
Totale nevner endres som følge av at næringsseksjon 7 utgår. For øvrig utløser ikke reseksjoneringen andre endringer eller øvrige tellere.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-25	

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
ALLE	Molde den 20/6-25		SYLTE EIENDOM AS v/TORE SYLTE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-25	

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		IKKE REGISTRERT STYRE. SAMTLIGE SEKSJONER SAMTYKKER
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

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

14. Kommunens saksbehandling

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

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

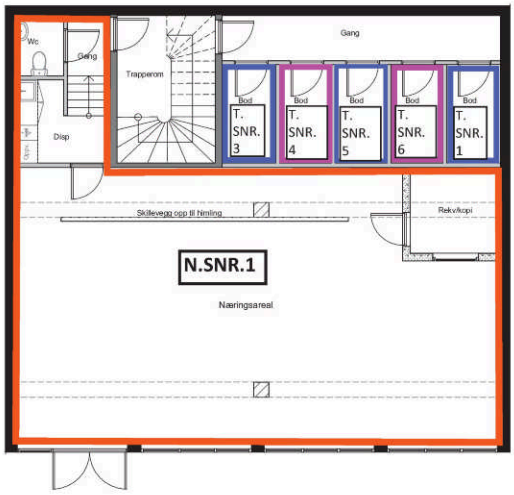
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1506	Molde	24	781		

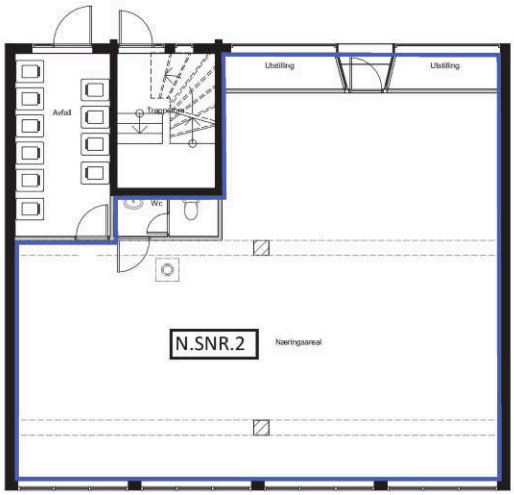
Dato	Underskrift	Stempel
15.08.2025	Jone Ellingsen	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-25	

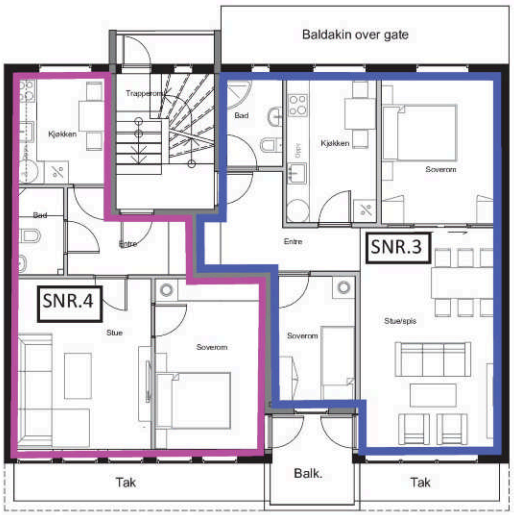
Myrabakken 3 - reseksjoneringstegninger
Gnr. 24 bnr. 781, Molde kommune
Underetasje



Myrabakken 3 - reseksjoneringstegninger
Gnr. 24 bnr. 781, Molde kommune
1. etasje



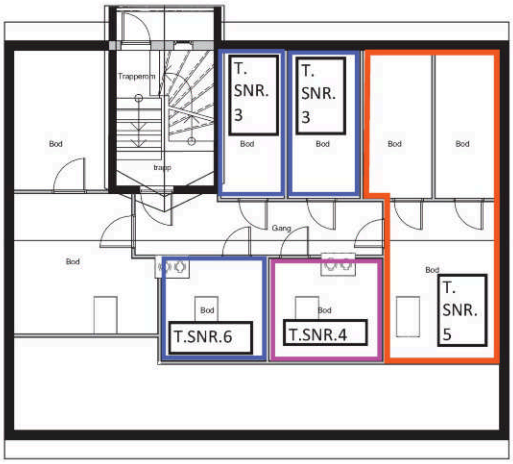
Myrabakken 3 - reseksjoneringstegninger
Gnr. 24 bnr. 781, Molde kommune
2. etasje



Myrabakken 3 - reseksjoneringstegninger
Gnr. 24 bnr. 781, Molde kommune
3 Etasje

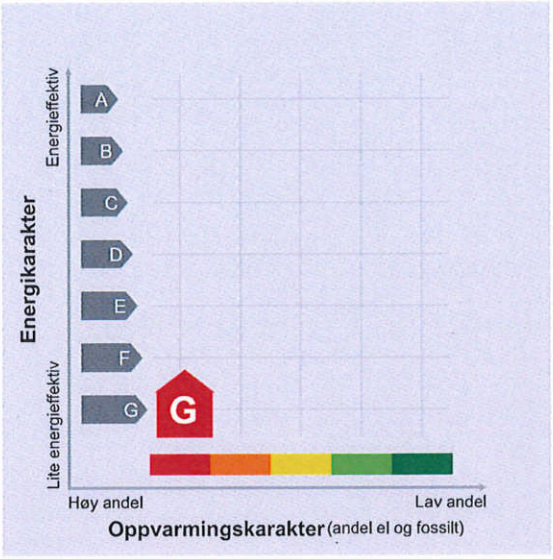


Myrabakken 3 - reseksjoneringstegninger
Gnr. 24 bnr. 781, Molde kommune
4 Etasje



ENERGIATTEST

Adresse	Myrabakken 3
Postnummer	6413
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	781
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13434328
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-168990
Dato	16.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving

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

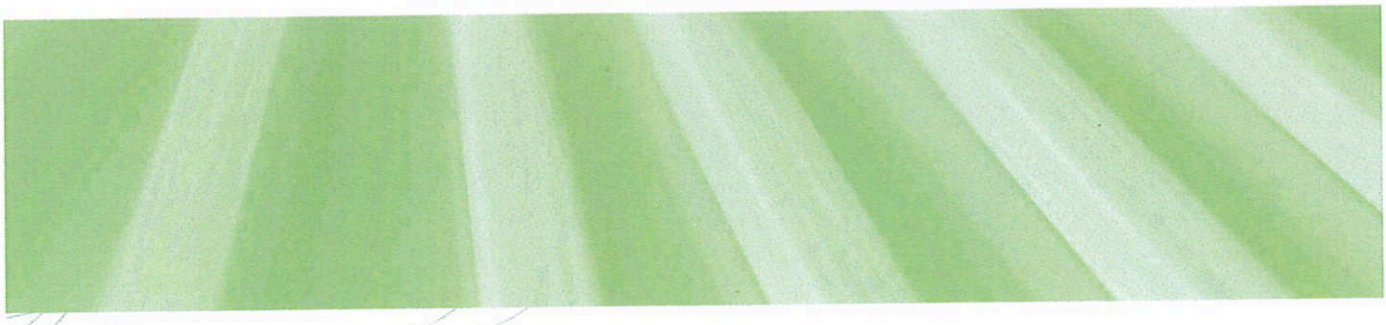
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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

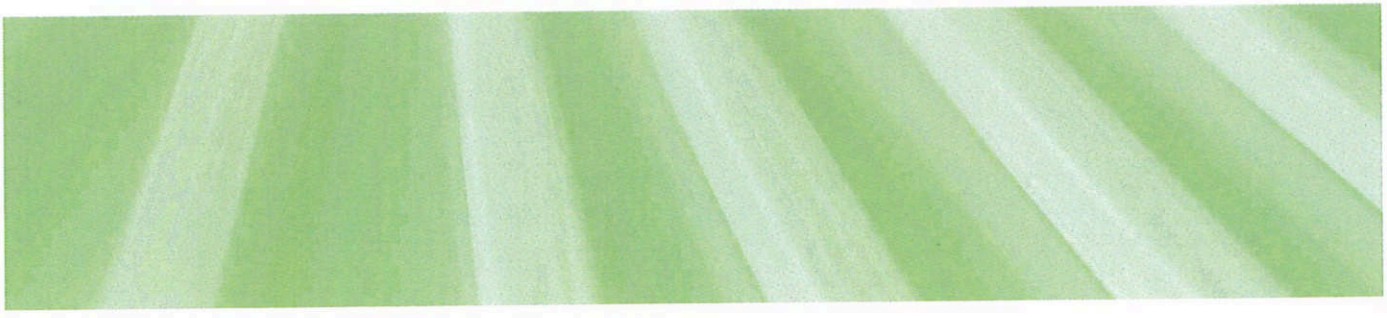
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

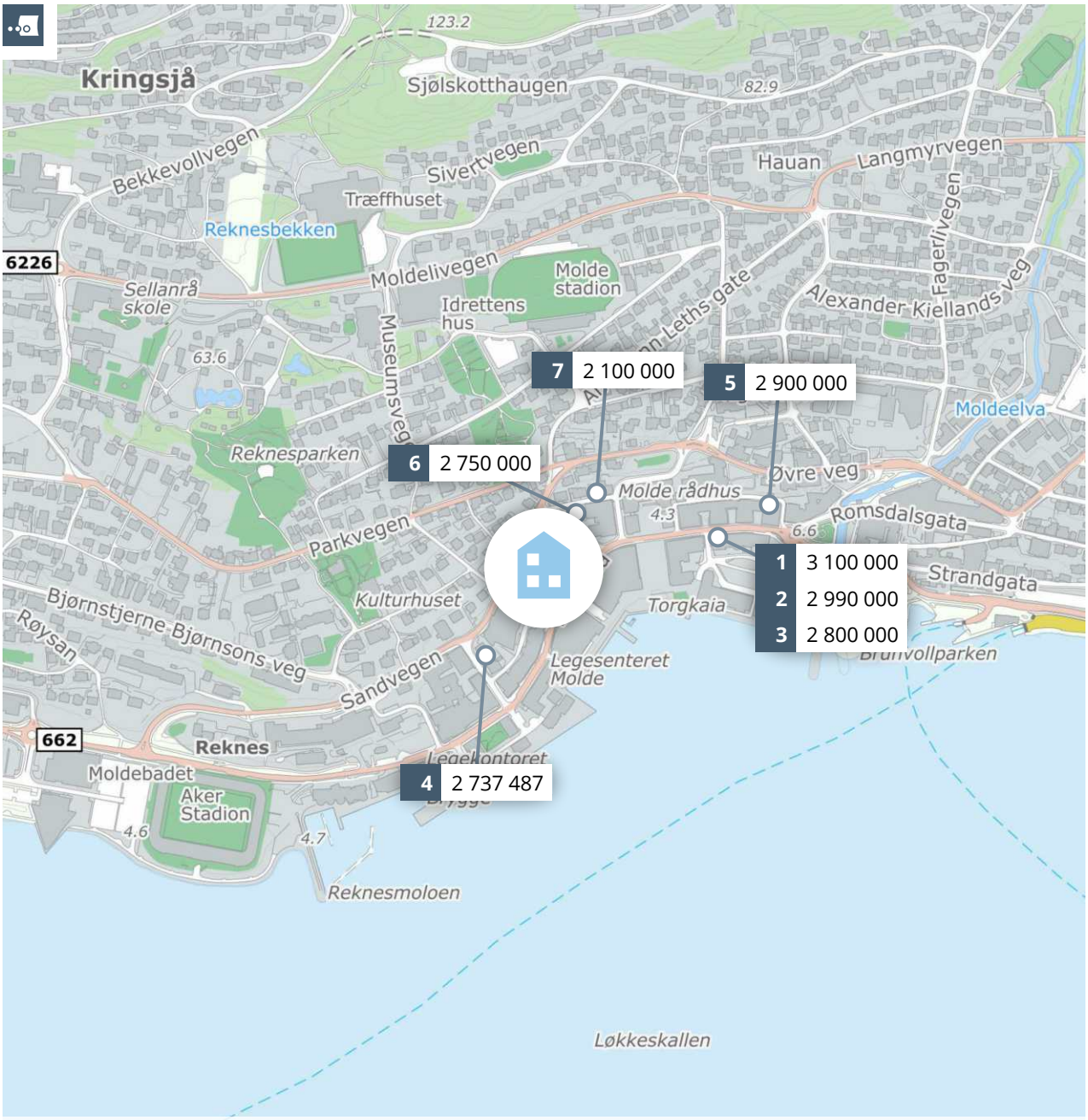
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.



Meglers verdivurdering

MYRABAKKEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 17.10.2025

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: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Myrabakken 3, 6413 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 24 BNR 781 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS SENTRUM 1

Verdivurdert til

2 350 000

-	2 350 000	53 409
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	2 908
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storgata 50				19.06.2024	3 200 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**62 000**
	50 m²	1950	4. etg	1 sov						
2	Storgata 50				10.01.2025	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**63 617**
	47 m²	1950	4. etg	2 sov						
3	Storgata 50				16.05.2025	2 890 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**57 143**
	49 m²	1950	2. etg	1 sov						
4	Amtmann Krohgs gate 4				13.09.2024	2 650 000	**2 625 000**	112 487	2 737 487	**52 644**
	52 m²	1951	2. etg	1 sov						
5	Kirkekråpet 12				22.01.2025	2 750 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**50 000**
	58 m²	1951	2. etg	1 sov						
6	Vektergata 5				29.06.2022	2 790 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**43 651**
	63 m²	1952	1. etg	2 sov						
7	Vektergata 2				19.11.2021	2 250 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**38 889**
	54 m²	1954	3. etg	1 sov						

Leiligheten ligger i en bygård i sentrum med gangavstand til alle byens fasiliteter.

Boenheten ble pusset opp i 2012 og har en god planløsning. Leiligheten fremstår som innflyttingsklar uten noen umiddelbare behov for oppgraderinger iht vedlagt tilstandsrapport.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inkluderer gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg tilhører det 1 bod i kjeller og 1 bod på loft. Det er følgelig svært god lagringsplass til seksjonen.

Leiligheten disponerer felles vaskerom på loft.

I Myrabakken bor man i gangavstand til alt Molde sentrum har å by på, herunder Sjøfronten, kafeer, restauranter, butikker og dagligvarebutikk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SENTRUM 1 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SENTRUM 1 grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

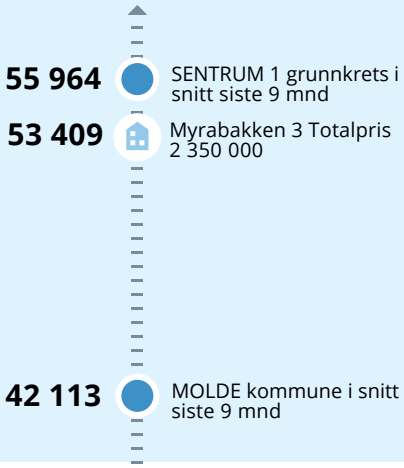


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrabakken 3, 6413 Molde
Gnr. 24, Bnr. 781, Snr. 6, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251141

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.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.
