PRIVATMEGLEREN

BIRKELANDVEGEN 63B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet/borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Birkelandvegen 63 B, 6423 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 29, bnr. 870, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25203 **Referansenummer:** GG1912

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

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

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

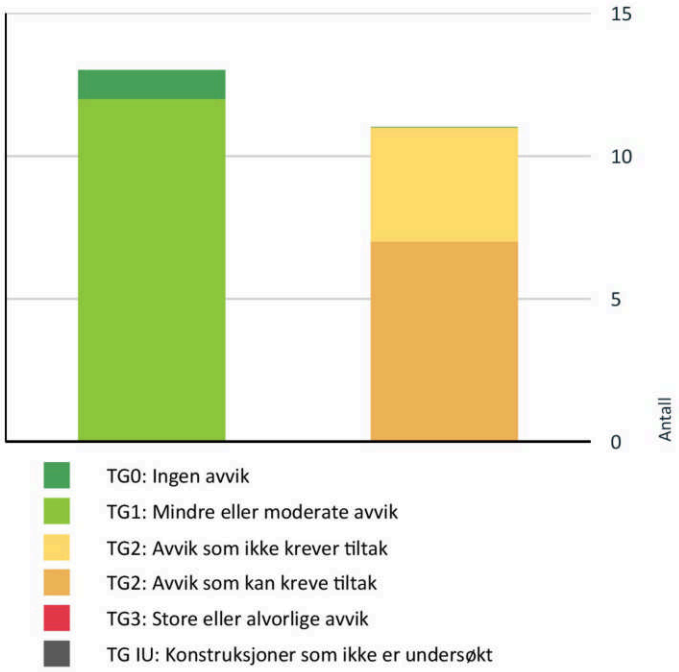
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt tegninger under befaringen. Disse viser samsvar mellom tegnet løsning og dagens bruk.

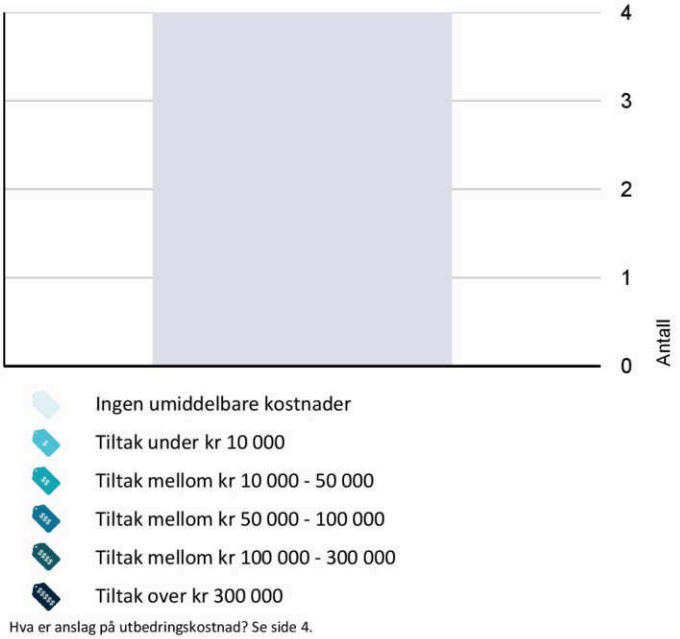
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Stolpevinduer av furu med to-lags isolerglass. Malt utv. og lakkert innvendig

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid for vinduer er 45 år. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punkteringer i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke forhold sett på befaringsdag som tilsier behov for tiltak på kortere sikt med selve vinduene. Se pkt for utvendig bygning vedr. sålebenk beslag på stuevinduer og ett soveromsvindu.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør er lakkert tredør med glassfelt med to-lags isolerglass.

Utvendig boddør er panelt tredør i beiset utførelse.

Balkongdør er isolert tredør med to-lags isolerglass. Malt overflate utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Ytterdører har passert halv brukstid med god margin, men har ikke synlige skader eller mangler utover elde og slitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke synlig forhold på befaringsdag som tilsier behov for tiltak på kortere sikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av trykkimpregnert mot syd/vest.

Konstruksjonen er oppført med bæresystem av limtredragere på tresøyler i søylesko i betongfundament på grunn. Tredekke og rekkverk.

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

Rekkverk er 89 cm høyt. Kravet da boligen ble oppført var 90 cm, og dagens krav er 100 cm. Så er det mer enn 20 mm avstand mellom rekkverk som det kan klatres i. Maks åpning kan være 20 mm i ved horisontale spiler.

Skal avvik lukkes må åpninger i rekkverk reduseres, og rekkverk heves til dagens krav.

Andre utvendige forhold

Felles utvendig bygningskropp med konstruksjon, kledninger, taktekking, vinduer og ytterdører samt utvendige tekniske anlegg er normalt underlagt sameiets økonomiske ansvar. Dette må redegjøres nærmere for i prospekt ved fremleggelse av sameievedtekter for mer nøyaktige opplysninger om økonomisk ansvar. Som følge av dette er ikke utvendig bygningskropp og felles tekniske anlegg underlagt undersøkelse og vurdering i denne rapporten. Kun en enkel beskrivelse av byggemåte følger under. Hvis det registreres åpenbar/synlig avvik, så bemerkes det.

Bygningen er oppført på grunnforhold av løsmasser.
Grunnmur av betong.

Over mur er det Isolert bindingsverk. Utvendig vindsperre og lekter for ytterkledning av stående trepanel.
Innvendig yttervegg har diffusjonssperre og er kledd med gipsplater.

Saltak av tre med W-takstol, undertak av gipsplater mot nord og armert duk mot syd. På undertak er det lekter for taktekking. Konstruksjonen har kaldt luftet loftrom med spalter/sprekkpanel og brettex kassetter langs raft på alle sider. Loftbjelkelag isolert med mineralull.
Takrenner og nedløp av aluminium. Snøfanger over gangsone. Faste feietrinn montert. Vindskier og vindskibeslag av trebord.

Det er en del dårlig ytterkledning på vestvegg fra trapp/inngang og nordover. Synlig i nedre del av panelet. Likeledes er det tilsvarende på gavelvegg vest. Ellers en del tørk/solskadd kledning som medfører at det er påregnlig at en stor del kledning bør skiftes i tiden fremover.

Luftespalter langs raft (der de er mulig å se i kryploftet) er delvis tette grunnet at brettex kassetter har bøyd seg opp i spalten. Ventilering av kaldt loft blir derfor redusert og det kan medføre kondens fukt. Videre er det ikke vindsperre på isolasjon, og brettex er i hovedsak ikke ført 20 cm opp og over isolasjon. Vinddrag vil derfor kunne trekk ut varmeffekt av isolasjon.

I div dokumentasjon som er fremlagt så fremgår det at det har vært noe problem med lyd/vind/blafre lyd fra undertak i vindfulle perioder. Det ble i 2003 gjort retting av dette, men dagens eier har etter dette tilskrevet Planor om at forholdet ikke var løst helt.
Hvordan dette er pr i dag vet ikke takstmannen.

Sålebenkbeslag på stuevinduer og på soverom vest er montert med delvis fall inn mot vindu. Dette er feilmontering som kan medfører at vann trekker inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport


Råi en del bord i nerkant


Råte og sprekker i enkelt bord på gavlvegg


Sålebenk på vinduer heller delvis inn og ned


Sålebenk på vinduer heller delvis inn og ned

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Parkett og flis. Vinyl belegg i bod. Bom i ett par flis ved ytterdør i gang.

Vegger: Malte plater/malt tapet/strie. Våtromsplater i bad

Himling: Tak-ess plater

Boligen er med unntak av bad som ble oppusset i 2022 - original fra byggeår

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

Isolert trebjelekalg som etasjerskiller.

Planhet målt i stue/kjøkken og soverom nord. Det er 4 målepunkt ved ytre sonder og mål på 2 m strekk innenfor disse punktene

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I soverom er det det 24 mm avvik der gulv stiger fra området ved dør og til vegg øst. Størst avvik til nord/østre hjørne.
I stue er det 11 mm på litt under 2 m. fra ca 1 m. inn på gulv fa gangdør og til salongbord der gulv har en svanke på ca 11 mm på det meste.
Ellers kuler og svanker inntil 6-7 mm finnes.
Årsak til avvikene er ukjent og kan heller ikke uten videre avdekkes. I mangel tilfeller er det ikke mulig å finne noen eksakt årsak til slike avvik, men byggemåte og noe endring i bygningsmassen over tid er ofte det nærmeste man kommer årsakssammenheng.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

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

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Leca eller tilsvarende element pipe. Pusset og malt i begge plan.
Sotluke i stue. Stålbeslag over tak.
Enkel eldre vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

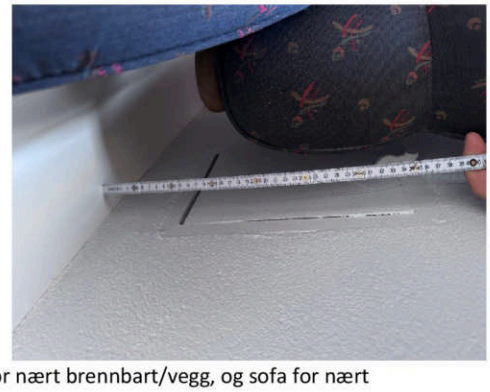
Avstand fra sotluke og til vegg/brennbart materiale er under 30 cm.
Under kontroll av pipe og ildsted i 2009 var det anmerket at sofa var for nært sotluke, men ingen kommentar om vegg.
Videre ble det anmerket at røykrør på vedovn halle ned og inn mot pipe.
Røret skal enten være horisontalt eller ha helling opp mot pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ovennevnte avvik må rettes hvis avvikene skal kunne lukkes i systemet til NRBR. Ellers ingen kjente mangler eller avvik med pipe og ildsted. Eventuell kostnad med retting av disse forholdene er ikke vurdert. Her kan være ulike løsninger.



Røykrør på vedovn heller nedover og inn i pipe



Sotluke for nært brennbart/vegg, og sofa for nært

TG 1 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører i lakkert utførelse

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad totalt oppusset i 2022. Arbeidet utført som totalentreprise av VVS team AS. Faktura fremlagt som dokumentasjon

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling. Himling fra byggeår

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler. Også varmekabler er ført inn på faktura og det legges derav til grunn at disse ble skiftet i 2022

Det er total høydeforskjell, lokalt fall og fall utenfor dusjsone omlag til kravene. Kun noen få mm avvik på lokalt fall i ytre del av måleområdet men dette er utenfor dusjvegger og anses ikke som avvik av betydning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk fra byggeår.
I følge faktura på arbeidet fremgår det membran, men ellers ingen dokumentasjon i form av bilder av selve utførelsen av membran. Det er sett spor av slukmansjett under klemring.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sluk har oppnådd noe over halv brukstid, men det bør normalt ikke være behov for tiltak med sluk med denne alderen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Hvit porselen servant. Gulvmontert toalett. Veggdusj med innfellbare dusjvegger av glass. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

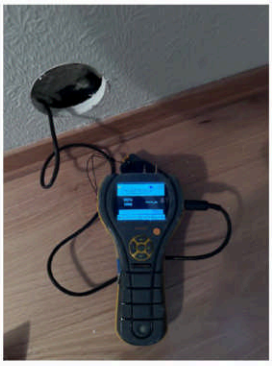
TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til felles mekanisk avtrekksanlegg og tilluftspalte under dør.
Styres fra kjøkken ventilator

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke fukt i målepunkt



Ikke fukt i målepunkt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med benker og skap med heltre furu fronter i lakkert utførelse. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Flis mellom benk og skap. Opplagt for løse hvitevarer.
Malt tapet på vegg og parkett på gulv.

Normal elde, slitasje og utidsmessighet i henhold til alder på 28 år.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en flexit avtrekksløsning med motor i overskap i kjøkken som har sug fra både kjøkken, bad og bod.

Det er opplyst fra fullmektig at eier av boligen opplevde at vifte var svakt støyende når den var i bruk.

Det kan justeres avtrekk/viftehastighet, men selv på full styrke er det svakt avtrekk fra kjøkken.

Annen og separat avtrekksløsning for kjøkken anbefales vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

I bod og kjøkken er det kobber trykkvanns rør fra byggeår. Stoppekran i bod.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannledninger i bad

I bad er det rør i rør opplegg med fordelerskap i bad. Nytt opplegg i 2022. Faktura fremlagt som dokumentasjon på dette.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluker i bad og bod av plast.
Alt fra byggeår.

Lufting på kloakk er avsluttet i kryploft med en durgo vakumventil på topp av rør.

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

Lufting på kloakk skal i utgangspunktet være ført ut til det fri/over tak. Løsningen her med durgo ventil i kryploft kan medføre kondens og lukt. Det ble ikke sett spor av kondens og ingen lukt på befaringsdag.

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

Det anbefales å føre lufting på kloakk over tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er en flexit avtrekksløsning med motor i overskap i kjøkken som har sug fra både kjøkken, bad og bod.

Normal løsning for byggeår, så således ikke avvik, men svak ventilasjon vurdert mot dagens normal krav, og det er knapp på anlegget som gjør det mulig å så anlegget av. Det var avslått under befaringen. Når anlegget er slått av har boligen i prinsippet tilnærmet ingen ventilasjon/lavt luftskifte.

NB ! Anlegget må gå kontinuerlig for at luftskifte skal være tilfredsstillende.

TG 2 Varmtvannstank

200 l v bereder plassert i bod

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Varmekilder:
Det er gulvvarme i bad, og gang
Ellers panelovner i alle oppholdsrom.

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

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

TG 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.

Normalt skjul el. anlegg med automatsikringer i fordelerskap
Det ser ut til at anlegget er i stor grad originalt, men noe endringer ble gjort i bad under oppussing i 2022.

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.
   1997

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

   Noe arbeid gjort i bad i 202. Samsvarserklæring på dette ikke forelagt takstmannen

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?

Tilstandsrapport

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 på utført arbeid etter 1999, 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.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert. Brannslange i bod. Det er også ett 6 l. skumapparat men dette er over 10 år.
Her vil brannslange dekke kravet

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

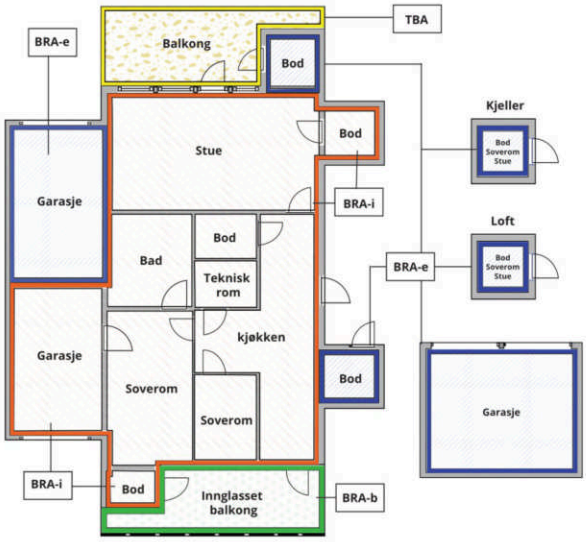
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79			79	11
Andre etasjer - utvendig bod		4		4	
SUM	**79**	**4**			**11**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		
Andre etasjer - utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger under befaringen. Disse viser samsvar mellom tegnet løsning og dagens bruk.

Brannceller

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

Kommentar: I takside øst - mot nabokonstruksjon er det gipsplater som undertak som brannskille. Enkelte skjøter på disse platene i nord/østre del gliper og brannskillet er der ikke tett slik det må være for å fungere som brannskille.
Det anbefales at brannskille overgås nøye og repareres der det er nødvendig

Ellers er branntekniske forhold og branncelleinndeling ikke mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Totalt oppusset bad i 2022

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)**
Boligbygg med flere boenheter	75	4

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	870		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Birkelandvegen 63B

Hjemmelshaver
Sporsem Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i veletablert sameie i Birkeland vegen knappe 4 km øst for molde sentrum.

Adkomstvei

Offentlig. Privat veg inne på området.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer og grøntområder

Tinglyste/andre forhold

Boligen disponerer biloppstillingsplass i felles carport bygning.
Carport plass har gulvflate på ca 16 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2005	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.09.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	22.09.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	22.09.2025		Fremvist		Nei
Eier		Eiendommen selges vis fullmaktshaver uten ikke spesifikk kunnskap om eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.09.2025	Utfylt blank da dette er salg fra dødsbo	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	
3	22.09.2025	
4	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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/GG1912

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.
45251175

Selger 1 navn
Dag Sporsem

Gateadresse
Birkelandvegen 63B

Poststed	Postnr
MOLDE	6423

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Erling Sporsem

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Erling Sporsem

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251175

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 45251175

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Sporsem	e0564c3a422dab4efc57c caacfefe5b83847267a	15.09.2025 15:26:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251175

- 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251175

Selger 1 navn
Dag Sporsem

Gateadresse
Birkelandvegen 63B

Poststed	Postnr
MOLDE	6423

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Erling Sporsem

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Erling Sporsem

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251175

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 45251175

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Sporsem	e0564c3a422dab4efc57c caacfefe5b83847267a	15.09.2025 15:26:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251175

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.09.2025 10:19

Eiendom 1506-29/870

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Birkelandvegen 63B	6423 Molde

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.09.2025 10:19

Eiendom 1506-29/870 Birkelandvegen

Bruksnavn	Birkelandvegen				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	03.01.1996	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	3735,8 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	29	Beregnet areal	3735,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	870	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Birkelandvegen 63B	6423 Molde	Øvre Berg	Kviltorp	Bolsøy

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.01.1996	Kart- og delingsforretning	1506-29/870	Mottaker	3713,7
		1506-29/363	Avgiver	-3713,7
12.12.2002	Grensejustering	1502-29/658	Avgiver	-3,7
		1506-29/870	Mottaker	32,5
		1502-29/658	Mottaker	14,1
		1506-29/870	Avgiver	-14,1
		1506-29/870	Mottaker	3,7
		1502-29/658	Avgiver	-32,5
04.07.2007	Kartforretning	1506-29/870	Mottaker	3735,8
01.01.2020	Omnummerering	1506-29/870	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	16016551			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.01.1997	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.08.1997	Areal, annet (bruk/brutto)	133/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	133/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	133/0	133/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	16005126	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.09.1996	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	16.05.1997	Areal, annet (bruk/brutto)	19/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	19/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

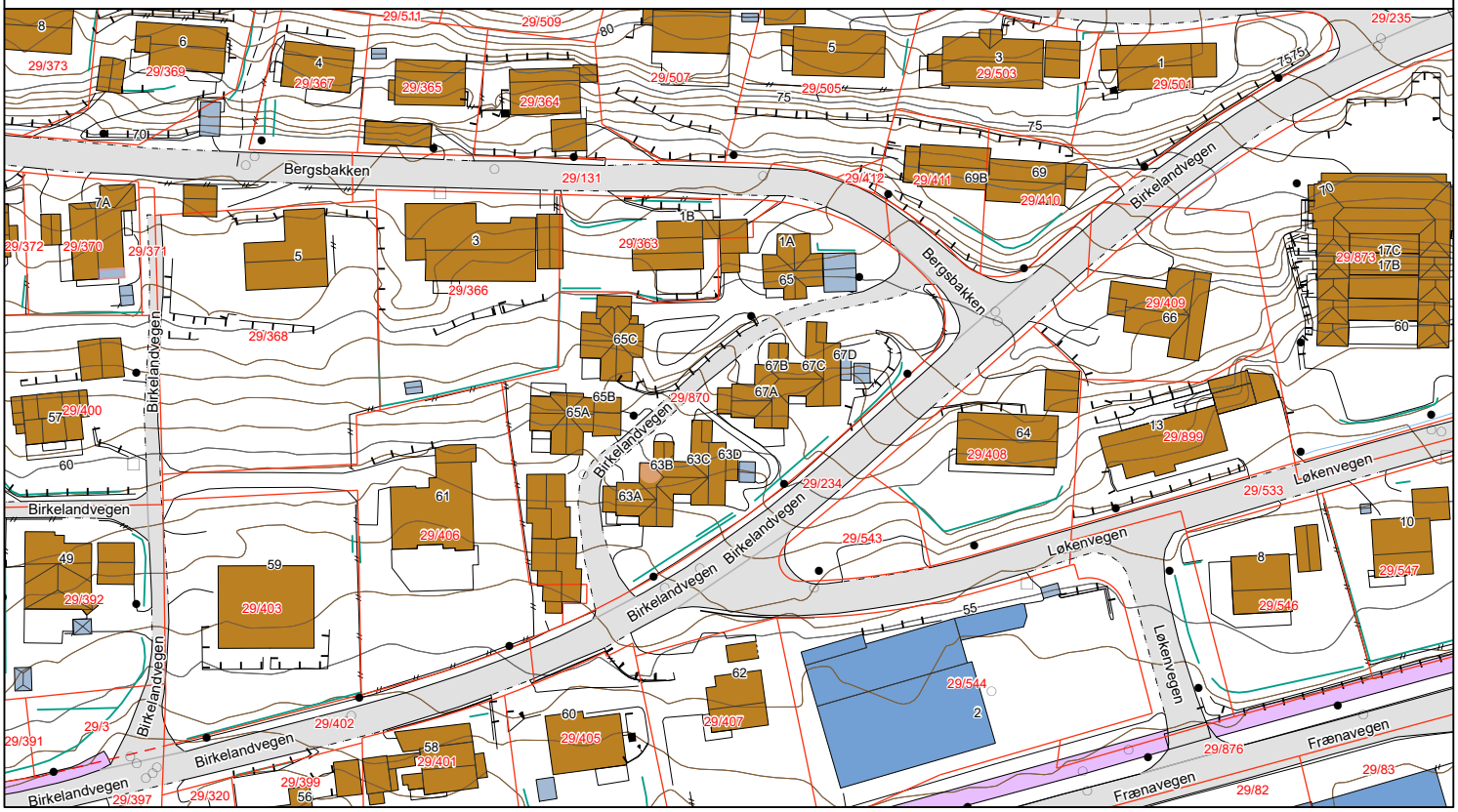
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	19/0	19/0

Oversiktskart

Adresse: **Birkelandvegen 67D, 6423 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/29/870/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3736 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.09.2025



Matrikkelkart

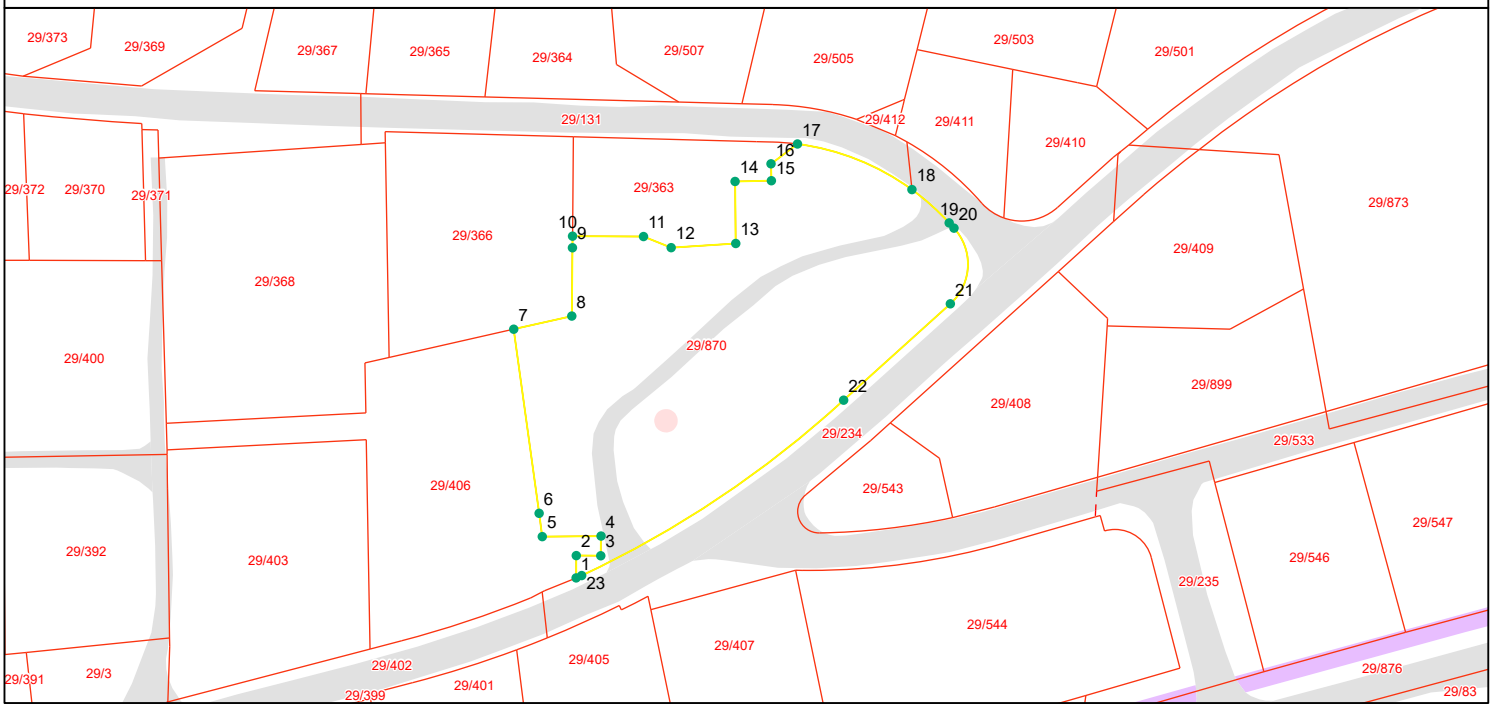
Adresse: **Birkelandvegen 67D, 6423 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/29/870/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3736 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.09.2025

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: 3736 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958727.61	408926.22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.18	0
2	6958731.78	408926.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.58	0
3	6958731.75	408930.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.7	0
4	6958735.44	408930.87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.99	0
5	6958735.33	408919.9	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.41	0
6	6958739.69	408919.31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	34.82	0
7	6958774.12	408914.57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.14	0
8	6958776.58	408925.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.79	0
9	6958789.35	408925.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.17	0
10	6958791.52	408925.55	Jordfast stein	Bolt	Terrengmålt	13	13.27	0
11	6958791.45	408938.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.57	0
12	6958789.37	408943.96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.11	0
13	6958790.15	408956.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.62	0
14	6958801.75	408955.89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.79	0
15	6958801.89	408962.67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.17	0
16	6958805.05	408962.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.19	0
17	6958808.76	408967.54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.29	46.587
18	6958800.23	408988.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.37	46.573
19	6958794	408995.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.33	0
20	6958793.02	408996.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	15.77	10.018
21	6958778.87	408996.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	26.91	0
22	6958760.85	408976.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	59.22	195.947
23	6958728.05	408927.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.12	0

Molde kommune

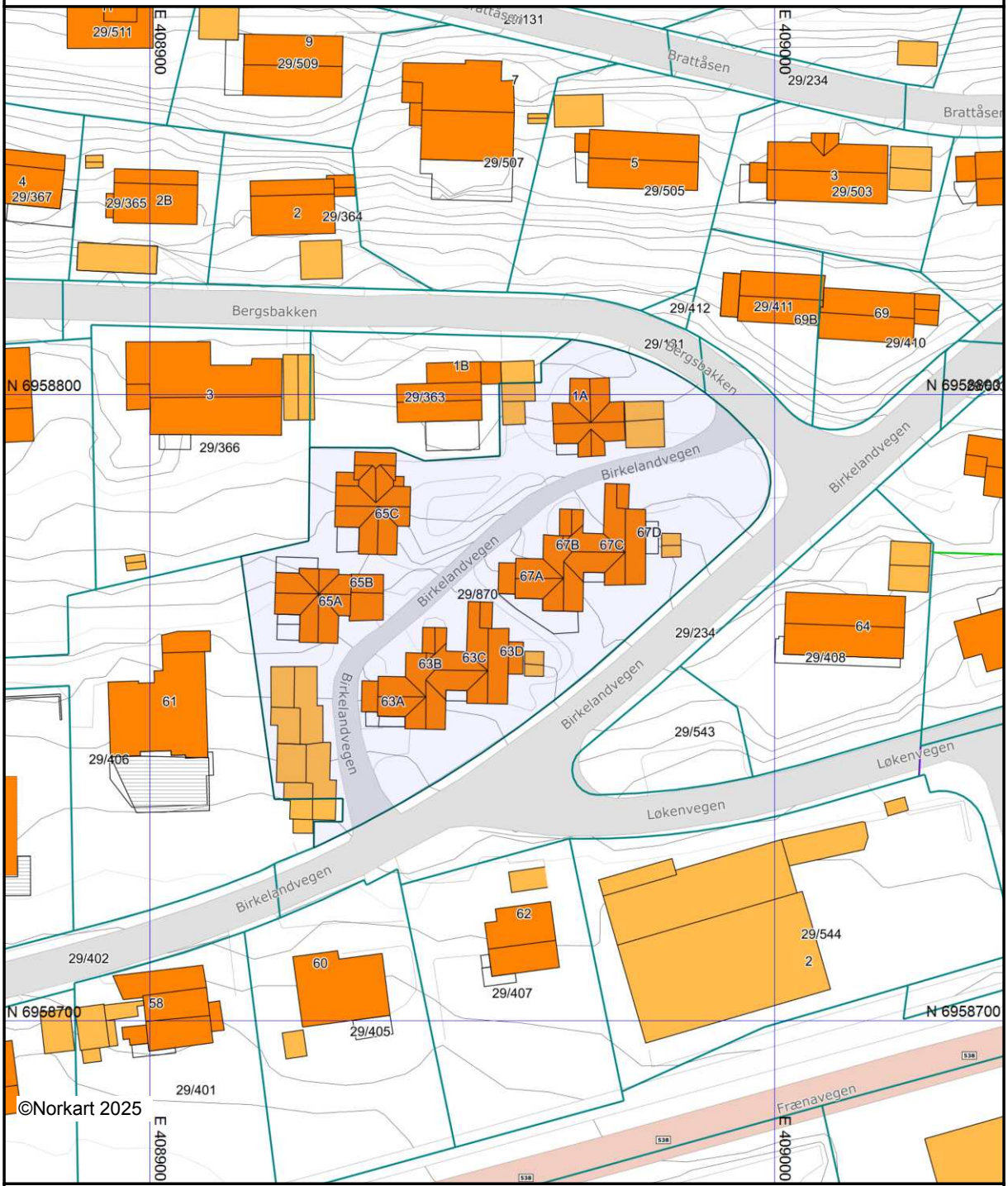
Grunnkart

Eiendom: 29/870/0/2
Adresse: Birkelandvegen 63B
Dato: 12.09.2025
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: 12.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	870	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Birkelandvegen 63B, 6423 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 736 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 736 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0395
Navn	Vesentlig reg.endring Bergsbakken 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.08.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/664/0395_bestemmelser.pdf

Id	0270
Navn	Reg.endr. Øverlandsbekken og Nøisomhedbekken, nord for Frænavegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/842/0270_bestemmelser.pdf

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

Dato: 15.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**29**	Bnr:	**870**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Birkelandvegen 63B, 6423 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er plan 0395, Vesentlig reg.endring priv. plan Bergsbakken 1.

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

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/870/0/2
Adresse: Birkelandvegen 63B
Utskriftsdato: 12.09.2025
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.

0395

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
RÅDHUSET, 6400 MOLDE - TLF 71 21 92 00

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR OMRÅDET BERGSBAKKEN 1, GNR 29, BNR 363, PLAN NR 0395.

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og byggelinjeavstander som vist i planen.

§ 2 **Område for konsentrert småhusbebyggelse.**

a) I området for konsentret småhusbebyggelse tillates oppført frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus og/eller atriumshus med maksimal utnyttelsegrad **0,25** BYA.

b) Bygningsrådet kan kreve at det foreligger godkjent kotert situasjonsplan/ tomtedelingsplan med høydeoppriss for hele kvartalet før anmeldelse av utbyggingen behandles.

Denne planen skal vise trafikkareal, garasjeplassering, lekeplasser, trørkeplasser, plass for søppelbeholdere, forstøttiningsmurer og beplantninger.

I tilfelle antenneanlegg skal dette settes opp felles for alle boligene og plasseringen skal vises på situasjonsplanen.

c) Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt og gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.

d) Til hver boenhet skal det avsettes plass til en garasje med maksimal grunnflate 35 m2 samt parkeringsplass til minst en bil. Garasjene må plasseres slik i forhold til bebyggelsen og nabohus at det etter plan- og bygningslovens skjønn oppnås en god og arkitektonisk helhet.

e) Innhegning av forhage og grøntanlegg samt oppsetting av eventuelle skille i eiendomsgrenser kan bare skje med bygningsrådets samtykke. Slik innhegning bør fortrinnsvis skje med hekk- eller buskplanting og kantstein.

f) Farge på bebyggelsen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3 Fellesbestemmelser

a) Ingen tomt må beplanetes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke generende for naboer eller være til ulempe for trafikksikkerheten.

b) Avkjørsel til området kan fordeles med to atkomster, en fra Birkelandvegen og en fra Bergsbakken. Disse skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikker. Avkjørslene som skal opparbeide i samsvar med byingeniørens krav, skal vises i situasjonsplanen og godkjennes sammen med byggemeldingen for hele området.

c) Før utbygging av området starter må det foreligge utbyggingsavtale for de tekniske anlegg mellom utbygger og Molde kommune v/byingeniøren, godkjent av teknisk styre.

§ 4 Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvesdtektene for Molde kommune til anvendelse.

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

Bygnings- og reguleringssjefen i Molde, 24. januar 1995.

Trond Lage Edvardsen

Oddvar Sæter

Vedtatt i Molde kommunestyre, møte 31. august 1995, sak 95/0074

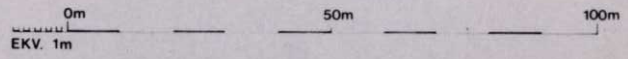
Einar Øveraas
ordfører

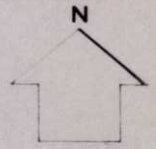
MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN
6400 MOLDE

TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL

25.1 BYGGEOMRÅDER
KONSENTRERT BEBYGGELSE

STREKSYMBOLER
REGULERINGSGRENSE
FORMÅLSGRENSE
TOMTEGRENSE
BYGGELINJE
AVKJØRSLER





1 : 1000

	Saksbehandling		Revisjon
1	TEKNISK STYRE PBL SAK 16/95	24.1.-95	
	Offentlig ettersyn 6.2.-6.3. 1995		
2	TEKNISK STYRE PBL SAK 89/95	18.4.-95	
	KOMMUNESTYRET, SAK 95/0074	31.8.-95	

PRIVAT VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR

BERGSBAKKEN 1

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSSJEFENS KONTOR
MOLDE DEN 24. JANUAR 1995
TROND LAGE EDVARDSEN
ODDVAR SÆTER

PLAN NR. 0395
REV. .

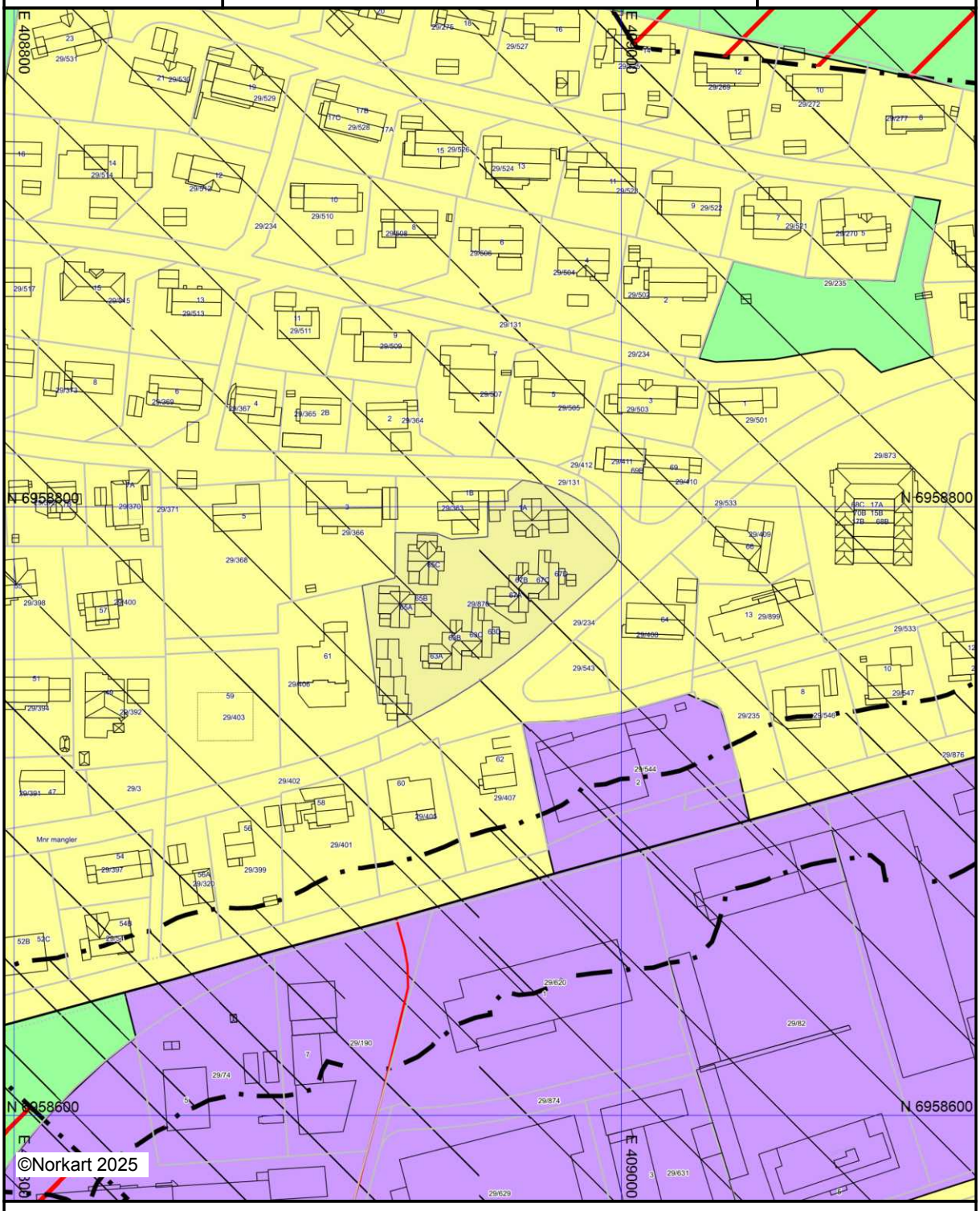
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/870/0/2
Adresse: Birkelandvegen 63B
Utskriftsdato: 12.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

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

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

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

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

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

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

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

§ 7 Handel og næring

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

Retningslinjer til handel og næring

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

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

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

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

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

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

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

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

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 10 Parkering

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til parkering

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

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

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

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

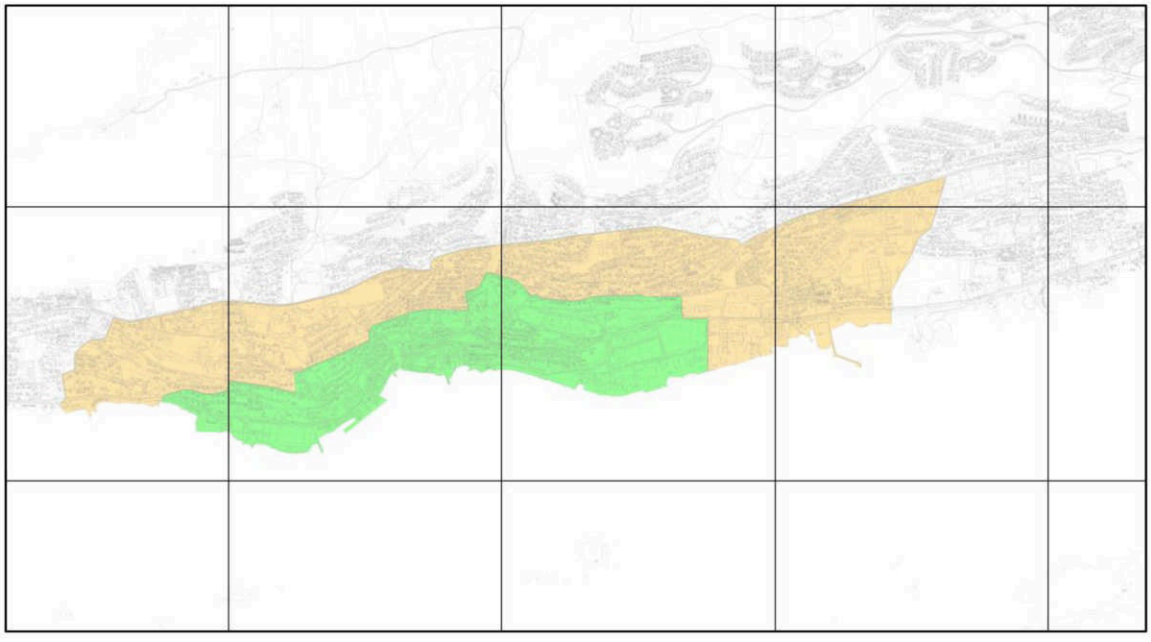
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

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

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



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

§ 11 Blå og grønne strukturer

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

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

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

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

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

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

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

Generelle retningslinjer for Moldemarka

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

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

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

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

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

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

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

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

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

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

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

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

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

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

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

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

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

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

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

Retningslinjer:

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

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

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

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

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

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

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

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

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

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

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

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

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

§ 15.3 Høyspenning

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

Retningslinjer:

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

§ 15.5 Skytebane

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

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

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

Retningslinjer:

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

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

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

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

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

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

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

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

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

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

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

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

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

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

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

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

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

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

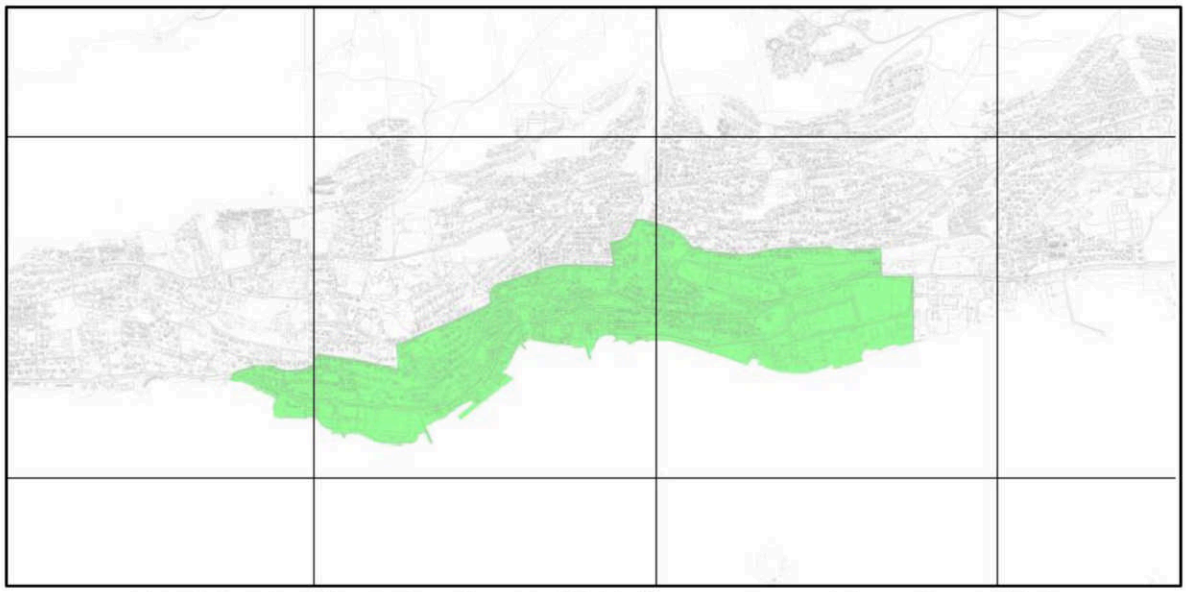
§ 19.2 Utforming av uterom

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

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

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

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



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

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

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

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

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

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

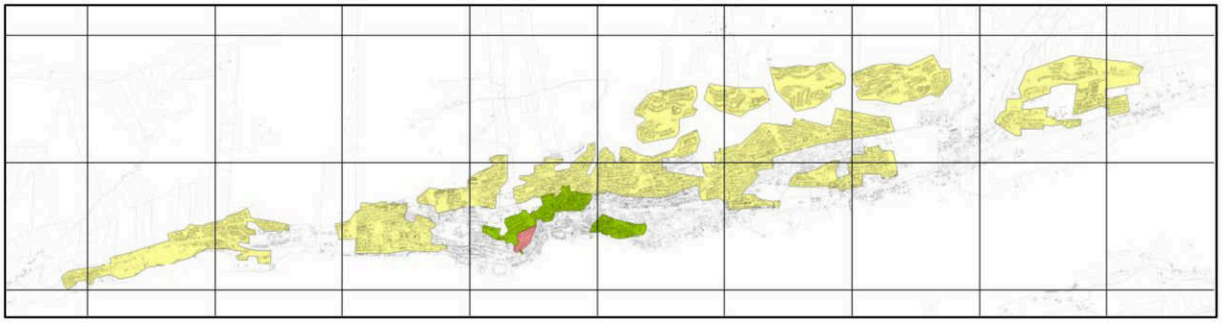
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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

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

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



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

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

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

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

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



MOLDE KOMMUNE

MOLDE KOMMUNE
Rådhuset, 6400 Molde
Tlf 71 21 92 00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan – og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99, nr 2 og 3.
Saksbeh. Anne Lene Helgetun

Byggherre (navn/adresse)				
Planor Prosjekt AS (senere Asbjørg Heggdal), Storgata 25, 6400 Molde				
Eiendommens adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Birkelandvegen 63 B (A1)	29	870		2

Arbeidets art	X	Nybygg		Riving				Bruksareal BRA
		Påbygg/tilbygg		Masseuttak/fylling			Underetasje	
		Endring		Annet – beskriv			1. etasje	78.00 m²
Byggets art	X	Bolig		Fritidsbolig			2. etasje	
		Garasje		Driftsbygning			3. etasje	
		Uthus		Annet – beskriv			4. etasje	

Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr	Tomt. m2	5. etasje	
11.09.95	02.09.96	pbl 302/96			
Offentlig kloakk X	Offentlig vann X	Slamavskiller			
Privat kloakk	Privat vann			Totalt	78.00 m²
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og det gis hermed midlertidig brukstillatelse for:				Røykpipe 1.–3.	1 m/2 løp
1 leilighet i 4 mannsbolig				Røykpipe 4.etg.	

Ansvarshavende/byggherre pålegges å utføre følgende arbeider, og disse skal være ferdig innen: 23.05.1998

1. Montering av røykvarsler for innflytting.
2. Østvegg i bod kles med 1 lag gips på innvendig side, og østside tak kles med 1 lag gips på overside av sperrer.
3. Tilfylling og terrengbearbeiding.
4. Husnummerskilt.

NB! ILDSTED IKKE MONTERT.

Ferdigattest i hht plan – og bygningslovens § 99 nr 1 kan først utstedes når ovenfor nevnte pålegg og merknader er utført. Byggherren må selv ta kontakt med bygningskontrollen for dette.

Anmelder	Planor Prosjekt AS, Storgata 25, 6400 Molde
Ansvarsh.	Bernt O. Vaagsæter, Planor Prosjekt AS, Storgata 25, 6400 Molde

Sted	Dato	
Molde	23. mai 1997	Bygningssjef

Kopi sendt	Byggherre	Ansvarsh.	Anmelder	Kemner	Folkeregisteret	Brannsjefen	Rørleggerkontrollen
	X	X	X	X	X	X	X

BOLIGSAMEIET BIRKELANDSVEIEN

– Saksliste årsmøte 2025 og Årsberetning 2024 –

Vi ber alle sameiere lese denne årsberetningen nøye. Den inneholder i tillegg til ren informasjon om hva som har skjedd i 2024, også bakgrunn for forslag vi skal stemme over. For å gjøre møtet kortere enn forrige årsmøte, ***kommer ikke årsberetningen til å bli referert (opplest) i møtet.*** *Styret kommer selvsagt til å svare på spørsmål og innspill.*

Det vil bli avholdt et par avstemninger i møtet. I våre vedtekter står det: *"..I sameiermøte har sameieren stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har alle husstandsmedlemmer møte- og talerett i sameiemøte…"*
Videre står det "*Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved likhet i stemmetall, er lederens stemme avgjørende.*

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelse samt forbedring og utbedring som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlig…"

Tid: tirsdag 8. april kl 18:00
Sted: Øverland grendahus

Saksliste:

1. Valg av referent
2. godkjenning av innkalling og saksliste
3. Styrets årsberetning
4. Regnskap 2024
5. Budsjett 2025
6. Valg av styre
7. Eventuelt
8. Valg av to sameiere til å skrive under protokollen

Sak 1: Valg av referent

Ifl våre vedtekter er det styrets leder som fungerer som møteleder i sameiemøter. Valg av møteleder utgår derfor fra nå av.

Sak 2: Godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 3: Styrets årsberetning for 2024:

- **Laderett for elbil:** Ved å tilpasse noen av biloppstillingsplassene har vi oppfylt krav til lov; § 25a i eierseksjonsloven om at alle sameiere skal ha laderett. Dette kunne ha blitt svært dyrt dersom vi hadde valgt å opprette felles ladeanlegg, men vi oppfylte lovens krav uten store kostnader.

I tillegg fikk vi da rettet opp i et par feil fra sameiets oppstart. 63D har fått etablert biloppstillingsplass der det opprinnelig var planlagt. Her blir det også mulighet for å etablere lader til bil.
Samtidig fikk 65B utvidet bredden på innkjøringen. I et ekstraordinært styremøte 3. oktober 2024 ble det bestemt at kostnaden for å utvide innkjøringen skulle dekkes av sameiet. For å unngå inhabilitet møtte Tomas og Pamini for Anny og Randulf på dette styremøtet.

Oversikt over (mulige) ladeplasser:
63A: på veggen ved inngangen
63B: på veggen ved inngangen
63C: allerede etablert
63D: i ladestolpe på dedikert oppstillingsplass på sørsiden av 63A
65A: I garasje
65B: på vegg i inngangspartiet
65C: i garasje
BB1: i carport
67A: ved oppstillingsplass ved kabelskapet på vestsiden av 67A
67B: allerede etablert
67C: på veggen ved inngangen
67D: i ladestolpe på dedikert oppstillingsplass øst for 67C

- **Etablering av ekstra, korttids biloppstillingsplass:** Inger i 67A søkte styret om å få opparbeide en oppstillingsplass vest for leiligheten. Plassen kan også benyttes til ladeplass. Styret godkjente søknaden, og den ble ferdig sommeren 2024. Istad nett var konsultert i og med at plassen var nær deres strømskap.
  Bedet rundt strømskapet måtte nedskaleres og endres. Resultatet ble meget pent!

- **Asfaltering**
  Styret vil engasjere Samuelsen maskin til å preparere områdene som må asfalteres. Samuelsen vil beskrive og koordinere asfalteringsjobben med Veidekke, som utfører selve asfalteringen. Veidekke har i praksis tilnærmet monopol på asfaltering i vårt distrikt, så vi har ingen å be om konkurrerende tilbud. Vi får et kostnadsoverslag fra Samuelsen før vi formelt bestiller jobben.
  Følgende områder må asfalteres:
  - Nyopprettet oppstillingsplass for 63D
  - På begge sider av inngangen til 65B
  - “Trekantbed” nord for 63C
  - Korttidsparkering vest for 67A
  - “Blomsterbed” sør for BB1A
  - Sørsiden av innkjøringen til 65C
  - Skader etter brøyting og slitasje

  Hvem betaler for asfalteringen?
  I styremøte 11. februar kom styret frem til følgende vedtak: "*... det er vanskelig å nøste opp i behov, rekkefølger og historikk. Styret innstiller derfor på at sameiet betaler for all asfaltering. Styret ønsker at årsmøtet stemmer over innstillingen.”*
  Avstemning

I tillegg til asfalteringen, vil styret engasjere Samuelsen til å etablere nye hull for brøytestikker der det er nødvendig, samt å sluttføre steinmuren på nordsiden av inngangen til 65B.

- **Sink - plan for vedlikehold av tak:** Snekker Lars Birger Sandvik har fått i oppdrag å prøve ut metoden på ett av takene i carportrekka. Han rakk det ikke før snøen kom. Han sier at sink vil hemme vekst av mose, men at takflaten må vaskes/renses først.

- **Vedlikeholdsplan:** Sameiet er medlem i Huseierne. De tilbyr å lage en vedlikeholdsplan for oss. Dette vil koste i størrelsesorden 45 000 kr, og vil bestå i:
    - Befaring
    - Vedlikeholdsplan med tilstandsvurdering
    - Oversikt over prioriterte oppgaver for styret
    - Forslag til en økonomiplan

  Har årsmøtet noen innspill i spørsmålet om vi bør leie inn folk via Huseierne for å få hjelp til å lage en god vedlikeholdsplan for sameiet?
  Innspill

- **Økning av felleskostnadene:** Felleskostnader må minst følge den alminnelige prisstigningen (konsumprisindeksen - KPI). Det er lurt å bygge opp en god reserve, siden sameiet nå har oppnådd en alder der større reparasjoner eller vedlikeholdsarbeider må påregnes. Som *et eksempel* på hva som kan oppstå, vet vi at et sameie som ligner vårt, for ikke lenge siden måtte utbedre takene sine for ca kr 600.000. Det var en skjult skade som hadde utviklet seg over år. I tillegg til at vi bør ha egenkapital som kan dekke inn skader i denne *størrelsesordenen*, tenker vi jo også på å skaffe oss en redskapsbod.
  Styreleder (ikke styret) foreslår derfor å øke felleskostnadene med ca 10% med virkning fra 1. mai 2025. Nye satser vil da bli 1735 for leiligheter og 2285 for eneboliger. Prisene inkluderer som før, grunnavgiften for bredbånd/TV.
  Økningen vil dekke litt mer enn KPI de siste to årene (5,5% + 2,3%). Dagens fellesutgifter har vært på samme nivå siden 2021, og å la fellesutgiftene forbli uendret, er i praksis det samme som å redusere dem (pga prisstigning).
  Avstemning

  Økning i eierskiftegebyret: Styreleder (ikke styret) foreslår også å øke eierskiftegebyret fra kr 2 500 til kr 3 000, med virkning fra 1. april.
  Avstemning

- **Forsikringsskader og egenandel:** I april 2024 fikk Inger i 67A vannskade i veggen mellom bad og bod. Det var et vannrør som hadde sprukket, uten at årsaken til bruddet kunne påvises. Selve skaden ble dekket av forsikringen, og egenandelen på 15 000 ble dekket av sameiet. Det er korrekt at sameiet skal betale egenandelen ifl vedtektene fra da sameiet ble opprettet (skjulte vannrør er sameiets ansvar), men vi bør nok vurdere denne bestemmelsen på nytt ift bygningsmassens alder.

  Forslag til alternativer:

1. Sameier betaler egenandel også for vannskade som oppstår inne i veggene i egen leilighet/bolig. Det vil si at dersom det oppstår en lekkasje inne i veggen i leiligheten i øverste etasje, som fører til skader i en eller begge etasjer, er det sameier i den øverste etasjen som betaler egenandelen. Fører skaden til at forsikringsselskapet krever 2 egenandeler, betaler hver sameier 1 av egenandelene. Dette for å unngå at øverste leilighet potensielt kan bære større risiko enn leiligheten i underetasjen.
   Oppstår skaden i etasjeskillet, deles skaden mellom de to sameierne.
2. Samme som alt 1, men sameiet betaler halve egenandelen.

Vi lufter disse foreløpige forslagene nå, *men stemmer ikke over dem*. Dersom sameierne finner det riktig, kan vi stemme over forslag til endring over hvem som skal betale egenandel for vannskade inne i vegg på et senere beboermøte/årsmøte. ***Innspill?***

- **Forsikringsavtale:** Huseier Forsikring Bolig (for leilighetene) fra Varig/Frende hadde god pris første året. Påfølgende år økte de prisen med ca 16%, som de fastholder både muntlig og skriftlig at gjenspeiler økningen i KPI. Styreleder har ikke greid å finne tilsvarende tall hos SSB. Randulf har også snakket med en annen styreleder som sier at deres sameie har opplevd akkurat det samme. Det er derfor aktuelt å gå ut med en ny prisforespørsel/konkurranse på forsikring. Det er imidlertid en del arbeid forbundet med en slik prosess, så styreleder må vurdere når prosessen kan gjennomføres, ift aktuell helsetilstand. Styreleder foreslår at vi da etterspør avtaler med forskjellig størrelse på egenandel.

- **Reduksjon av hekk og trær mot sør:** Vi leide inn Molde Service for å redusere størrelsen av en del av beplantningen på sørsiden av eiendommen. Målet med dette var å gjøre det overkommelig for oss selv å holde størrelsen av beplantningen i sjakk på dugnadsbasis. Dette må vi følge opp hvert eneste år for å slippe å leie inn tjenester igjen. I tillegg til at det koster penger, blir det heller ikke så pent når vi må gjøre store reduksjoner; ref hekken foran 63D.

- **Rydding av snø på tak:** Vi leide inn Molde Service for å ta bort snøskavlene på toppen av takene på carportrekka, før mildværet fylte snøen med regn.

- **Dugnader:** Det ble avholdt to dugnader i 2024. En i juni og en i august. Begge dugnader hadde godt oppmøte, og vi fikk ryddet og stelt rundt oss. Det var spesielt gledelig å se at oppmøtet var så godt blant våre yngre sameiere. Det lover godt for fortsettelsen! Magnhild har sagt seg villig til å koordinere dugnadene også i 2025.

- **Eierskifter i 2024:**
  Erlend Lindvåg Solemdal og Silje Marie Eriksen overtok BV63A
  fra Kolbjørn/Arnt Brunvold

- **Snørydding**: Aas har også i år sørget for brøyting og kosting

- **Redskapsbod**: Styreleder har hatt noen samtaler med kommunen om mulighetene for å få sette opp en redskapsbod på området. I sameiet har vi diskutert området i

svingen mellom Birkelandvegen og Bergsbakken. Det viser seg at byggegrense mot vei i praksis gjør det svært vanskelig/umulig å plassere boden der. Det er mulig å søke dispensasjon fra vedtatt byggegrense. Det koster penger å søke, og det er lite sannsynlig at vi får innvilget dispensasjon så nært et veikryss. Plassering inntil veggen på carportene kommer i konflikt med vår egen lyktestolpe. Den andre utfordringen er tomtens samlede utnyttelsesgrad. Det tillatte er 30% BYA. Et overslag (på kart) viser at vi i dag utnyttet i overkant av 33%. Her må det også søkes om dispensasjon, men hvor skal vi foreslå boden plassert?

Sak 4: Regnskap 2024

Sameiets regnskap viser et positivt driftsresultat for 2024 på kr 94.756
Bankkonto: kr 132.965
Rentebærende bankkonto: kr 537.386

Sak 5: Budsjett 2025

Sak 6: Valg av styre

Anny Pettersen (styremedlem 2 år)
Tomas Leikvangmoen (varamedlem 2 år)

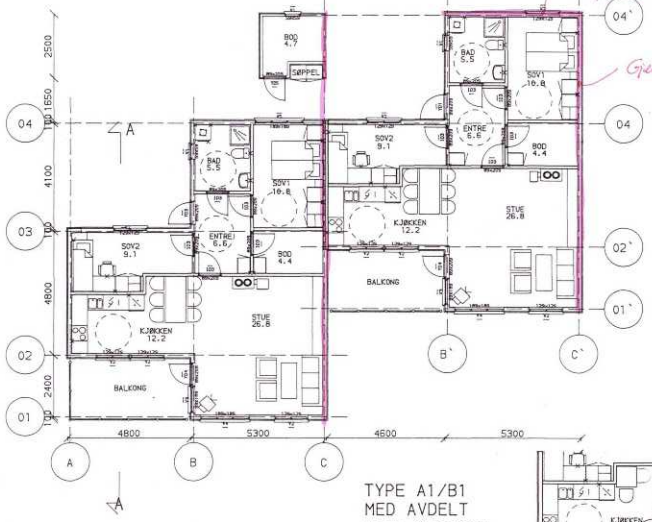
Sak 7: Eventuelt

Husk:

- egenberedskap i tilfelle kriser. Mat, vann, lys, varme og viktige medisiner for minst 1 uke. Se vedlegg og god info på dsb.no og sikkerhverdag.no
- brannsikkerhet. Test av brannvarslere og brannslukkere. Se vedlagt branninstruks.

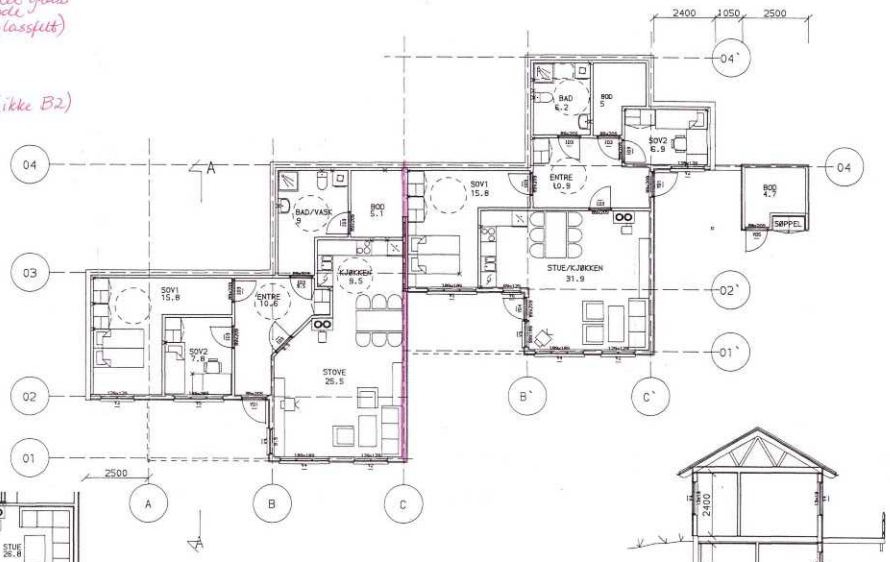
Sak 8: Valg av to sameiere til å skrive under protokollen

PLAN 1.ETASJE
TYPE A1/A2
M2 BRA: 79M2



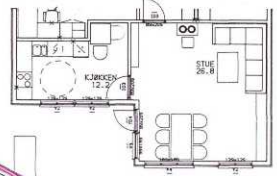
PLAN 1.ETASJE
TYPE B1/B2
M2 BRA: 79M2

PLAN U.ETASJE
TYPE C1/C2
M2 BRA: 86M2

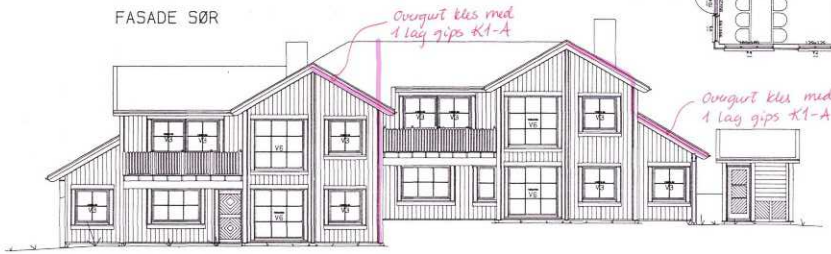


PLAN U.ETASJE
TYPE D1/D2
M2 BRA: 77.3M2

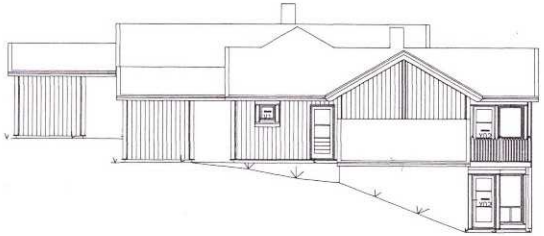
TYPE A1/B1
MED AVDELT
STUE/KJØKKEN



FASADE SØR

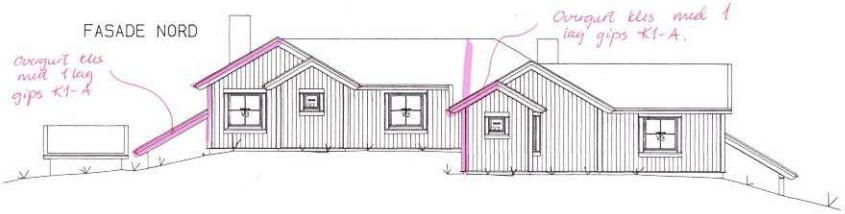


FASADE VEST

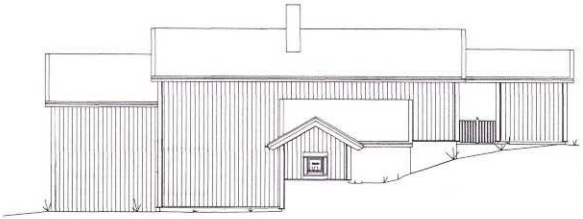


SNITT A-A

FASADE NORD



FASADE ØST



NB! Rafterasser kles inn med gips. Lufting via gavlvegg.

330

REV	10.8.96
REV	4.6.96
REV	3.6.96
TEGNET	31.08.95
KONTROLLERT	DATO

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 3020/96 må lyftes og etterkommes.
Molde, 2/9 1996
Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
2 0 AUG. 1996
ARK NR. 29/363

planor
PLANOR PROSJEKT AS
BERGSBAKKEN
PROSJEKT NR.

A	ARKITEKTKONTORET BBW A/S ARKITEKTER MNAL MFA KIRKEGATA 9, 6400 MOLDE TLF 71 25 58 22 FAX 71 25 41 29
B	
E	
V	

DATOER	BEREGNET	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK
		AB		
PROSJEKT NR.		NR.	MÅLESTOKK	
9431		MM	1:100	

TYPE A1/A2-B1/B2
TYPE C1/C2-D1/D2
PLAN
SNITT
FASADER

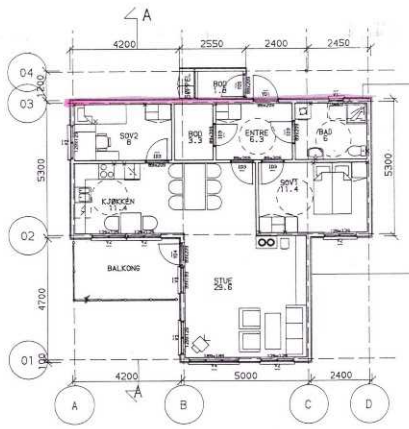
FASE	BYGG. D	TEGN. NR.	REV. NR.
A		9431-21	

Denne tegning utarbeidet av oss kan ikke benyttes av andre enn den det er utarbeidet for, eller i en annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.

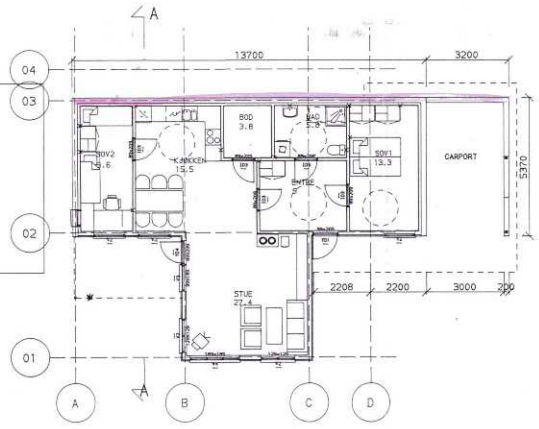
BFL/A820

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

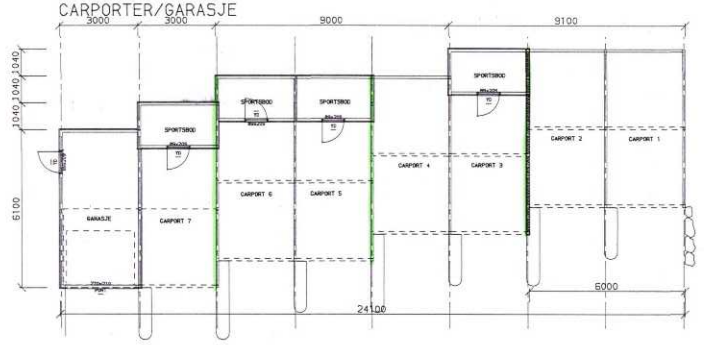
PLAN 1.ETASJE
TYPE G1
M2 BRA: 79M2

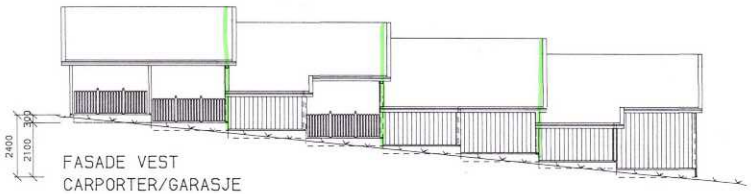


PLAN U.ETASJE
TYPE F1
M2 BRA: 85M2



PLAN
CARPORTER/GARASJE



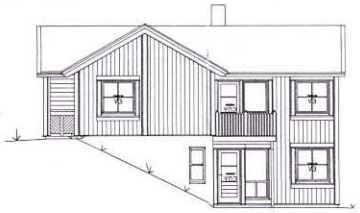


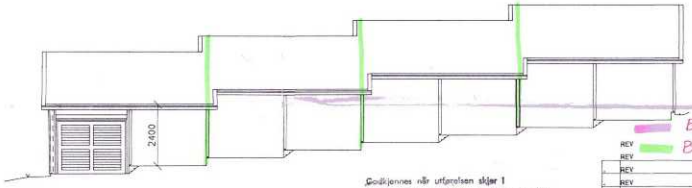
FASADE VEST
CARPORTER/GARASJE

FASADE SØR



FASADE VEST





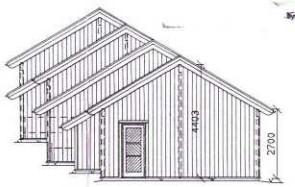
B30
B60

REV	15.8.96
REV	18.6.96
REV	4.6.96
REV	3.6.96
TEGNET	11.06.95
KORRIGERINGER	DATO

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 302/96 må leses og etterkommes.
Molde, 2/9 19 96
Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
2 1 A. 1996
ARK NR. 29/363

FASADE ØST
CARPORTER/GARASJE

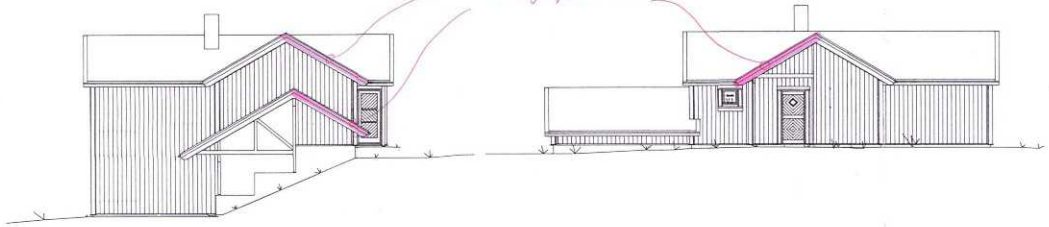


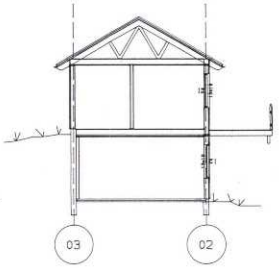
FASADE SØR
CARPORTER/GARASJE

FASADE ØST

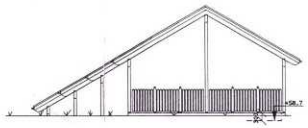
Overgurt kles med 1 lag gips K1-A

FASADE NORD





SNITT A-A



FASADE NORD
CARPORT/GARASJER

NB! Raftekasser kles med gips. Lufting via gavl.

planor
PLANOR PROSJEKT AS
BERGSBAKKEN
PROSJEKT NR.

A	ARKITEKTKONTORET BBM A/S ARKITEKTER MNAL MPA JULSUNDVN. 4 6400 MOLDE TLF 71 25 59 22 FAX 71 25 41 29
B	
E	
V	

SAKSNR.	MERKNAD	TEGNET	KONTROLL	SIDEANT.
.	.	AB		.
PROSJEKTNR.		MÅL	MÅLESTOKK	
9431		MM	1:100	

TYPE G1-F1
PLAN
SNITT
FASADER
CARPORTER/GARASJE

FASEKZ.	STOR.O	TEGN. NR.	REV.NR.
A	▫	9431-23	▫

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

Denne tegning udarbeidet av, og har hele benyttelsesretten tilhører, alene i en periode anmeldelse som forutsatt, uten skrift tillatelse samtidig.

BYGG

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Planor Prosjekt A/S
Postboks 257
6401 Molde

Arkiv:	Saksbehandler:	Molde:
29/363,658	Anne Lene Helgetun	2. september 1996

M E L D I N G O M V E D T A K

---

pbl 302A/96 **Søknad om rivingstillatelse for garasje. Gnr 29, bnr 658. Planor Prosjekt A/S.**

pbl 302B/96 **Søknad om fradeling av parsell til konsentrert bebyggelse. Gnr 29, bnr 363. Planor Prosjekt A/S.**

pbl 302C/96 **Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og fra plan- og bygningslovens § 70.2 om avstand til nabogrense. Gnr 29, bnr 363/658. Planor Prosjekt A/S.**

pbl 302D/96 **Søknad om godkjenning av korrigert bebyggelsesplan og byggetillatelse for to eneboliger, en horisontaldelt tomannsbolig, to firemannsboliger, 9 carporter og 1 garasje. Gnr 29, bnr 363/658. Planor Prosjekt A/S.**

Saksopplysninger

Søker/byggherre: Planor Prosjekt A/S
Hjemmelshavere: Helge C. Mowinckel (29/363)
Anne Kirsten Holm (29/658)

Fradelingssøknaden er datert 3. januar 1996. Revidert grunnlag for fradeling er innlevert 21. august 1996. Søknaden omfatter fradeling av en felles parsell til konsentrert bebyggelse.

Byggesøknaden er datert 11. september 1995 og vedlagt situasjonsplan, plan- og fasadetegninger og kvittert nabovarsel. Brannteknisk dokumentasjon og kopi av avtale mellom Anne Kirsten Holm og Planor Prosjekt A/S vedrørende oppføring av carporter/garasje er innlevert 22. juli 1996. Revidert bebyggelsesplan og reviderte plan- og fasadetegninger er innlevert 21. august 1996.

Det søkes om byggetillatelse for følgende bygninger:

- Enebolig E1: 152 m²
- Enebolig H1: 152 m²
- Horisontaldelt tomannsbolig F1/G1: 165 m²
- Firemannsbolig A1,B1,C1 og D1: 318 m²
- Firemannsbolig A2,B2,C2 og D2: 318 m²
- To carporter som tilbygg til E1: 31 m²
- Carport/bod som tilbygg til H1: 22 m²
- Carport som tilbygg til F1/G1: 15 m²
- Felles carporter/boder/garasje: 152 m²

Arealer er beregnet bruksareal.

Av avtalen mellom Planor Prosjekt A/S og Anne Kirsten Holm fremgår det at eksisterende garasje på Holms eiendom skal rives. Bygningssjefen betrakter dette som søknad om rivingstillatelse.

Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense for å plassere ny garasje for Anne Kirsten Holm 3 meter fra regulert vegkant.

Fradelingen innebærer at carport sammenbygget med bolig H1 blir nærmere nabogrensen enn 4 meter. Dette krever dispensasjon fra avstand til nabogrense.

Svein Øien har meldt seg som ansvarshavende for prosjektet.

Innkomne merknader

Det har ikke innkommet merknader til saken.

Plansituasjon

Eiendommen er ved privat vesentlig reguleringsendring for Bergsbakken 1 regulert til konsentrert småhusbebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad 0,25 BYA.

Bebyggelsesplan (situasjonsplan/tomteplan) er godkjent av teknisk styre i sak pbl 55/96.

Bygningssjefens kommentarer

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Branntekniske forhold

I brannteknisk sammenheng vurderes det store carport/ garasjebygget som garasjer, da slike anlegg erfaringsmessig blir ombygget til garasjer. Byggeforskriftene krever konstruksjon B 60 for de deler som er mindre enn 8 meter fra nabobygning/4 meter fra nabogrense.

Bygningssjefen har i samråd med brannsjefen og søker kommet fram til at en i istedet kan akseptere at to og to carporter skilles i celler med vegg B 60, da dette er en praktisk og estetisk bedre løsning.

Der boliger har innbyrdes avstand mindre enn 8 meter, må bygningene skilles med branncellebegrensende bygningsdeler (vegg, tak og raftekasser) minst B 30, jfr. veiledning til byggeforskrift pkt. 30:3221.

Bygningssjefen henleder spesielt oppmerksomheten på utførelsen av raftekasser i B 30-skille mellom boenheter. Raftekassene må utføres tett for å hindre brannspredning inn på kaldt loft. Dette innebærer at raftekassene må kles inn med gipsplater, og at lufting må skje via gavlvegger.

Bygnings- og reguleringssjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (bygningsrådet) i møte 17. september 1996.

V e d t a k s a k A:

Bygningssjefen gir herved rivingstillatelse for garasje på gnr 29, bnr 658 med følgende vilkår:

1. De som har heftelser i eiendommen skal godkjenne rivingen.

2. Rivingsavfall skal deponeres på godkjent avfallsplass.

3. Frakobling av evt. strøm skal gjøres i samråd med Istad Kraft AS.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

5. Politiet skal varsles.

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig slik at arbeidet kan besiktiges og byggesaken kan avsluttes.

V e d t a k s a k B:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 63 godkjennes fradeling av parsell for konsentrert bebyggelse som vist på situasjonsplan fra Planor Prosjekt A/S, sist revidert 20.08.96.

Det forutsettes at alle berørte eiendommer får, eller beholder, rettigheter til atkomst, vann og kloakk. Gnr 29, bnr 363 (eksisterende bolig) må bl.a. sikres tinglyst atkomstrett over parsellen som fradeles.

Dersom deling av eiendom ikke er rekvirert hos kommunens oppmålingsmyndighet innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller den bort.

V e d t a k s a k C:

Bygnings- og reguleringssjefen mener at det her foreligger særlige grunner. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis derfor dispensasjon fra regulert byggegrense slik at garasje kan plasseres 3 meter fra regulert vegkant.

Som vilkår for dispensasjonen settes at byggherren ikke kan kreve erstattet eventuelle skader på bygningen som følge av vanlig drift og vedlikehold på veien.

Det gis videre dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 om avstand til nabogrense slik at carport som tilbygg til bolig H1 kan oppføres 1,0 meter fra nabogrense.

Som vilkår for dispensasjonen settes at nordvegg/tak/raft i bolig H1 utføres i konstruksjon B 30, kfr. markering på plan- og fasadetegning.

V e d t a k s a k D:

Byggeforskrift 1987 (BF) med endringer sist av 21. desember 1988 er lagt til grunn for vedtaket.

Korrigert bebyggelsesplan, sist revidert 20.08.96, og byggemeldingen med tegninger godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

2. Byggherren er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir rett og fagmessig utført og at det blir gjort nødvendige sikringstiltak.

3. Brannteknisk forhold.
   Branntekniske dokumentasjon av søknaden godkjennes med følgende merknader:

   - Bygningene godkjennes brannteknisk iht. BF kap. 31 "Boliger" og skal minst tilfredsstille bygningsbrannklasse 4.

Bygninger som har innbyrdes avstand mindre enn 8 meter, skal være skilt med bygningsdeler (vegg, tak, raftekasse m.m.) som sammen gir brannmotstand B 30, jfr. BF kap. 30:3221, NBI-blad 520.308 og bygningssjefens vedlegg til byggetillatelser.

- Raftekasser i B 30 - skille mellom boenheter skal utføres tett, dvs. kles inn med gips (K1-A-kledning). Lufting må skje via gavlvegger, jfr. veiledning til byggeforskrift, pkt. 30.2221.

- Hver boenhet skal ha brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom og røykvarsler(e) som skal plasseres slik at alarmstyrken målt i soverom er minst 60 dB(A) når mellomliggende dører er lukket. Kfr. byggeforskriftenes pkt. 31:4.

- I carport/garasjeanlegg skal to og to carporter skilles i celler med vegg B 60, jfr. markering på tegninger.

- Det tillates benyttet vindu med herdet glass med gjennomgående sprosser (små glassfelt) i soverom mot nord i boenhet B1.

Øvrige merknader som må etterkommes er påført dokumentasjonen.

Vesentlige endringer av branntekniske løsninger skal alltid framlegges for godkjenning.

Det henvises generelt til "Retningslinjer for brann-teknisk dokumentasjon av bygninger etter byggeforskrift 1987". Molde kommune april 1995.

4. Garasjen må ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt. Kfr. BF pkt. 47:55.

5. Ventilasjon. Det vises spesielt til byggeforskriftenes krav til ventilasjon av boliger, BF kap. 47. Se også bygningssjefens vedlegg til byggetillatelser.

6. Lydkrav. Det vises spesielt til byggeforskriftenes krav til luftlydisolasjon og trinnlydisolasjon mellom boenheter, BF 52:311.

7. Gnr 29, bnr 658 skal ha tinglyst rett til atkomst for garasje over fellesarealet (Boligsameiet Birkelandsvegen sin grunn, parsell av 29, bnr 363).

8. Opparbeidelse av avkjørsel fra regulert gate og kommunal veg må skje etter byingeniørens regler og anvisninger. Se "Vedlegg nr. 3....".

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

9. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

10. Tekniske planer iht. pkt. 3 og 4 i utbyggingsavtale med Molde kommune, datert 11.01.96, skal være framlagt for kontroll.

11. Før arbeidet med carportanlegget påbegynnes, må det være søkt om grensejustering mellom felleseiendommen og gnr 29, bnr 658 i samsvar med avtale mellom Anne Kirsten Holm og Planor Prosjekt A/S datert 19. juli 1996.

12. Byggherren er pliktig til å undersøke om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging av disse må skje etter nærmere avtale med byingeniøren, eller den etaten de hører under.

13. Anlegg for vann og kloakk skal anmeldes gjennom autorisert rørlegger til rørleggerkontrollen (byingeniøren).

14. Når de foran nevnte punktene er ordnet, varsles bygnings-kontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

15. Utførende entreprenør, rådgivende konsulenter, byggeleder m.v. må gjøres kjent med vedtaket og dokumentasjonen som er godkjent.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

16. Det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for alle faser, ajourført for eventuelle merknader fra bygningssjefen/brannsjefen og for de endringer som er foretatt. Dokumentasjonen skal være i en slik form at den kan godkjennes.

17. Hvis det gjøres endringer, skal det før ferdigstillelse innsendes korrigerte anmeldelsestegninger som viser bygningen slik den er bygget. Vesentlige endringer skal forhåndsgodkjennes. Dette gjelder også utendørs arbeider, f.eks. fyllingsarbeider, forstøtninger m.m.

18. Bygningssjefen skal ha gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jfr. pbl § 99.

Klageadgang

Vedtak kan iht plan- og bygningslovens § 15 påklages. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett. Klagen må være grunngitt og sendes teknisk styre. Det er også anledning til å kreve at gjennomføringen av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt eller klagen er behandlet.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

Trond Lage Edvardsen

Anne Lene Helgetjun

Gjenpart:
Helge C. Mowinckel, Birkelandsvegen 1, 6400 Molde
Anne Kirsten Holm, Birkelandsvegen 61, 6400 Molde
Brannsjefen.-
Byingeniøren.-
Kemneren.-
Skattetakst.-

Utskriftsdato: 12.09.2025

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.**	29	**Bruksnr.**	870	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Birkelandvegen 63B, 6423 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 424,80 kr
Eiendomsskatt	6 965,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	4 164,40 kr
Vann	1 972,44 kr
Sum	**16 206,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	78 m2	12.17	1/1	0 %	949,03 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	78 m3	12.24	1/1	0 %	954,41 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	78 m2	13.65	1/1	0 %	1 064,74 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	78 m3	13.29	1/1	0 %	1 036,93 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1313.00	1/2	0 %	656,50 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1241.00	1/2	0 %	620,50 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	714.45	1/1	0 %	714,45 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
eSkatt - Boliger	0%	1968400 Prom	3.60	1/1	0 %	7 086,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	78 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	**16 273,56 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.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 16.09.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**29**	Bnr:	**870**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Birkelandvegen 63B, 6423 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn: 15.11.2021
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 20.04.2020
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

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

Dato: 16.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**29**	Bnr:	**870**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Birkelandvegen 63B, 6423 MOLDE**						

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

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

Skatteetaten

Dato
22.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 29 Bnr 870 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Birkelandvegen 63B, 6423 MOLDE

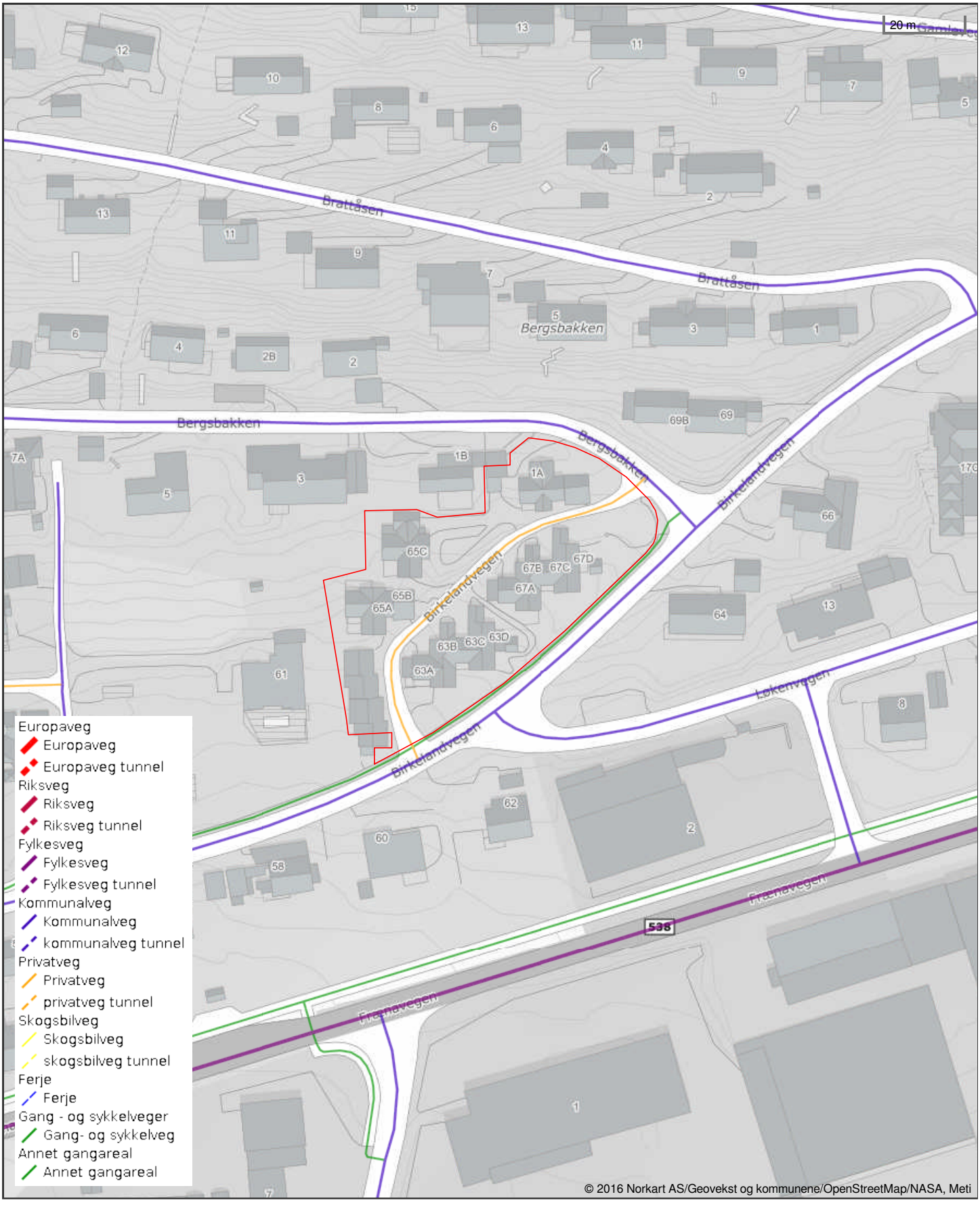
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 703 208
Som sekundærbolig:	kr 2 812 831

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 12.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 29/870//



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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 29, bnr. 870, snr. 2 i Molde
Adresse: Birkelandvegen 63B, 6423 MOLDE
Onr. 45251175

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1735

Felleskostnader inkluderer Se vedlegg "63B generell info"

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

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i VARIG/FRENDE Polisenr 1219547 Forfall 0108 2025 Betalt 06082025

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 47091 pr 3112 2024
Total formue kr. 670 000 pr 3112 2024

Andre opplysninger

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

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

Eiendomsmegler Kristin Toft | +47 93 05 25 94 | kristin.toft@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Andel forsikring BV63B: kr 5876 pr år. Bet frem til 31.07.2026
FellesKostn innbetalt ut sept 2025

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	—
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Krever styregodkjenning
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Carport

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	2500
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		3910.57.99733

Styreleder i sameiet

Navn:	RANDULF RAKVÅG
Adresse:	BIRKELANDVG. 65C
Telefon:	4566 1984
Fax:	----
E-post:	birkeland.vegen@gmail.com

Send svar til: kristin.toft@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 12.09.2025, MOLDE

RRakvåg

Birkelandvegen 63B

Felleskostnader: kr 1735 pr mnd til kto nr 3910.57.99733
Felleskostnadene dekker:

- Brøyting og strøing
- Ytre vedlikehold og maling. Selve malejobben utføres som dugnad/egeninnsats.
- Gatelysene, og strømutgifter til disse
- Grunnbeløpet til den kollektive avtalen for bredbånd/TV

Felles boligforsikring: Den årlige prisen indeksreguleres, men er per 2025/2026 kr 5876. Beløpet betales inn til sameiet, og forfaller 1. august. Hver leilighet må i tillegg ha egen innboforsikring. Denne tegnes (bestilles) av den enkelte sameier i valgfritt forsikringsselskap
Eierskiftegebyr: kr 2500 til kto nr 3910.57.99733
Annet: Dyrehold er tillatt etter godkjent søknad. Se ordensreglene.

Ordensregler
for
Boligsameiet Birkelandsveien

Vedtatt i årsmøte 06.03.24

000000000

1. **Hensikt**
2. **Alminnelige ordensregler**
3. **Regler for ro i boligene**
4. **Garasje / Carport/ Parkering**
5. **Renhold, dugnad m.m.**
6. **Dyrehold**
7. **Salg, utleie av boliger. Ansvar**
8. **Instrukser**
9. **Nødprosedyrer**
10. **Diverse**

1. Hensikt

1.1 Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold mellom oss som bor i sameiet. samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1.2 Ordensreglene skal også sette søkelys på nødvendig aktsomhet i forhold til brannfaren, og de store konsekvenser brann i dette tettbygde boligfeltet vil kunne få for oss alle.

1.3 Ordensreglene er et supplement til de til enhver tid gjeldende "Vedtekter for Boligsameiet Birkelandsveien", vedtatt i ordinært sameiermøte/årsmøte

2. Alminnelige ordensregler

2.1 Parkeringsplasser og annet fellesareal skal holdes ryddig.

2.2 Hver beboer tar hånd om ønsket beplantning på, og drift/vedlikehold av sine tildelte «privatiserte» uteområder.

2.3 Det tillates ikke høytvoksende beplantning/trær som skjermer for soltilfang og utsikt for andre beboere.

2.4 Permanente antenner, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjennelse. Likeledes skal beplanting og lignende i ytre fellesarealet godkjennes av styret.

2.5 Retningslinjer for grilling.

2.5.1 Ved grilling på balkong/terrasse er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner.

2.5.2 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2.5.3 Ved grilling skal man ta generelt hensyn til naboer.

3. Regler for ro i boligene

3.1 Enhver plikter å påse at boligene brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til de alminnelige regler for nattero mellom kl 23:00 - 07:00.

3.2 Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring skal unngås på søn- og helligdager. Jfr "Lov om helligdager og helligdagsfred".

3.3 Ved større sammenkomster og støyende arbeid bør naboer varsles.

4. Garasje / Carport / Parkering

4.1 Garasjer-/carporter skal i hovedsak brukes for parkering av beboernes kjøretøy, og ikke primært til lagring av løsøre eller skrot. I ekstreme tilfeller kan styret beordre rydding for eiernes regning.

4.2 Omfattende reparasjoner og renovering av motorkjøretøy skal ikke foregå innenfor sameiets arealer.

4.3 Gjesteparkering skal skje på anviste plasser. Gjesteparkering er normalt beregnet til korttidsparkering for beboerne og deres gjester. Plassene skal derfor ikke nyttes til hensetting av tilhengere, campingvogner etc., samt biler som ikke er i bruk. Slike innretninger kan styret beordre fjernet for eiers regning. Etter begrunnet søknad kan styre godkjenne at beboer får benytte gjesteparkeringen for noe lengre opphold, dersom ikke er til hinder for den normale bruken.

4.4 Det må ikke parkeres på kjøreareal, slik at dette hindrer/vanskeliggjør bruk av andres garasje/carport.

4.5 Parkering på asfaltert areal foran den enkeltes inngangsparti er kun forbeholdt de respektive beboerne eller deres besøkende

4.6 Parkering av motorkjøretøy er generelt ikke tillatt på sameiets gang-/kjøreareal.

4.7 Korttidsparkering for av-/pålessing av møbler, varer og utstyr, samt syketransport og legebesøk tillates. men det må så langt mulig unngås å stenge for generell fremkommelighet. Motor skal ved slik parkering være avslått.

5. Renhold, dugnader m.m.

5.1 Tørking og lufting av tøy.

5.1.1 Hvis man ønsker å tørke tøy i friluft, bør tøyet henges så lavt på balkong/terrasse at det ikke skjemmer unødig.

5.1.2 Balkong/terrasse bør generelt ikke brukes til banking eller risting av tepper eller annet tøy. Dersom slikt arbeid likevel må gjøres, må det tas tilstrekkelig hensyn til naboene og omgivelsene.

5.2 Håndtering av avfall.

5.2.1 Alle boliger har fått utdelt fire avfallsbeholdere, for restavfall, bioavfall, papir og glass/metallemballasje. Alle bes om å bidra til en god og riktig avfallssortering samt orden og ryddighet rundt avfallsbeholderne.

5.2.2 Hageavfall må transporteres til en gjenvinningsstasjon. Dette gjøres av beboerne selv. Hageavfall skal ikke oppbevares over tid, siden det vil råtne og tiltrekke seg brunsnegler.

5.2.3 Annet avfall, som for eksempel annet glass, metall, miljøfarlig avfall etc. skal leveres til respektive innsamlingssteder eller gjenvinningsstasjon. Dette gjøres av hver enkelt beboer.

5.3 Sluker / avløpsrør.

5.3.1 Beboerne plikter, så langt mulig, å sørge for at avløpsrør og sluker ikke tilstoppes og forårsaker vannskader. Rørteknisk utstyr (vasker, vaskemaskiner etc.) må jevnlig ettersees for å avverge vannskader. Vannskade i en leilighet kan også trenge inn i naboleilighet.

5.4 Dugnader i sameiet.

5.4.1 Dugnadsplikten i sameiet er todelt

- løpende vedlikehold av "privatiserte områder"
- fellesdugnader

5.4.2 Det legges opp til at vedlikehold etc. av fellesarealer/beplantning. *normalt* skal skje på fellesdugnad. Om tidspunktet for fellesdugnad ikke passer, kan man avtale et annet tidspunkt med et styremedlem. På den måten kan alle arbeidsføre delta.

5.4.3 Styret legger opp til at vedlikeholdsarbeidene også kombineres med sosiale samlinger for beboerne, normalt på fellesarealet mot nord. Slike arrangement vil måtte baseres på dugnad, og med frivillig deltakelse.

5.4.4 Dersom en beboer ikke greier å oppfylle sine dugnadsplikter, skal beboeren sørge for at andre kan utføre dugnadspliktene for hen. Dette gjelder begge typer dugnader

5.4.5 Dugnadsplikten er innført for å unngå å måtte leie inn ekstern hjelp. Vi er derfor avhengig av at alle som kan, deltar. Det kan gjøres unntak fra dugnadsplikten for beboere som ikke er arbeidsføre.

6. Dyrehold

6.1 Dyrehold kan etter søknad til styret, tillates dersom det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha god kontroll av dyret. Eiere av frittgående dyr skal gjøre formålstjenlige tiltak for å begrense tilgrising av fellesområdet. Et slikt tiltak kan f.eks. være å montere katteluke i utgangsdøren.

6.2 Sameiet kan nekte dyrehold når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

7. Salg, utleie av boliger. Ansvar

7.1 Eier av leilighet/enebolig er ansvarlig for at sameiets vedtekter og ordensregler overholdes. Dette gjelder også ved eventuell fremleie.

7.2 Regler for salg, bytte eller utleie av leilighet reguleres i sameiets vedtekter.

8. Instrukser

8.1 Det kan i tillegg til disse regler utarbeides instrukser for spesielle tjenester som for eksempel vaktmestertjeneste og vedlikeholdstjenester. Av instruksen skal det fremgå hva arbeidet består i, og hva som skal utføres.

9. Nødprosedyrer

9.1 Alle boligene skal ha godkjent og riktig dimensjonert varslingsanlegg for brann, samt fungerende brannslukkere. Brannvarslere skal være seriekoblet. Varslerne må testes regelmessig, og anvisningene på slukkerne må følges. Pass på utløpsdatoen.

10. Diverse

10.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal gis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styret behandler saker som både angår den enkelte boenhet. hele sameiet, og fellesarealer generelt og spesielt.

10.2 Som selveier vil forhold som angår den enkelte boenhet, med tilstøtende disponible arealer, primært være den enkeltes ansvar.

10.3 Eventuelle klager overfor en nabo for brudd på ordensreglene. eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet - og problemet kan løses. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes.

10.4 Mulige meldinger fra styret til beboerne, elektronisk eller på papir, skal gjelde på samme måte som ordensregler.

10.5 Disse ordensregler er fastsatt av etter vedtak i sameiermøte/årsmøte den 06.03.2024. Reglene kan deretter bare endres etter vedtak i sameiermøte/årsmøte.

Vedtekter for Boligsameiet Birkelandsveien

Vedtatt på årsmøte den 6. mars 2024
i medhold med lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Birkelandsveien og ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 29.10.1996. Sameiet består av 12 boligseksjoner på gnr. 29 og bnr. 870 i Molde kommune.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

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

Seksjon nr.	Adresse	Sameiebrøk	Formål
1	63A	86	Bolig
2	63B	79	Bolig
3	63C	79	Bolig
4	63D	77	Bolig
5	67A	86	Bolig
6	67B	79	Bolig
7	67C	79	Bolig
8	67D	77	Bolig
9	65A	85	Bolig
10	65B	79	Bolig
11	65C	154+11	Bolig
12	BB1	153	Bolig

Boligseksjoner	Areal [m^2]
Leiligheter: 1-10	806
Eneboliger: 11 og 12	307 + 11
Alle boligseksjoner: 1-12	1113 + 11

Sameiet har til formål å

- Ivareta driften av sameiet

- Administrere bruk og hold av fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

3. Sameiermøte/årsmøte

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av sameiermøte (årsmøte). Ordinert avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 del av sameiebrøken skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist som skal være minst tre dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste og varsel om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og Budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøte har sameieren stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har alle husstandsmedlemmer møte- og talerett i sameiemøte.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Revisor velges av sameiermøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøte en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøte. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved likhet i stemmetall, er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelse samt forbedring og utbedring som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter.

4. Styret (Kap.7 i Lov om eierseksjoner)

Sameiet ledes av et styre som står for forvalting av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøte. Styret velges av sameiemøte med alminnelig flertall og skal bestå av 3-tre medlemmer inklusive leder. Lederen velges av styret. Styremedlemmene og leder velges for 2-to år. Det velges 2-to varamedlemmer som velges for ett år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår eventuell avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameieren og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

5. Disposisjon- og råderett (Kap. 5 i Lov om eierseksjoner: Disposisjonsretten over seksjonene)

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder også om et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har nærstående tilknytning til hverandre, som nevnt i aksjeloven §1-5. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter og ordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Sameierne plikter å følge ordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist ikke kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold menes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel i fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling.

5.1 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser (§31 i eierseksjonsloven)

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt blir betalt.

5.2 Andre deltakere i sameiet

Den til enhver tid eier av gnr. 29 bnr. 658 har rett til adkomst over sameiets grunn til sin garasje. Det er tinglyst egen avtale om dette, som blant annet fastslår at gnr. 29 bnr. 658 ikke skal delta i kostnader til vedlikehold eller snøbrøyting.

6. Vedlikehold

6.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(*Eksempel: Knuses en vindusrute, og denne lar seg erstatte med en tilsvarende vindusrute, står vi overfor en reparasjon av vinduet, ingen utskifting. Da påhviler vedlikeholdsplikten seksjonseieren. Er det derimot nødvendig med en fullstendig utskifting av vinduet, enten fordi det teknisk eller økonomisk sett ikke lar seg forsvare (eller er mulig) å reparere vindusruten tilbake til samme tilstand som den hadde, eller fordi hele vinduet med innramming mm. må skiftes ut, har sameiet vedlikeholdsplikten. Den bakenforliggende tanken, som kan gi en viss veiledning i grensetilfellene, er at dersom reparasjon eller utskifting medfører en endring av fasaden (eller – for så vidt gjelder ytterdører som grenser mot innvendige fellesarealer – av det visuelle inntrykket av fellesarealene), er det sameiet som skal stå for dette.»)*

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre

bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Hver bruksenhet som har tilknyttet plen, har ansvaret for gressklipping av denne.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punkt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av

årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter §49 i eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Sameieren er i fellesskap ansvarlig for daglig vedlikehold, som f.eks. snømåking og plenklipping av fellesarealer. Dersom ikke sameiemøte har vedtatt å kjøpe slike tjenester kan styret fordele oppgavene mellom sameieren.

7. Skader - Forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring for alle leilighetene i sameiet. Eventuell vindusforsikring av egne vinduer dekkes av seksjonseier sammen med innboforsikring.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

8. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til innvendig vedlikehold av den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameieren etter sameiebrøken.

Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett, et a-konto beløp som innbetales hver måned av den enkelte sameier.

Ved fastsettelse av a-konto beløpene, kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelig reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygninger.

Sameiet har en kollektiv avtale om levering av bredbånd og TV med Istad Fiber/Altibox. Hver boenhet er pålagt å betale grunnprisen uansett om de ikke kjøper et abonnement i tillegg. Beløpet (pr. juli 2023, kr 105) blir lagt til i husleien.

9. Carporter

En skisse som viser seksjoner- og carportnummer er tatt inn som vedlegg til vedtektene.

Bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

10. Eierskiftegebyr (§63-a Lov om eierseksjoner)

Sameiet krever at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på 2500 NOK (indeksregulert fra 2020) for arbeidet som må gjøres i forbindelse med eierskiftet. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

11. Lov om eierseksjoner

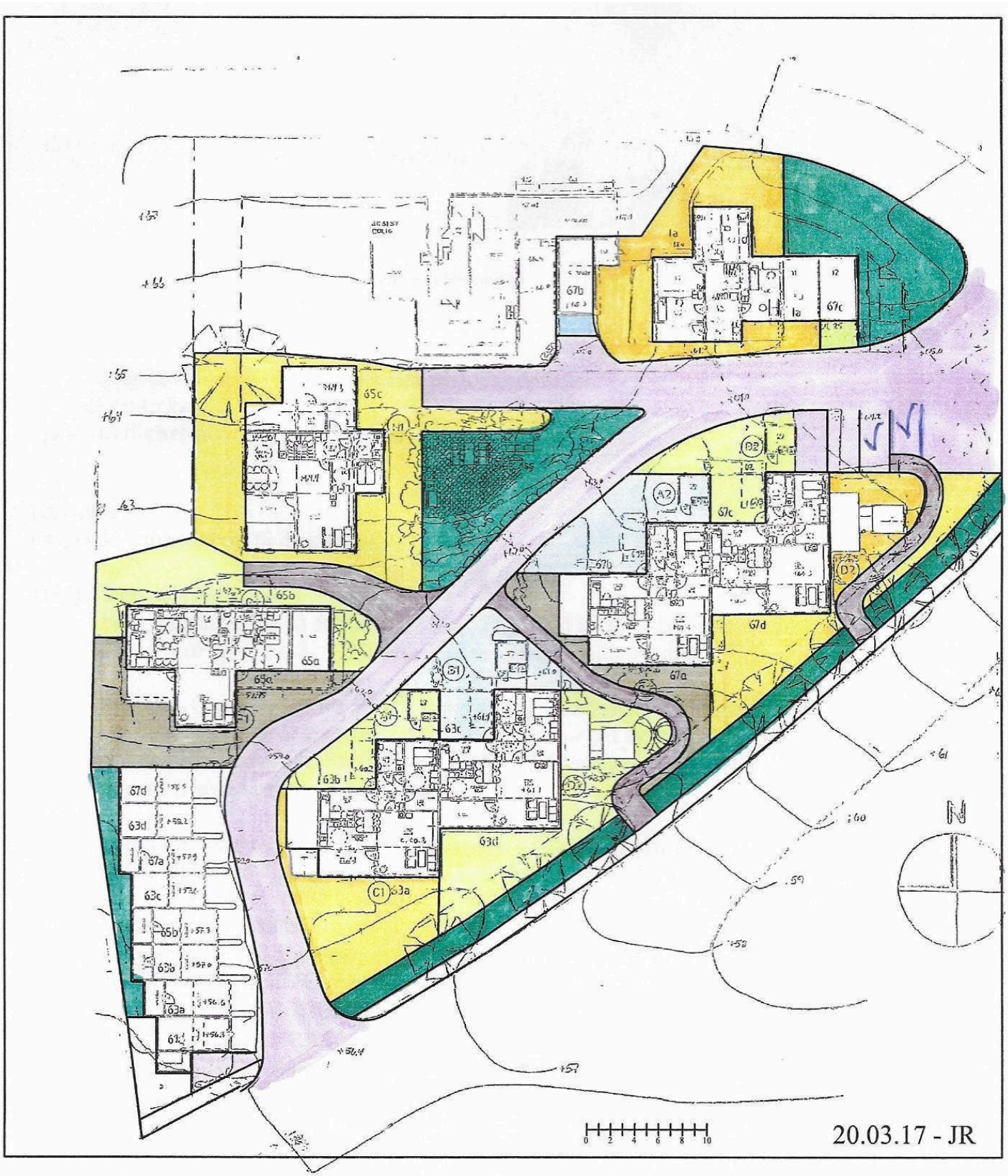
Sameiet skal følge "Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)" om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Denne finnes på hjemmesidene til Lovdata: https://lovdata.no
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

12. Om forståelse av vedtektene.

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistemål skal unngås og at det skal bli et godt forhold i sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal denne avgjøres ved de vanlige reglene i rettergangslovgivningen.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner, tiltredes av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.



Boligsameiet Birkelandveien

Fordeling av fellesarealene:

- Fellesarealer for vedlikehold på dugnad
- "Privatiserte" utearealer for vedlikehold av bruker
- Kjøreveger med felles brøyting
- Gangveger med brøyting på dugnad og av bruker

BUDSJETT 2025/ REGNSKAP 2024

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Innbetaling fra sameie - fellesutgifter	228000	228000
Rente inntekter	25000	21413
Diverse inntekter		4468
Sum inntekter	**253000**	**253881**
Utgifter:		
Strøm til gatelys	4000	
Rep. og vedlikehold av bygninger(Utear.beis)	1500	48133
Rep. og vedlikehold av bygninger (annen)	100000	16553
Rep.og vedlikeh. uteområde (brøy-strøing)	89500	68700
Godtgjørelse	7000	7000
Godtgjørelse	7000	12000
Regnskapsprogram Matriks	2000	1786
Kontorrekv.	3000	3230
Møtekostnader	300	278
Bankgebyr	500	1156
Div Utgifter	1200	280
Sum utgifter	**216000**	**159116**
Overskudd / underskudd	**37000**	**94765**

EK 01.01.2024	**658.615**
EK 31.12.2024	**670.351**

BOLIGSAMEIET BIRKELANDSVEIEN

– Referat fra årsmøte 2025 –

Tid: tirsdag 8. april kl 18:00 - ca 19:45
Sted: Øverland grendahus

Til stede:
Pamini Balakrishnan, Inger Bævre, Randulf Rakvåg, Elisabeth Rakvåg,
Anny Pettersen, Fredrikke Vogt, Finn Hammerø, Sigrid Reiten, Magnhild Bruun, Parteesan Balakrishnan, Tomas Leikvangmoen, Erlend Lindvåg Solemdal
Fraværende:
Karstein Harstad, Erling Sporsem, Silje Marie Eriksen
10 av de 12 boenhetene var dermed representert.

I innkallingen ble det presisert at årsmeldingen ikke ville bli referert i møtet. Det er kun punkter som ble diskutert eller stemt over som er med i dette referatet.

Sak 1: Valg av referent
Elisabeth Rakvåg tok denne oppgaven

Sak 2: Godkjenning av innkalling og saksliste
Enstemmig godkjent uten kommentarer

Sak 3: Styrets årsberetning
- **Asfaltering**
  Styreleder orienterte at kostebilen fra Aas ville komme i slutten av uka, som en forberedelse til de forestående asfaltarbeidene. Malvin Aas viste til at asfalten er tynn og lett å skade under brøyting. Terje Samuelsen fra Samuelsen Maskin vil komme på befaring for å måle opp og gi oss en *estimert* pris på asfalteringsarbeidet.
  Årsmøtet stemte deretter over forslaget fra Styret om at all den planlagte asfalteringen skulle bekostes av Sameiet. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

- **Vedlikeholdsplan**
  Årsmøtet ønsket at Styret skulle orientere seg i markedet for å finne ut hvordan en vedlikeholdsplan kan lages. Planen må inneholde konkrete og tilpassede tiltak, prioriteringer og kostnadsestimater. Hvem kan tilby å lage en slik plan, hva vil det koste oss, og hva vil vi oppnå med en slik plan?
  En god plan vil være et godt styringsvektøy for fremtidig vedlikehold.

- **Økning av felleskostnadene**
  Styreleder forslår en økning på ca 10% for å dekke inn noe av prisstigningen fra forrige justering i 2021. Pristigningen har ifl SSB vært 15,1% fra 2021 tom 2024.
  Forslaget fikk tilslutning fra 7 av sameierne, og ble dermed vedtatt. 3 av sameierne stemte i mot.

Nye fellesutgifter blir da 1735 for leilighetene og 2285 for eneboligene. Etter forslag fra Anny blir innføring av de nye satsene utsatt fra 1. mai til 1. juli 2025.

- **Økning i eierskiftegebyret:**
  Styreleder trakk forslaget, men informerte at vi *kan* endre vedtektene slik at det er kjøper som betaler gebyret.

- **Forsikringsskader og egenandel:**
  Innspillene fra Sameierne viste at flere syntes det er riktig at Sameiet betaler egenandelen ved vannskade inne i vegg. Dette gjelder både leilighetene og eneboligene.
  Vi vurderer størrelse av egenandel i neste forsikringsavtale.

- **Dugnader**
  Dugnadskommiteen (Magnhild, Sigrid og Fredrikke) har hatt en befaring, og vil kalle inn til en dugnad før 17. mai

- **Redskapsbod**
  Anny snakker med naboen i BV61 om kjøp av garasjen, siden de skal selge eiendommen.
  Vi kjøper en lang stige, som vi kan henge på bakveggen av carport-rekka. Vi vurderer også om trillebåra skal byttes ut med en som er lettere.

Sak 4 og 5: Regnskap 2024 og Budsjett 2025

Kasserer presenterte tallene. Det var ingen spørsmål eller innsigelser.

Sak 6: Valg av styre

Anny fortsetter i 2 nye år, Tomas var litt usikker, men godtok til slutt å sitte som varamedlem i 2 nye år.

Sak 7: Eventuelt

Vi flytter lageret av ubrukt takstein inn i boda bak garasjen til Magnhild.
Finn lurte på om vi har nok kapasitet inn til sameiet for at alle skal kunne ha egen lader. Styreleder fortalte at Elinett har bekreftet at vi uten endringer har nok kapasitet til at alle boenhetene kan montere lader med 2x16A eller 3x25A. Se detaljer i dokumentet “Info fra Elinett” i mappen “Lading av bil”.

Vi minner om at alle som får montert hjemmelader skal levere dokumentasjon fra elektroinstallatør til Styret.

Sak 7: Valg av to sameiere til å skrive under protokollen

Sigrid og Erlend ble valgt. Styreleder skriver protokollen.

_____

Sigrid Nerbø Reiten

_____

Erlend Lindvåg Solemdal

Molde 8. april 2025

_____

Elisabeth Rakvåg, referent

_____

Randulf Rakvåg, styreleder

PN RAKNES AS
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER MNEF

TINGLYST
12 NOV 1996
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 9017

AVTALE

Mellom Boligsameiet Birkelandsveien gnr 29 bnr 870 i Molde, og den til enhver tid eier av gnr 29 bnr 363 i Molde er det inngått følgende avtale:

Den til enhver tid eier av gnr 29 bnr 363 skal ha rett til adkomst over sameiets eiendom til sin carport og rett til å bruke sameiets felles uteareal mot å delta i vedlikeholdet av dette.

Molde den, 5.11.96

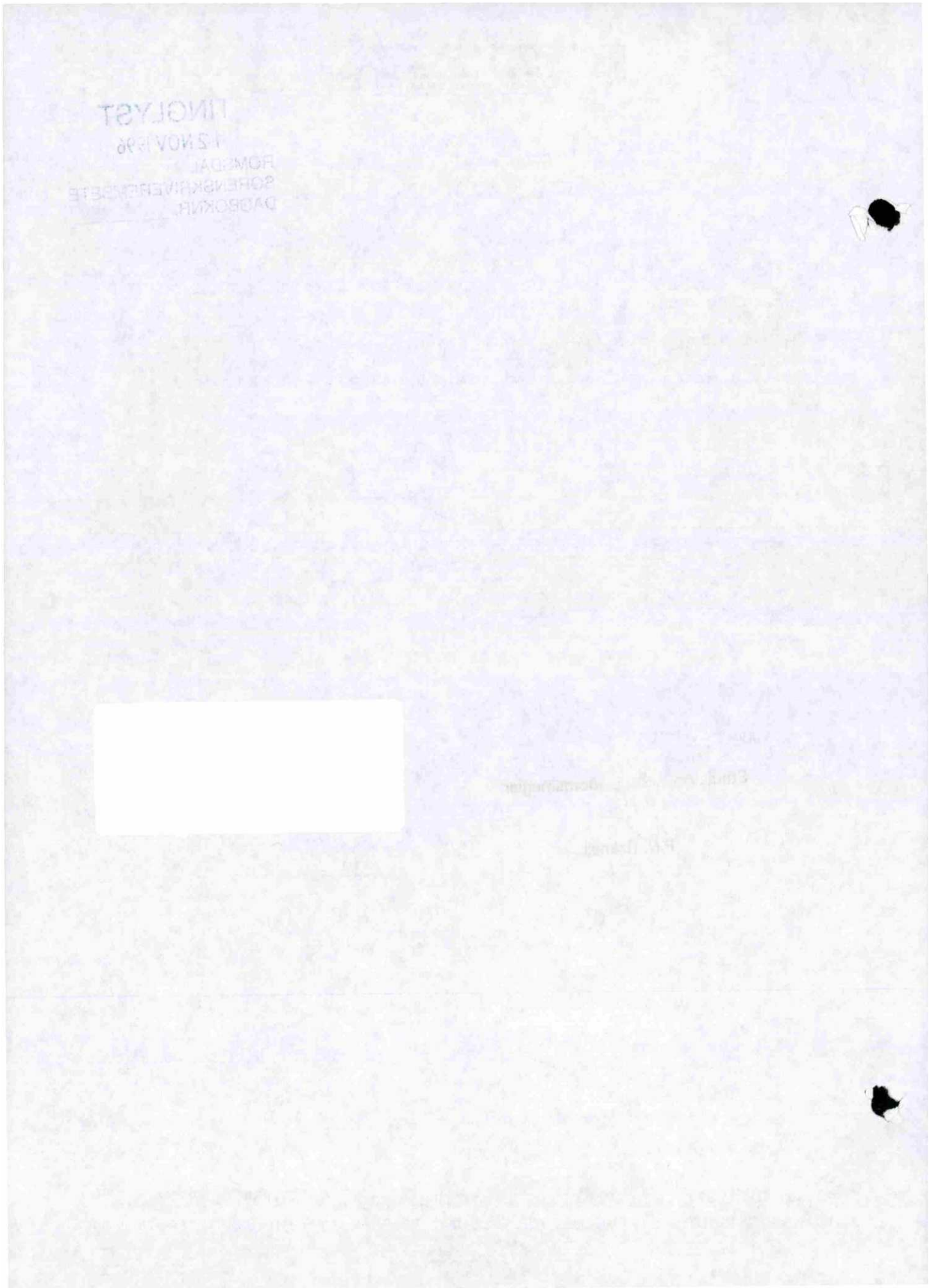
Helge Mowinckel

Planor Prosjekt A/S

Inger Britt Mowinckel

Statsautorisert eiendomsmegler
P.N. Raknes

Doknr: 9017 Tinglyst: 12.11.1996 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Returneres til

P N Raknes AS
Amtmann Krohgsgt 3

6400 Molde

TINGLYST
03 FEB 1997
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 801

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1502	Molde	29	870	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 4 2 5 1 1 0 9 6 9	Planor Prosjekt AS	
	med fullmakt fra	
06 02 22 [redacted]	Helge Mowinkel	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	86	11	B	154	21			31			41			51		
2	B	79	12	B	153	22			32			42			52		
3	B	79	13			23			33			43			53		
4	B	77	14			24			34			44			54		
5	B	86	15			25			35			45			55		
6	B	79	16			26			36			46			56		
7	B	79	17			27			37			47			57		
8	B	77	18			28			38			48			58		
9	B	85	19			29			39			49			59		
10	B	79	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1113 = nevner: 1113

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett til sameiet for kr 20.000,- som sikkerhet for fellesutgifter med prioritet etter 90% av lånetakst uten opptrinnsrett.

Doknr: 801 Tinglyst: 03.02.1997 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PN RAKNES
Statsaut. eiendomsmegler
Riktig kopi bekreftes

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Molde, 29.10.96	Planor Prosjekt AS Bente O. Vågsæter

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, G=garasjeseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseierne, ved dom fra forliksrådet etc.
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

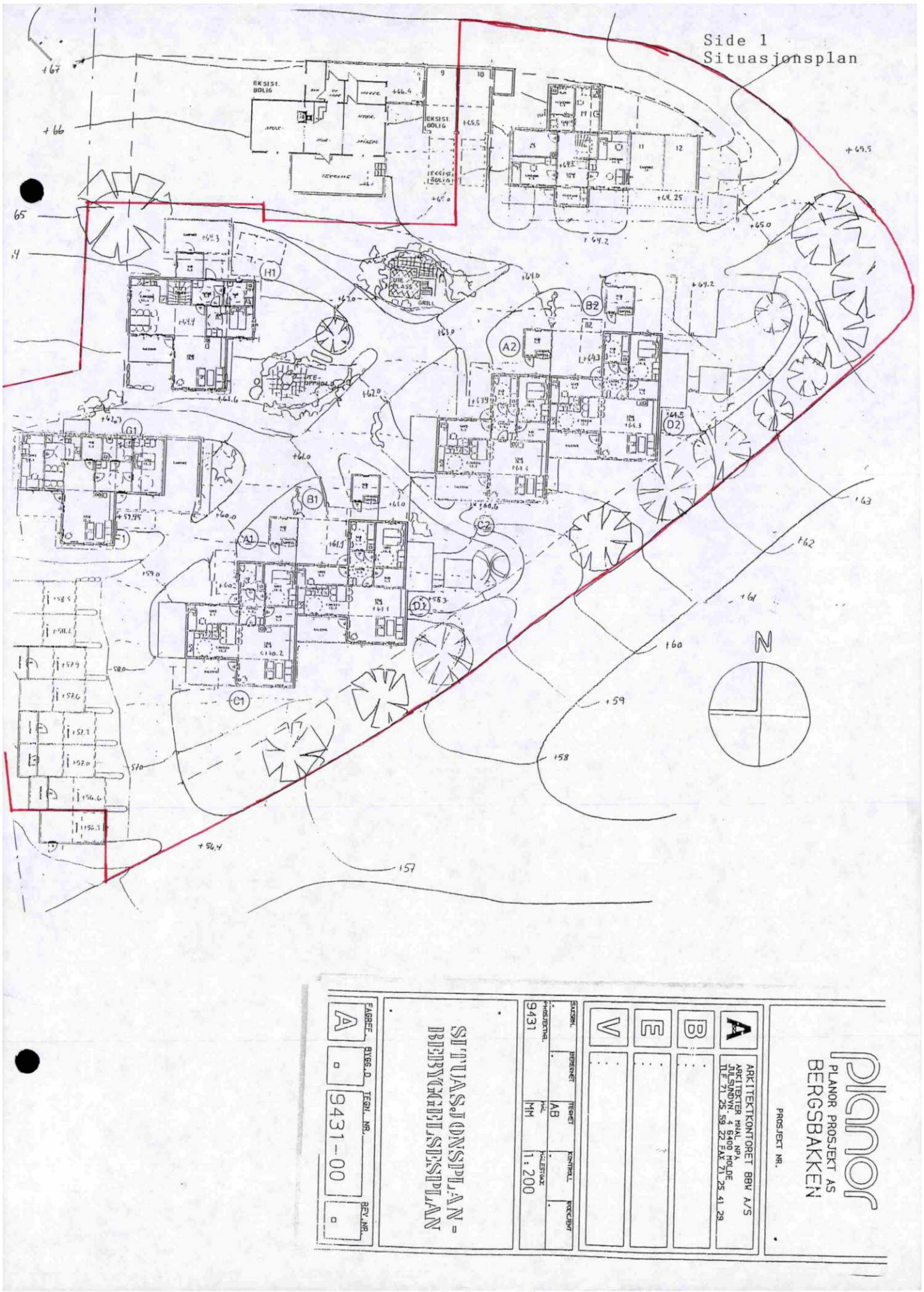
PN RAKNES
Statsaut. eiendomsmegler
Riktig kopi bekreftes

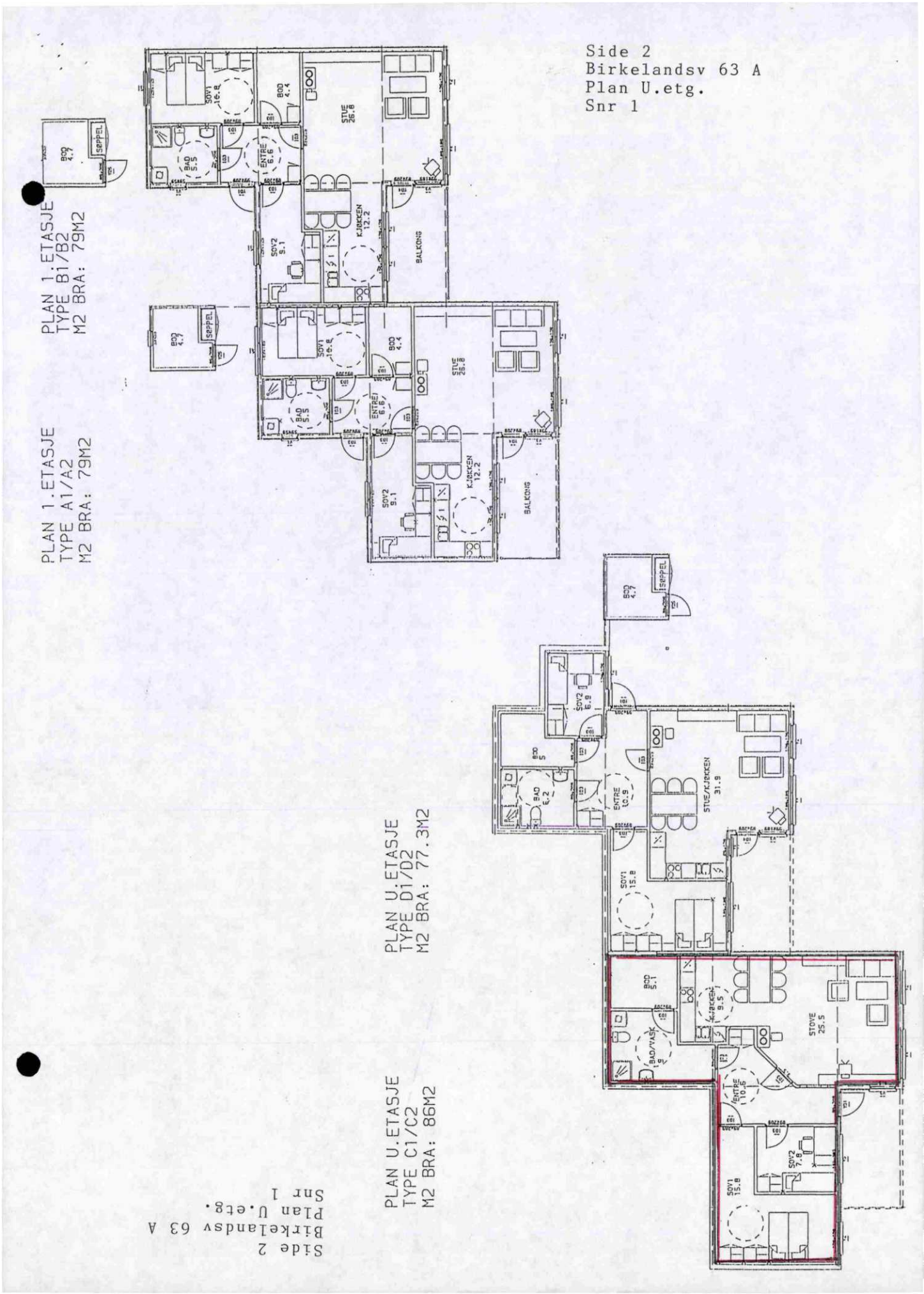
BEGJÆRING OM OPPDELING I SEKSJONER

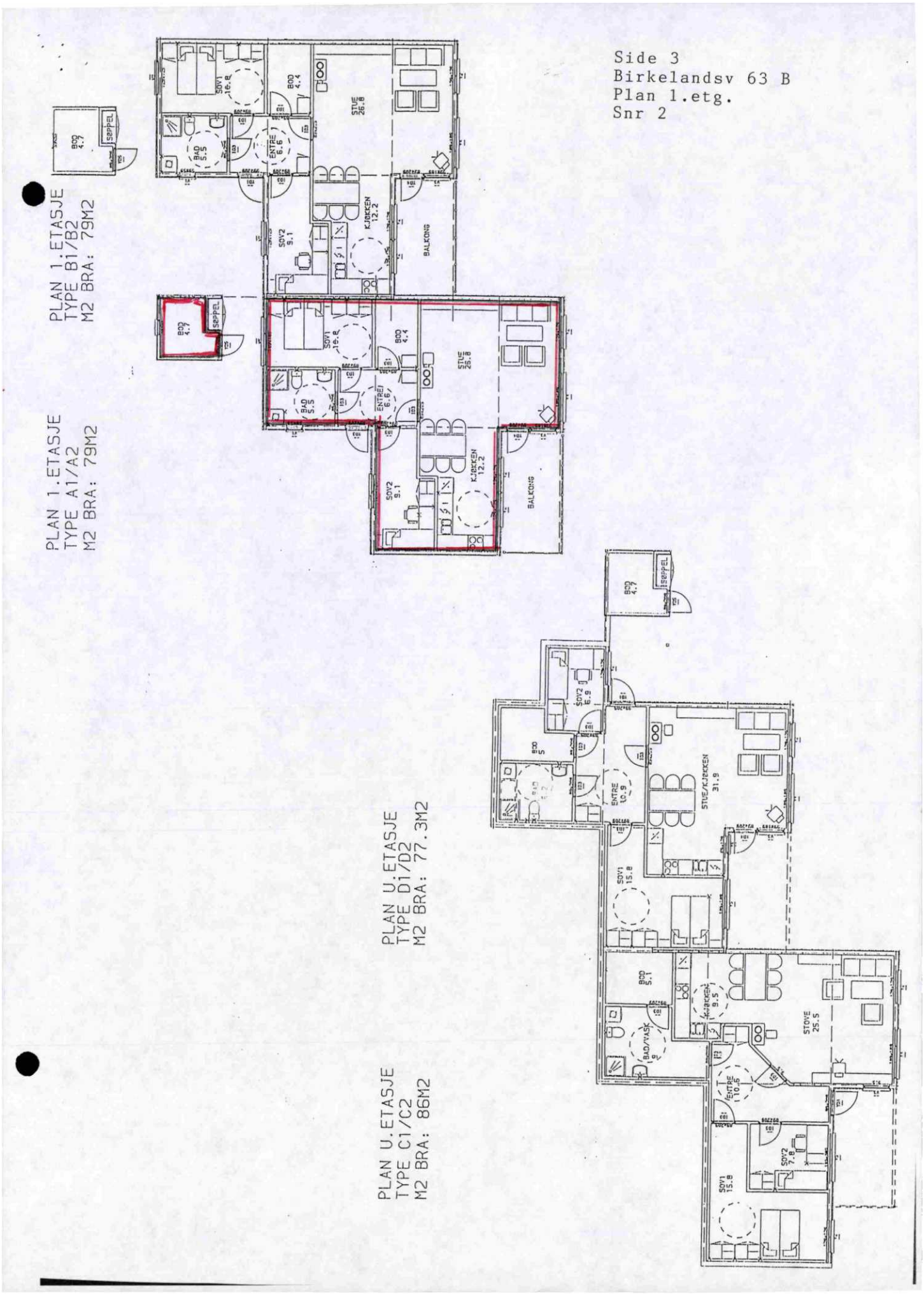
BOLIGSAMEIET BIRKELANDSVEIEN GNR

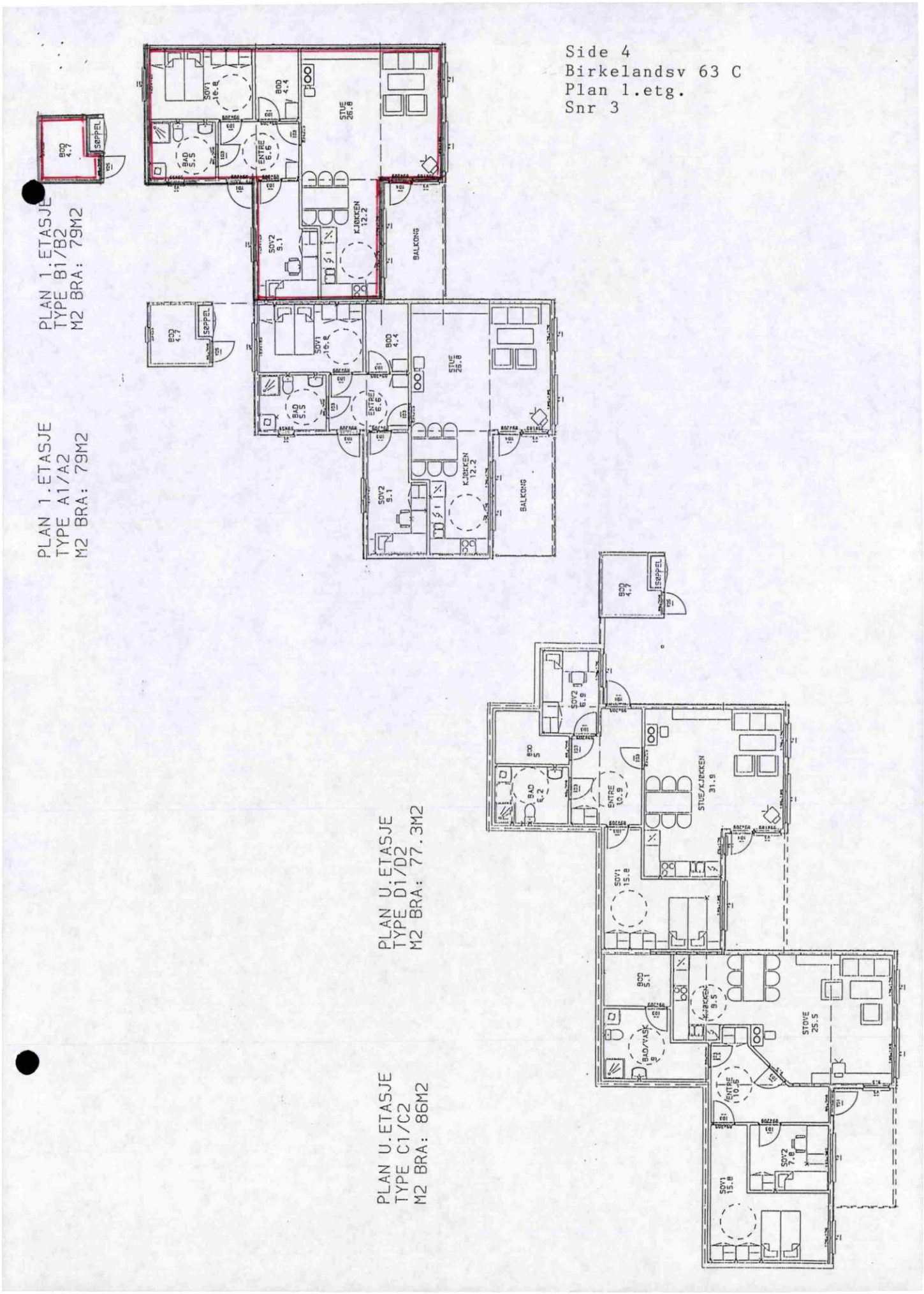
29 BNR 870 I MOLDE KOMMUNE



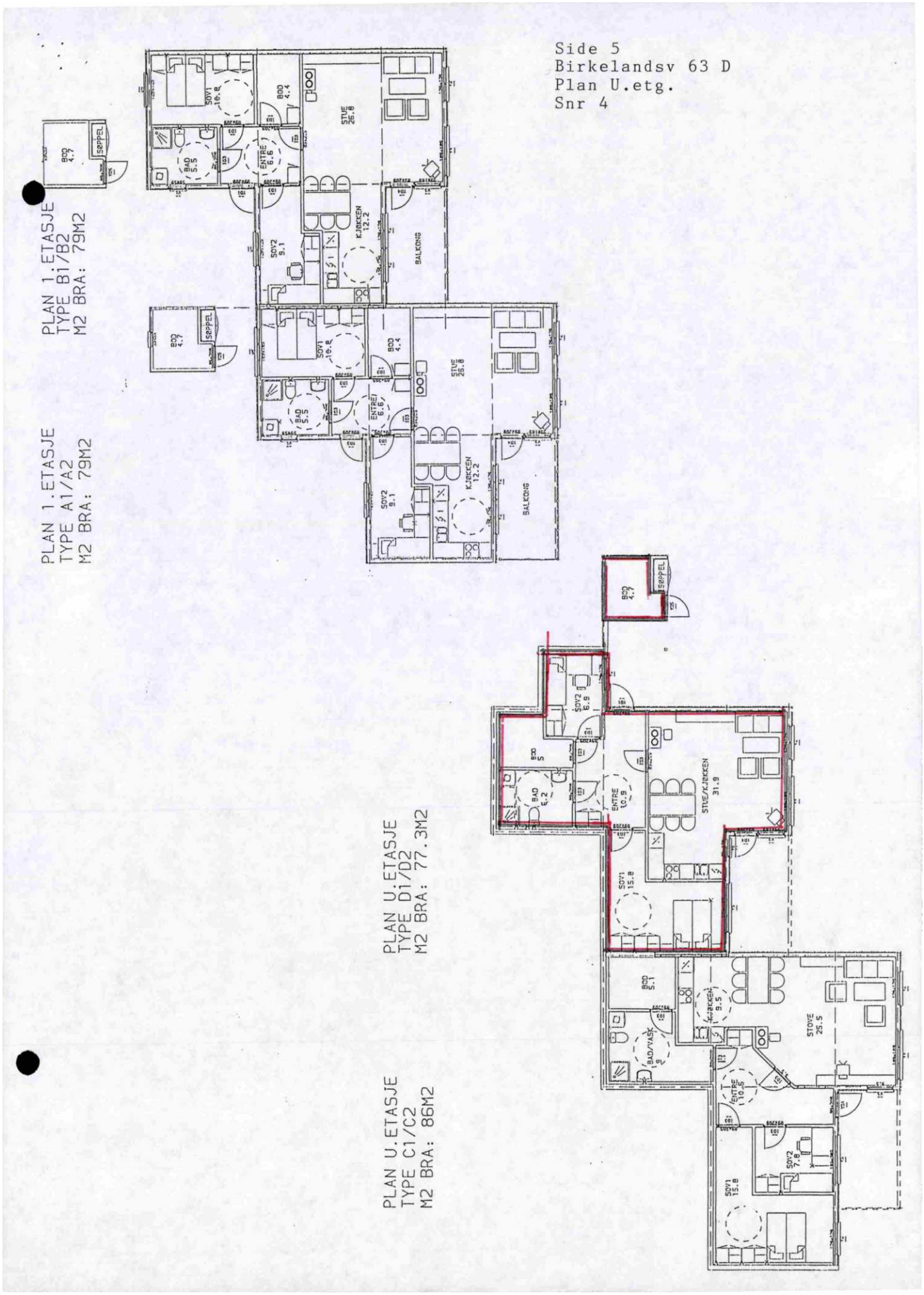

Side 1
Situasjonsplan
EKSIST. BOLIG
EKSIST. BOLIG
H1
B2
A2
D2
G1
B1
A1
C2
C1
F1
N
PLANOR PROSJEKT AS
BERGSBAKKEN
PROSJEKT NR.
ARKITEKTKONTORET BBW A/S
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVN. 4 6400 MOLDE
TLF 71 25 59 22 FAX 71 25 41 29
A
B
E
V
SAKSBEH.
TEGNET AB
KONTROLL
PROSJEKTNR. 9431
MÅL MM
MÅLESTOKK 1:200
FASEBET. A
BYGG.D.
TEGN. NR. 9431-00
REV.NR.
SITUASJONSPLAN - BERGSBAKKEN

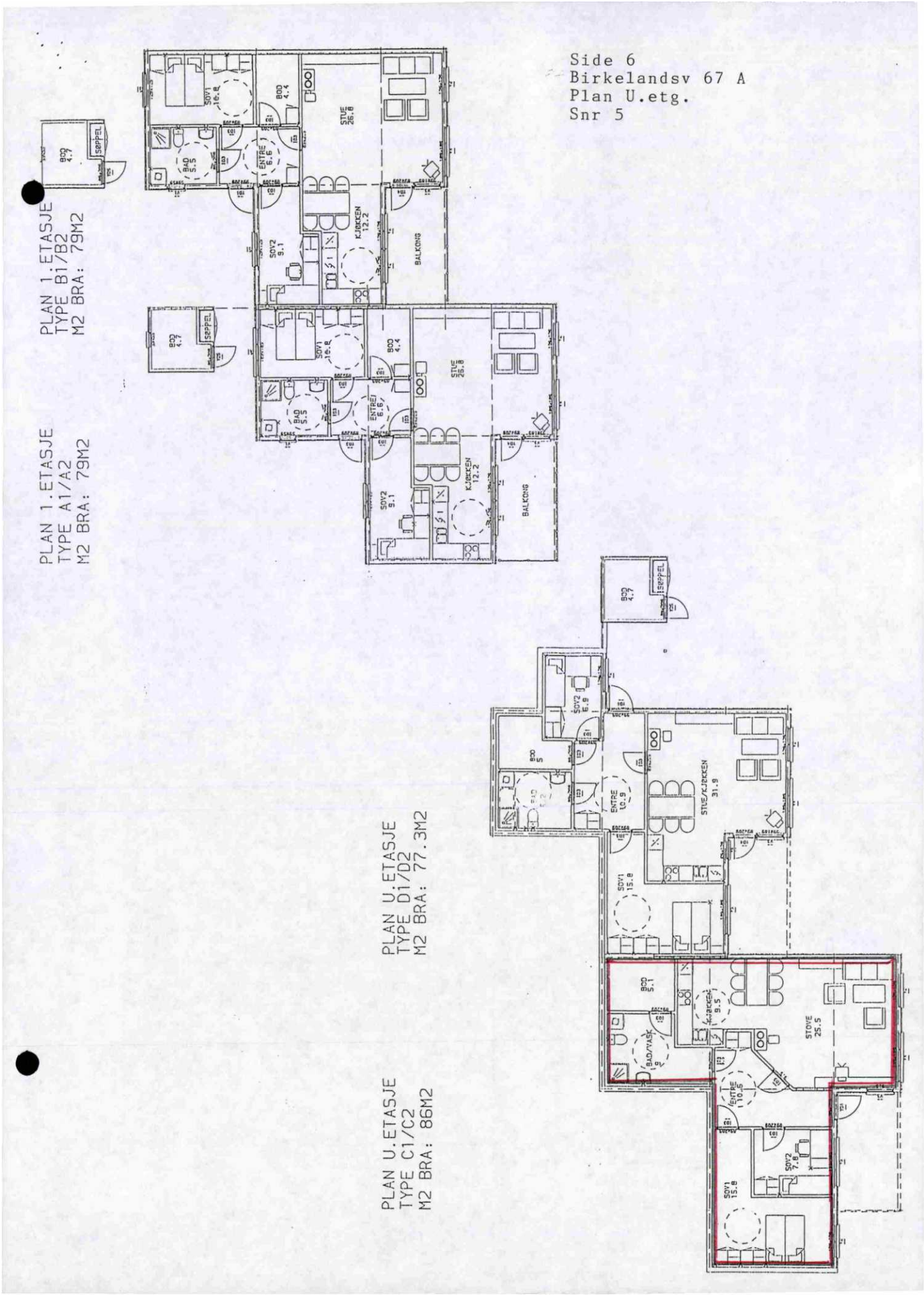

Side 2
Birkelandsv 63 A
Plan U.etg.
Snr 1
PLAN 1.ETASJE
TYPE B1/B2
M2 BRA: 79M2
PLAN 1.ETASJE
TYPE A1/A2
M2 BRA: 79M2
PLAN U.ETASJE
TYPE D1/D2
M2 BRA: 77.3M2
PLAN U.ETASJE
TYPE C1/C2
M2 BRA: 86M2
SEPPEL
BOD
BAD
ENTRE
SOV1
SOV2
STUE
KJØKKEN
BALKONG
STUE/KJØKKEN
BAD/VASK
STOVE

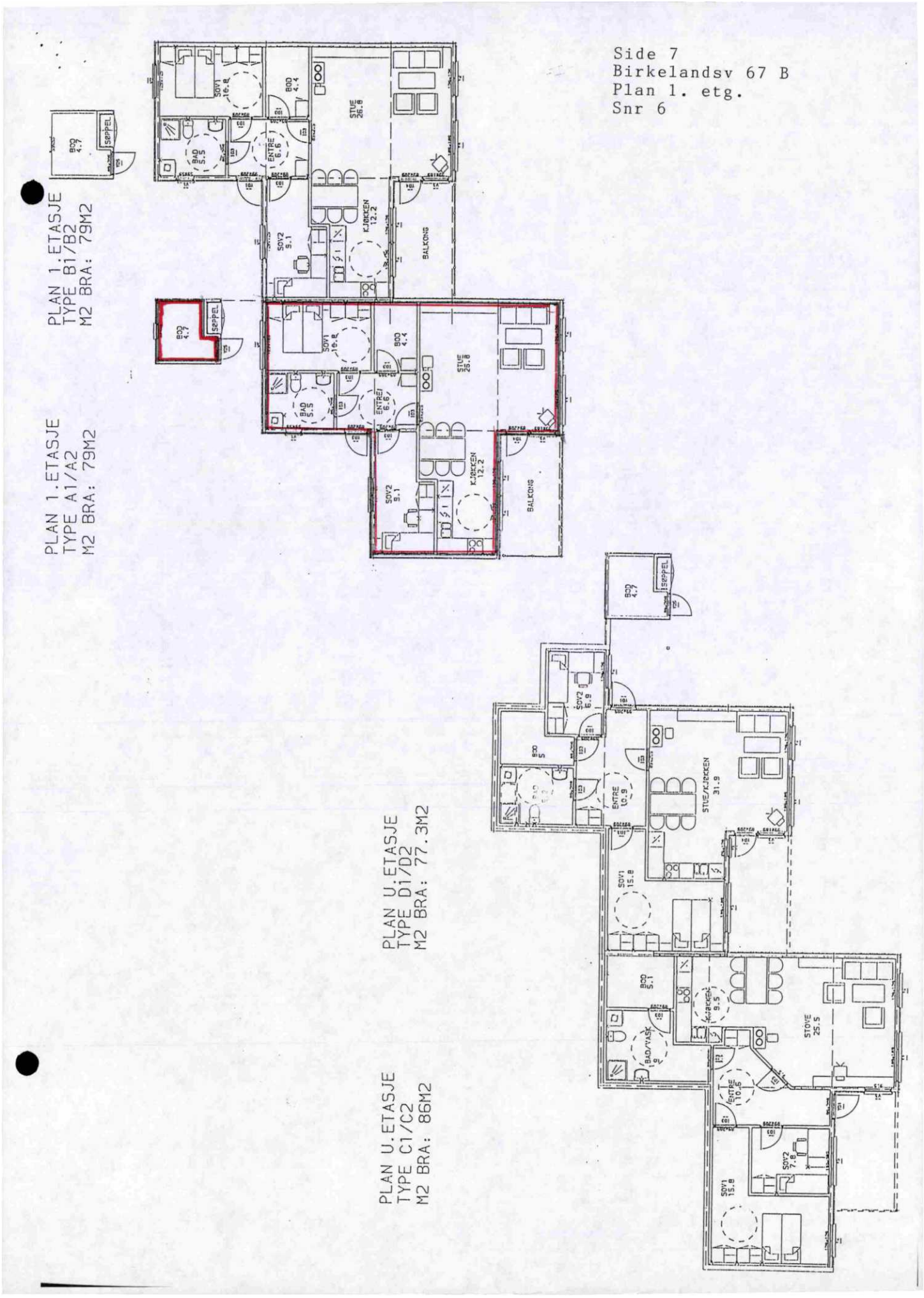

Side 3
Birkelandsv 63 B
Plan 1.etg.
Snr 2
PLAN 1.ETASJE
TYPE B1/B2
M2 BRA: 79M2
PLAN 1.ETASJE
TYPE A1/A2
M2 BRA: 79M2
PLAN U.ETASJE
TYPE D1/D2
M2 BRA: 77.3M2
PLAN U.ETASJE
TYPE C1/C2
M2 BRA: 86M2

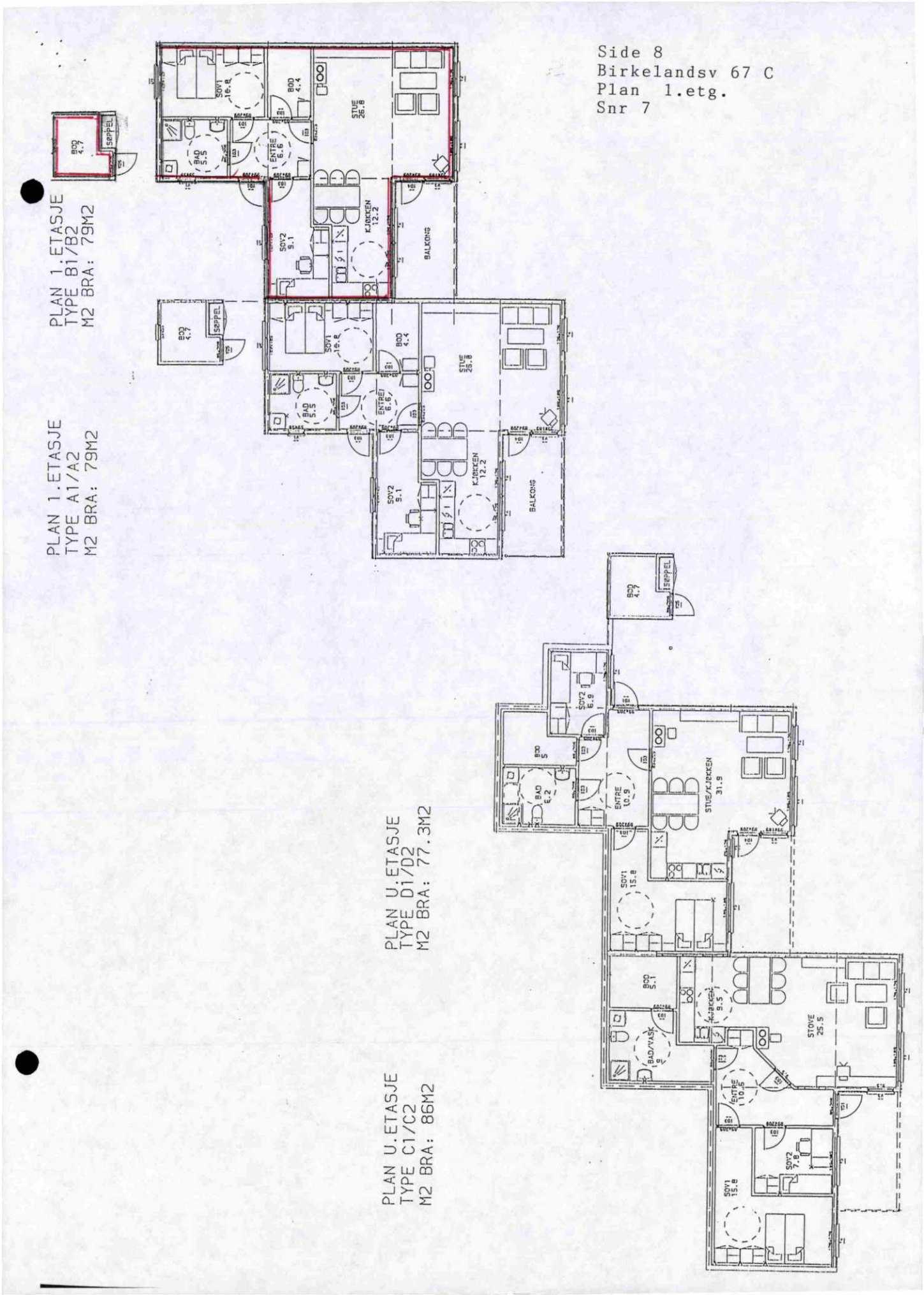

Side 4
Birkelandsv 63 C
Plan 1.etg.
Snr 3
PLAN 1.ETASJE
TYPE B1/B2
M2 BRA: 79M2
PLAN 1.ETASJE
TYPE A1/A2
M2 BRA: 79M2
PLAN U.ETASJE
TYPE D1/D2
M2 BRA: 77.3M2
PLAN U.ETASJE
TYPE C1/C2
M2 BRA: 86M2

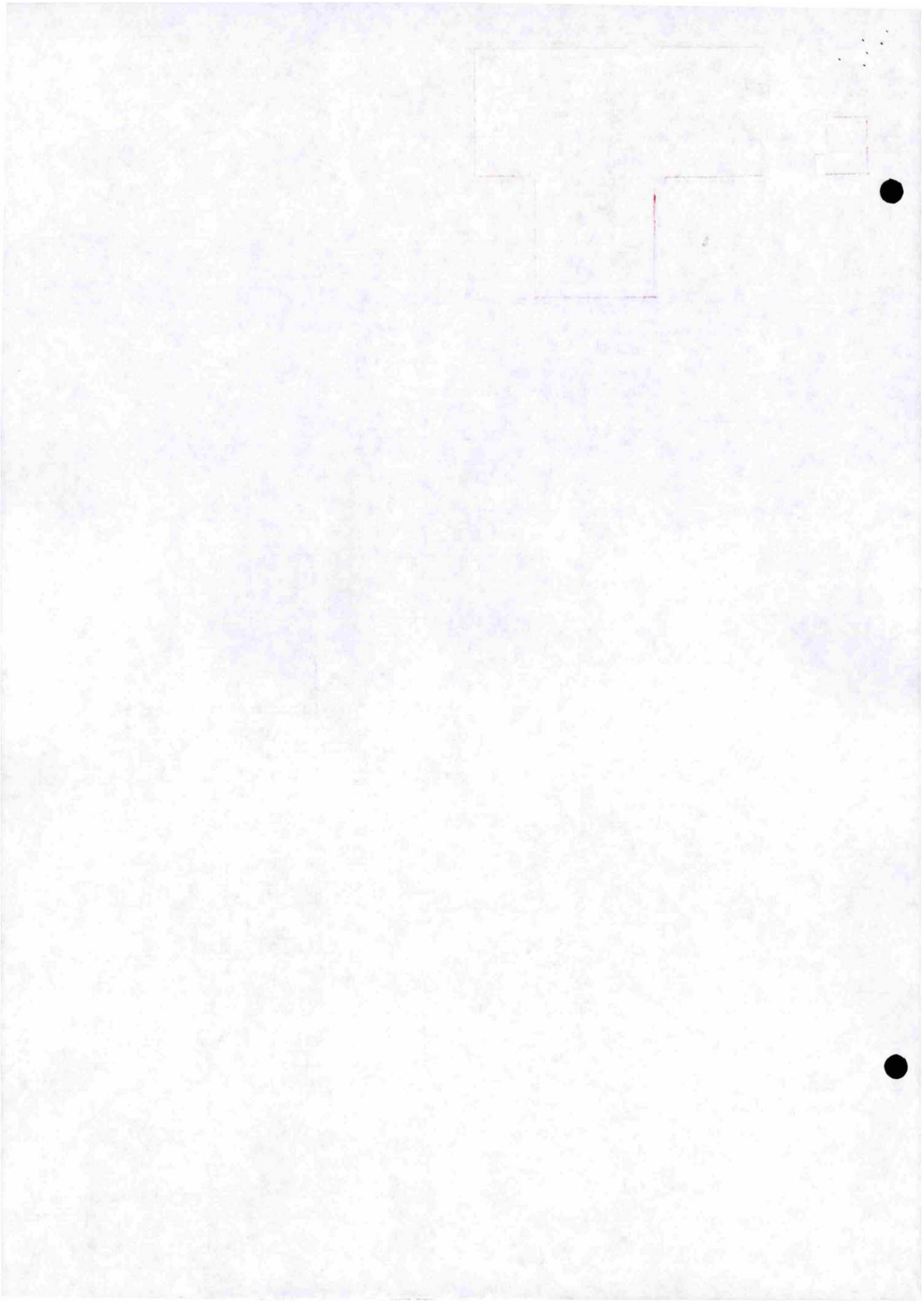
Side 5
Birkelandsv 63 D
Plan U.etg.
Snr 4




Side 6
Birkelandsv 67 A
Plan U.etg.
Snr 5
PLAN 1.ETASJE
TYPE B1/B2
M2 BRA: 79M2
PLAN 1.ETASJE
TYPE A1/A2
M2 BRA: 79M2
PLAN U.ETASJE
TYPE D1/D2
M2 BRA: 77.3M2
PLAN U.ETASJE
TYPE C1/C2
M2 BRA: 86M2


Side 7
Birkelandsv 67 B
Plan 1. etg.
Snr 6
PLAN 1.ETASJE
TYPE B1/B2
M2 BRA: 79M2
PLAN 1.ETASJE
TYPE A1/A2
M2 BRA: 79M2
PLAN U.ETASJE
TYPE D1/D2
M2 BRA: 77.3M2
PLAN U.ETASJE
TYPE C1/C2
M2 BRA: 86M2
BOD 4.7
SKOPPEL
SOV1 16.8
BOD 4.4
STUE 26.8
BAD 5.5
ENTRE 6.6
SOV2 9.1
KJØKKEN 12.2
BALKONG
ENTREI 6.6
BOD 5
SOV2 6.9
ENTRE 10.9
STUE/KJØKKEN 31.9
SOV1 15.8
BOD 5.1
KJØKKEN 9.5
STUE 25.5
BAD/VASK 9
ENTRE 10.5
SOV2 7.8
SOV1 15.8

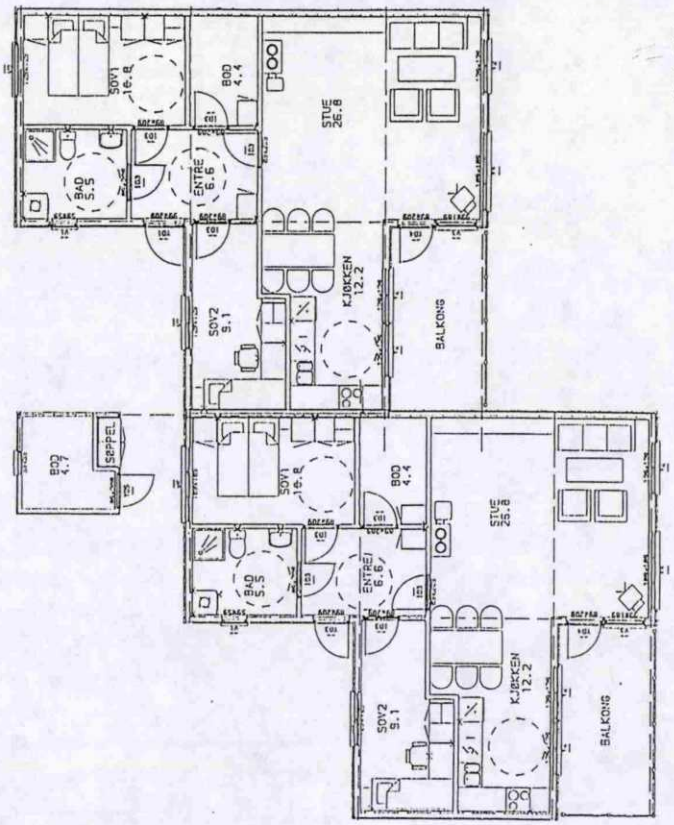

Side 8
Birkelandsv 67 C
Plan 1.etg.
Snr 7
PLAN 1.ETASJE
TYPE B1/B2
M2 BRA: 79M2
PLAN 1.ETASJE
TYPE A1/A2
M2 BRA: 79M2
PLAN U.ETASJE
TYPE D1/D2
M2 BRA: 77.3M2
PLAN U.ETASJE
TYPE C1/C2
M2 BRA: 86M2
BOD 4.7
SEPPEL
SOV1 16.8
BOD 4.4
STUE 26.8
BAD 5.5
ENTRE 6.6
SOV2 9.1
KJØKKEN 12.2
BALKONG
STUE 25.8
SOV2 6.9
BOD 5
BAD 6.2
ENTRE 10.9
STUE/KJØKKEN 31.9
SOV1 15.8
BOD 5.1
KJØKKEN 9.5
BAD/VASK 9
STUE 25.5
ENTRE 10.5
SOV2 7.8
SOV1 15.8



Side 9
Birkelandsv 67 D
Plan U.etg.
Snr 8

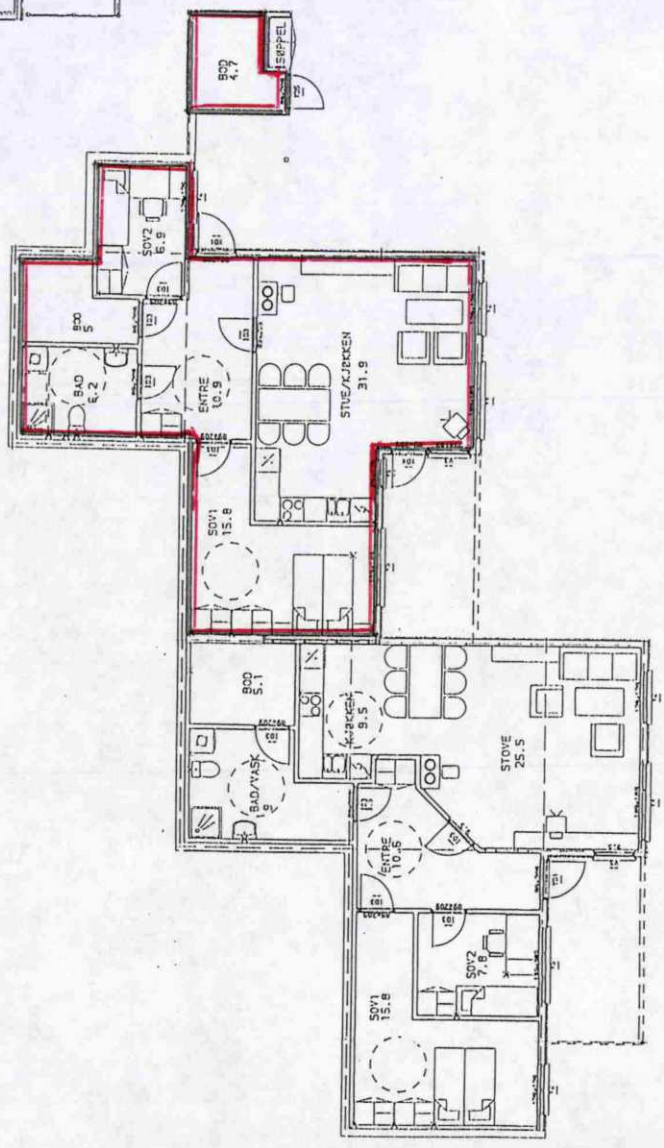
PLAN 1.ETASJE
TYPE B1/B2
M2 BRA: 79M2

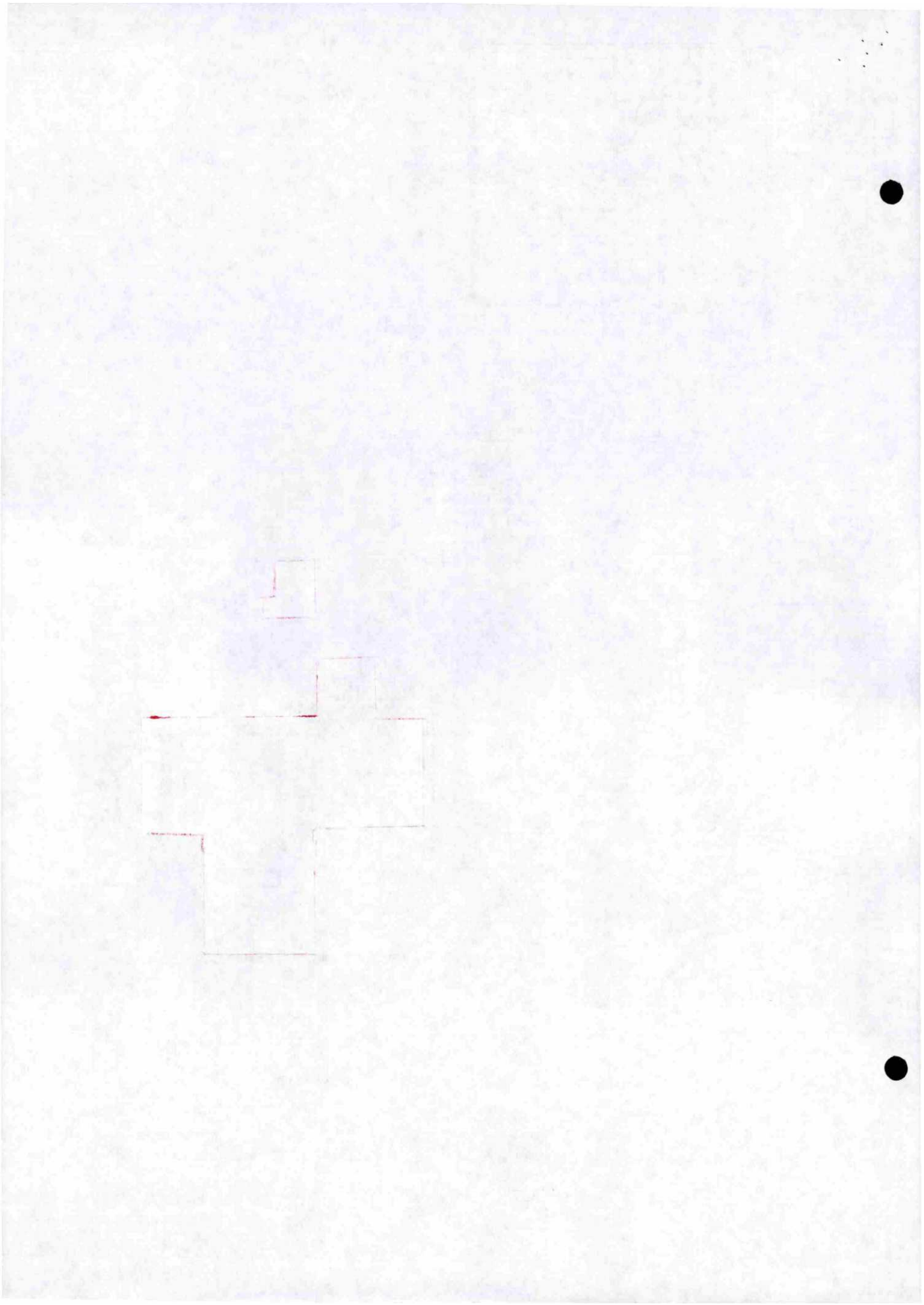
PLAN 1.ETASJE
TYPE A1/A2
M2 BRA: 79M2

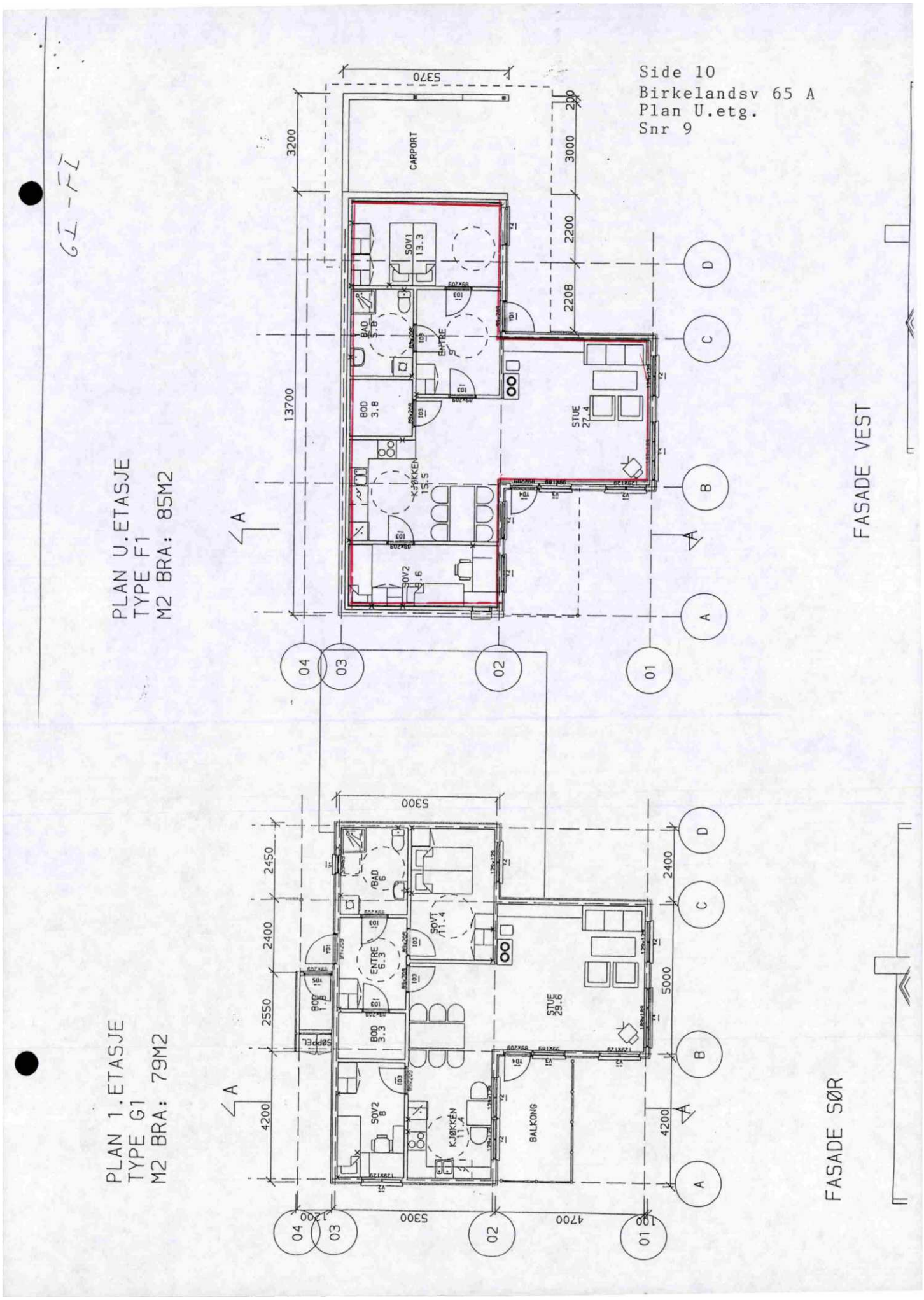


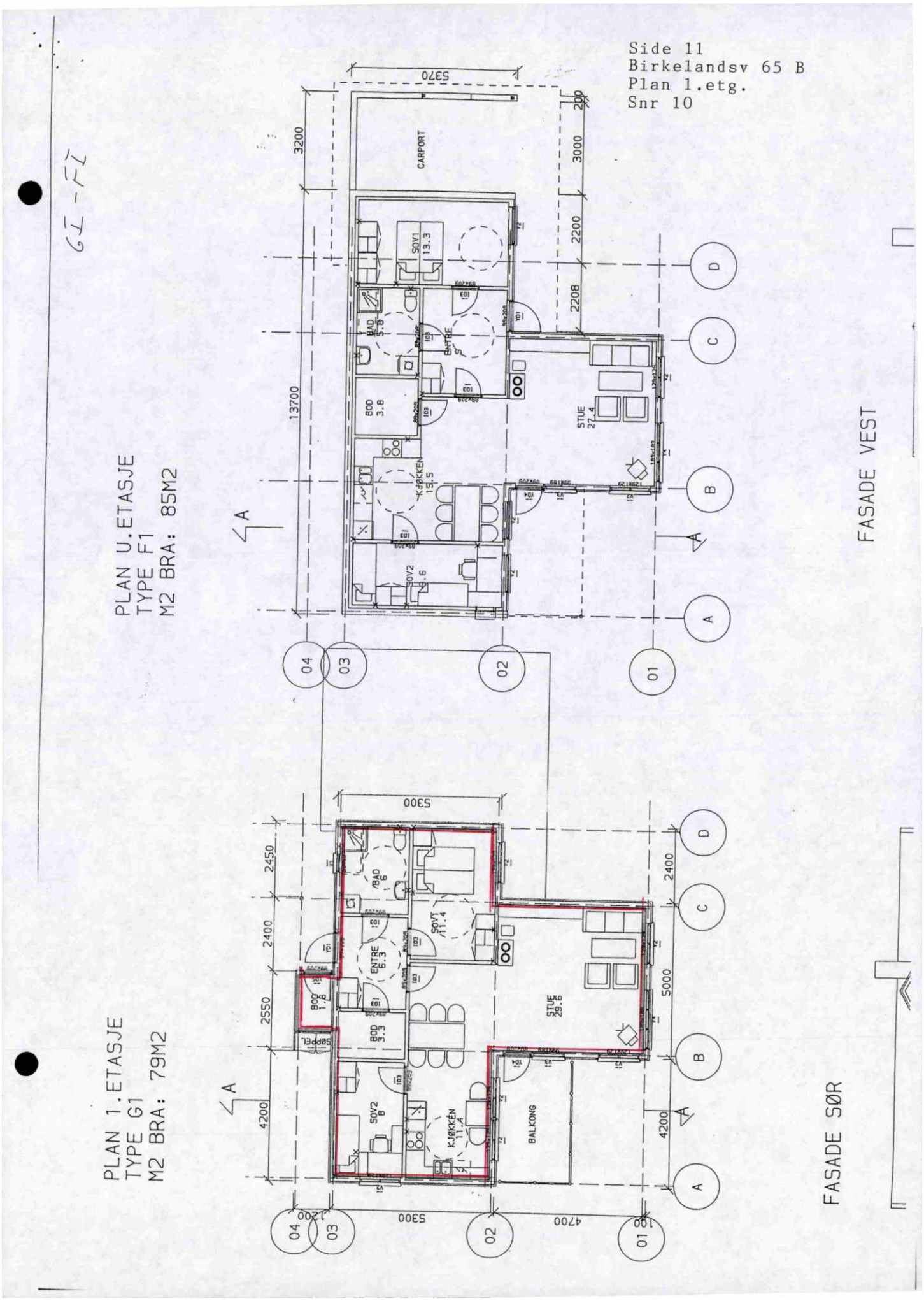
PLAN U.ETASJE
TYPE D1/D2
M2 BRA: 77.3M2

PLAN U.ETASJE
TYPE C1/C2
M2 BRA: 86M2



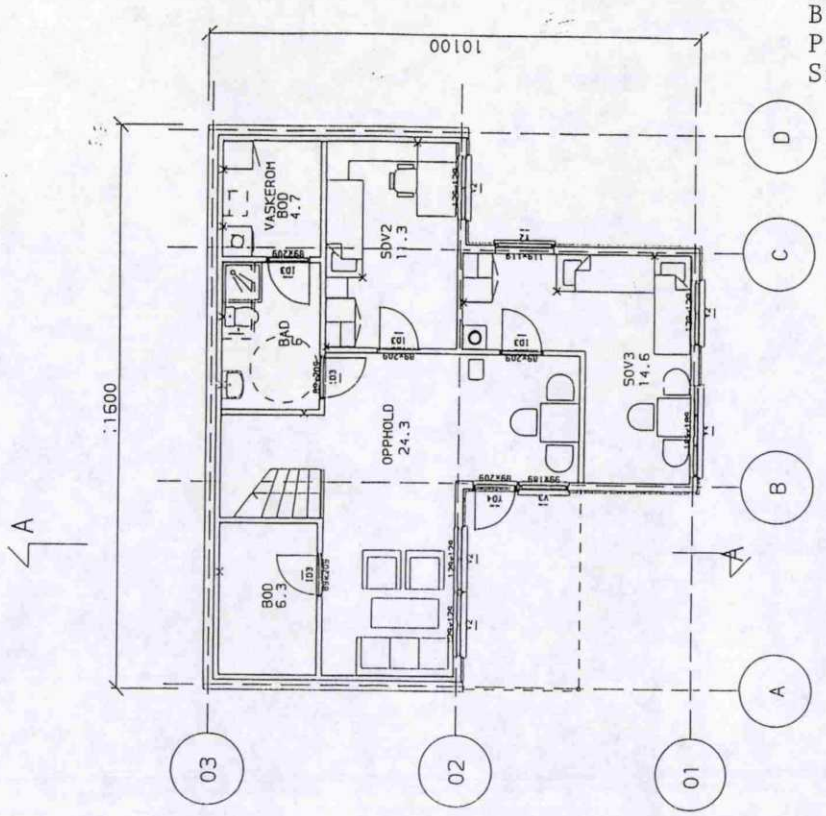



Side 10
Birkelandsv 65 A
Plan U.etg.
Snr 9
PLAN U.ETASJE
TYPE F1
M2 BRA: 85M2
FASADE VEST
PLAN 1.ETASJE
TYPE G1
M2 BRA: 79M2
FASADE SØR
CARPORT
SOV1 13.3
BAD 5.8
ENTRE 5
BOD 3.8
STUE 27.4
KJØKKEN 15.5
SOV2 9.6
BAD 6
SOV1 11.4
ENTRE 6.3
BOD 1.8
BOD 3.3
STUE 29.6
SOV2 8
KJØKKEN 11.4
BALKONG
5370
5300
4700
13700

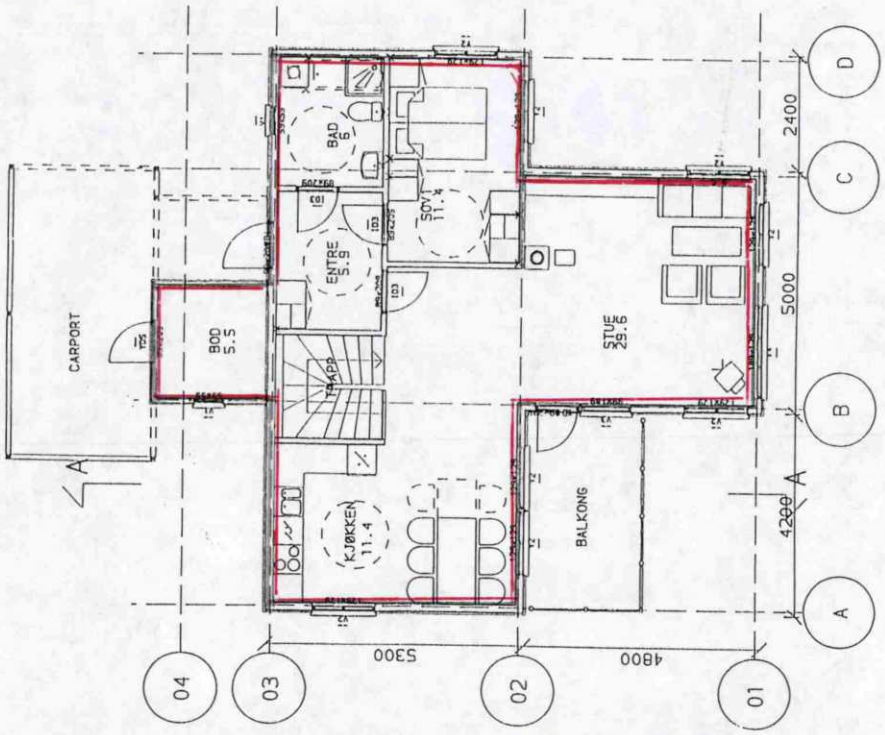

Side 11
Birkelandsv 65 B
Plan 1.etg.
Snr 10
PLAN U.ETASJE
TYPE F1
M2 BRA: 85M2
FASADE VEST
PLAN 1.ETASJE
TYPE G1
M2 BRA: 79M2
FASADE SØR
CARPORT
SOV1 13.3
BAD 5.8
BAD
BOD 3.8
STUE 27.4
KJØKKEN 15.5
SOV2 9.6
ENTRE 6.3
BOD 1.8
BOD 3.3
SOV1 11.4
STUE 29.6
SOV2 8
KJØKKEN 11.4
BALKONG
5370
5300
4700
13700
3200
3000
2200
2208
2450
2400
2550
4200
5000

Side 12
Birkelandsv 65 C
Plan 1.etg.
Snr 11

PLAN U.ETASJE
TYPE H1
M2 BRA: 75M2

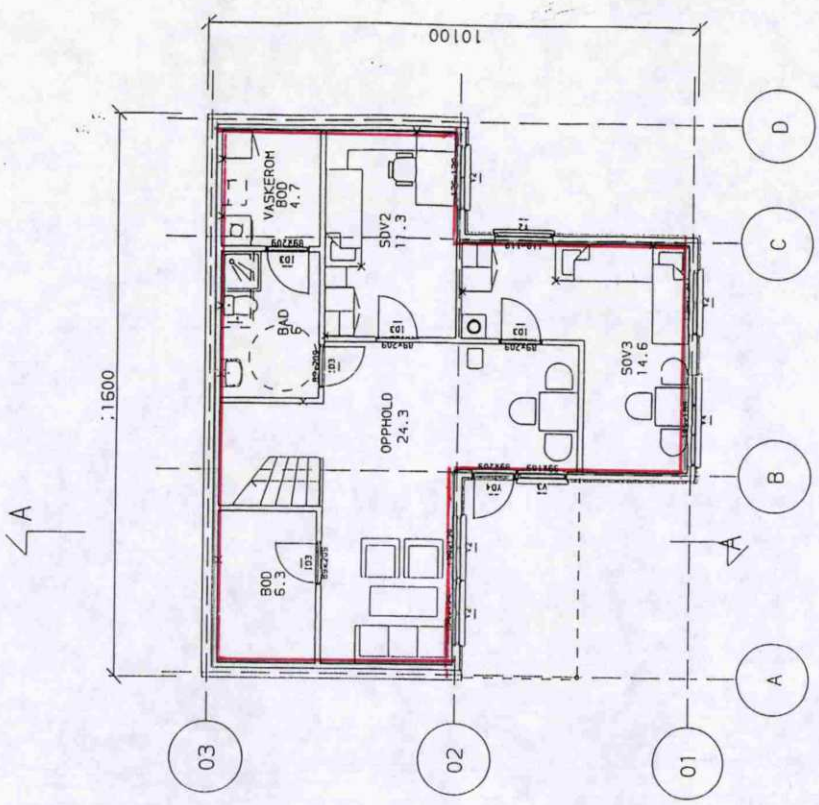


PLAN 1.ETASJE
TYPE H1
M2 BRA: 79M2

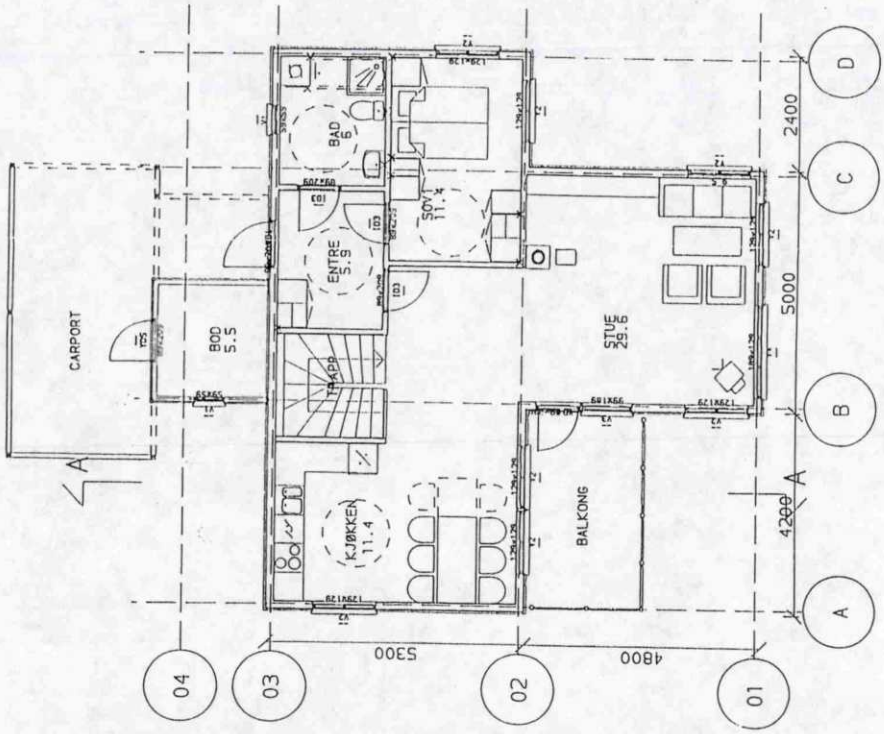


Side 13
Birkelandsv 65 C
Plan U.etg.
Snr 11

PLAN U.ETASJE
TYPE H1
M2 BRA: 75M2

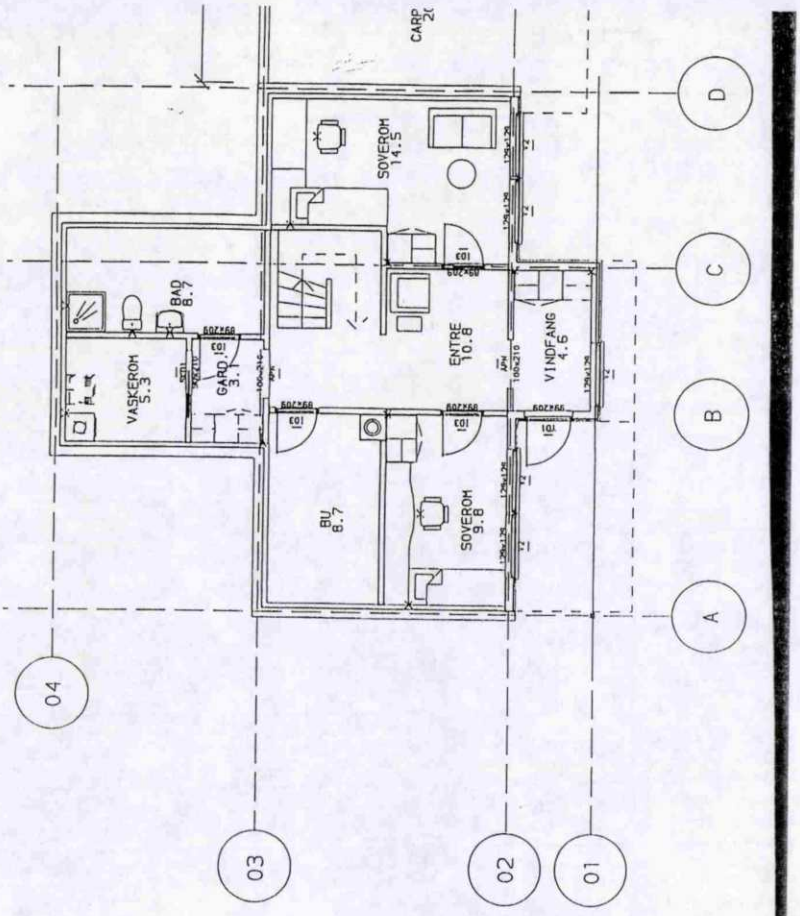


PLAN 1.ETASJE
TYPE H1
M2 BRA: 79M2

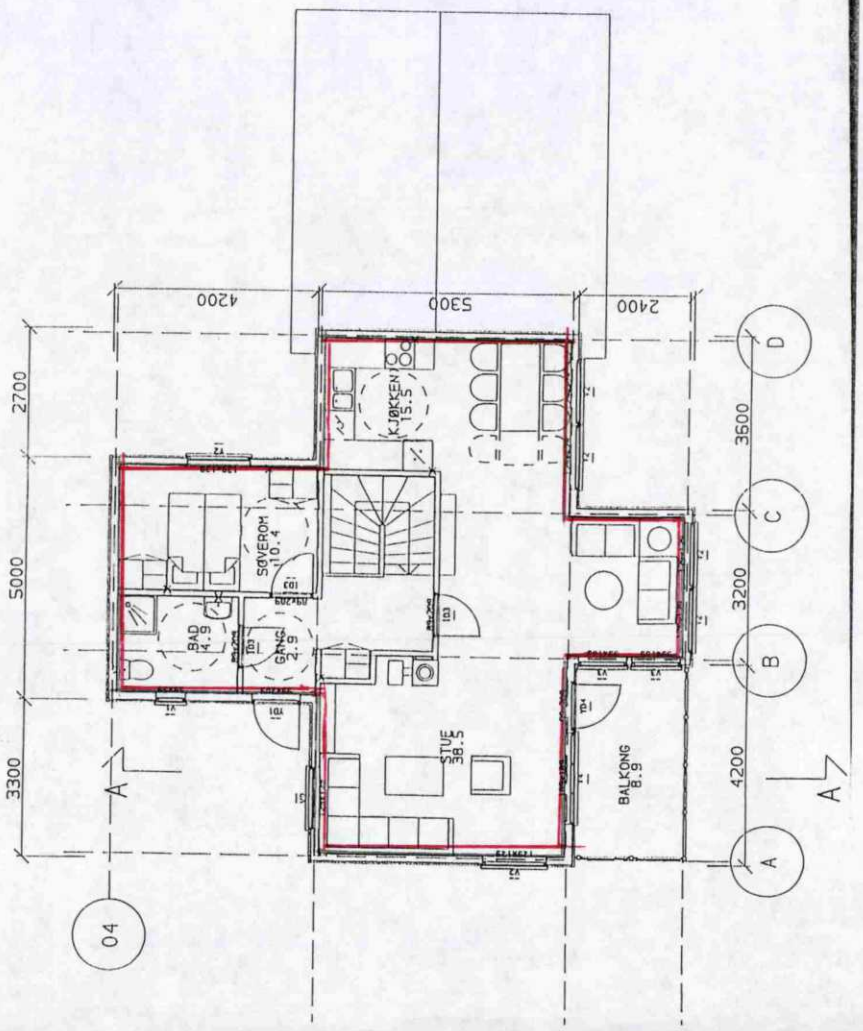


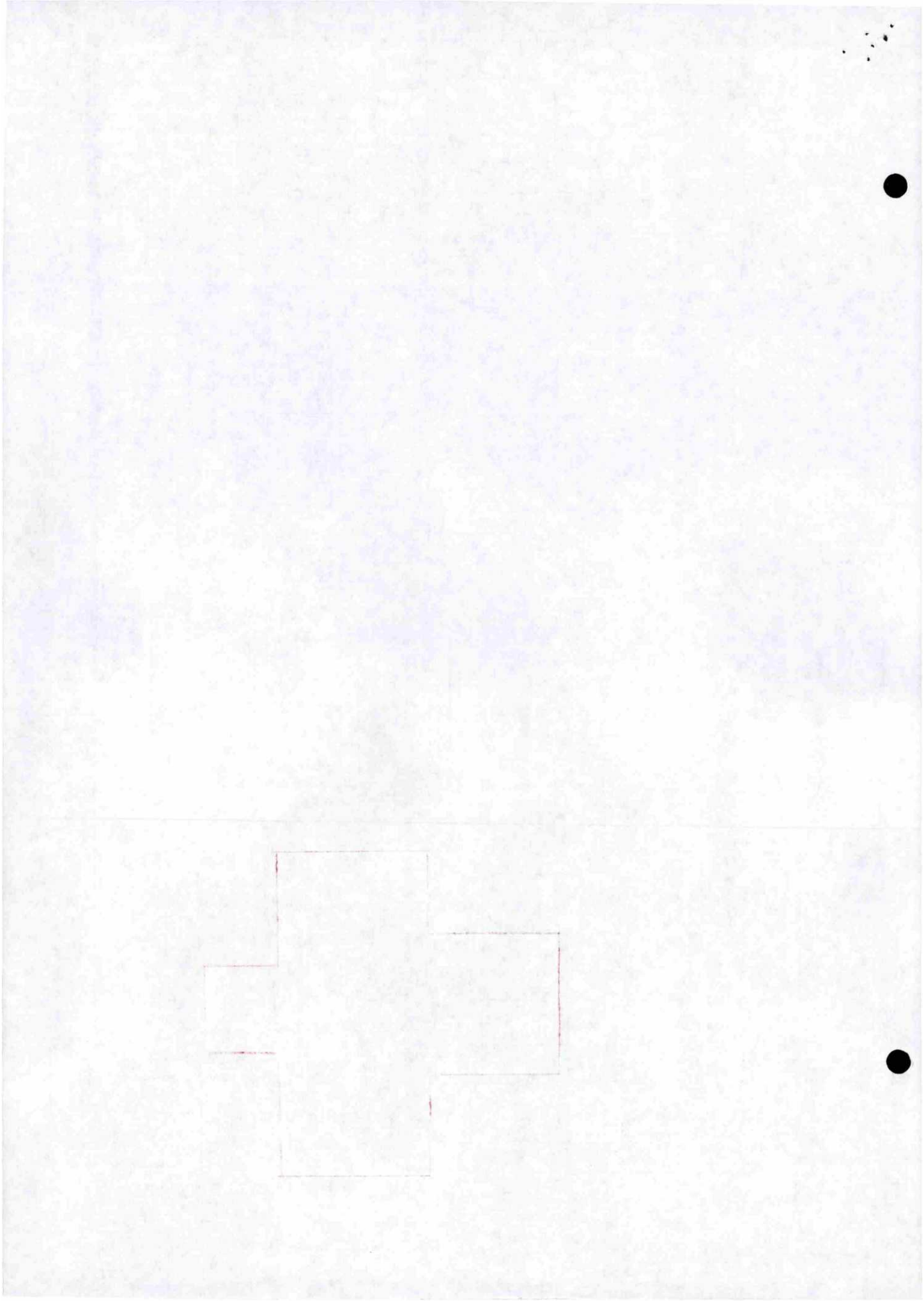
Side 14
Bergsbakken 1 A
Plan 1.etg.
Snr 12

PLAN U.ETASJE
TYPE E1
M2 BRA:74M2



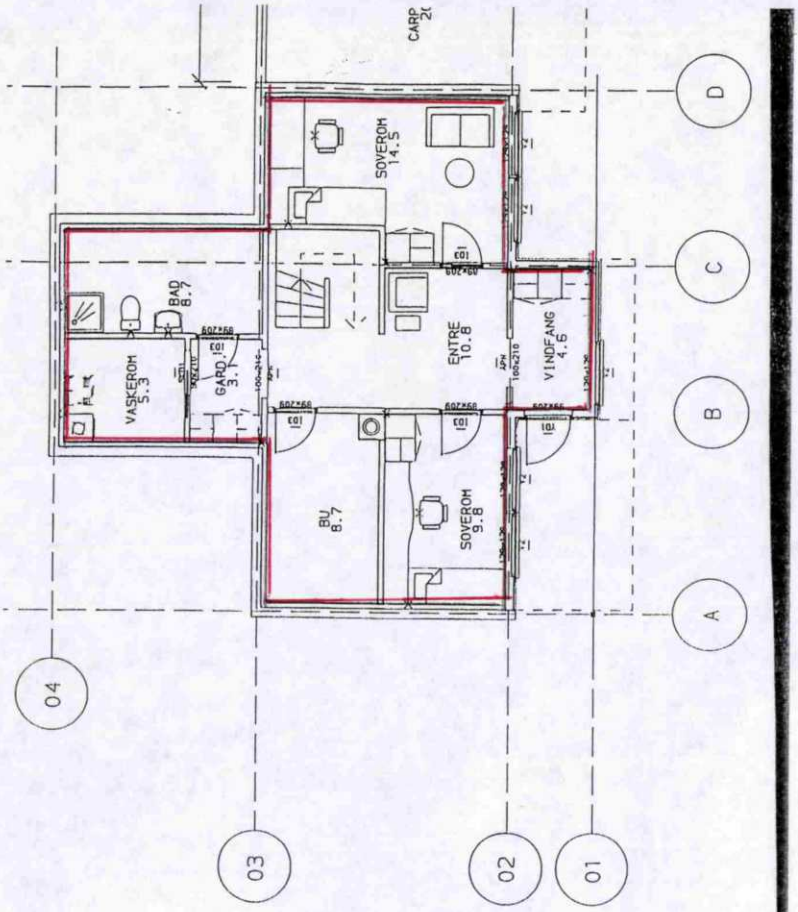
PLAN 1.ETASJE
TYPE E1
M2 BRA: 79M2



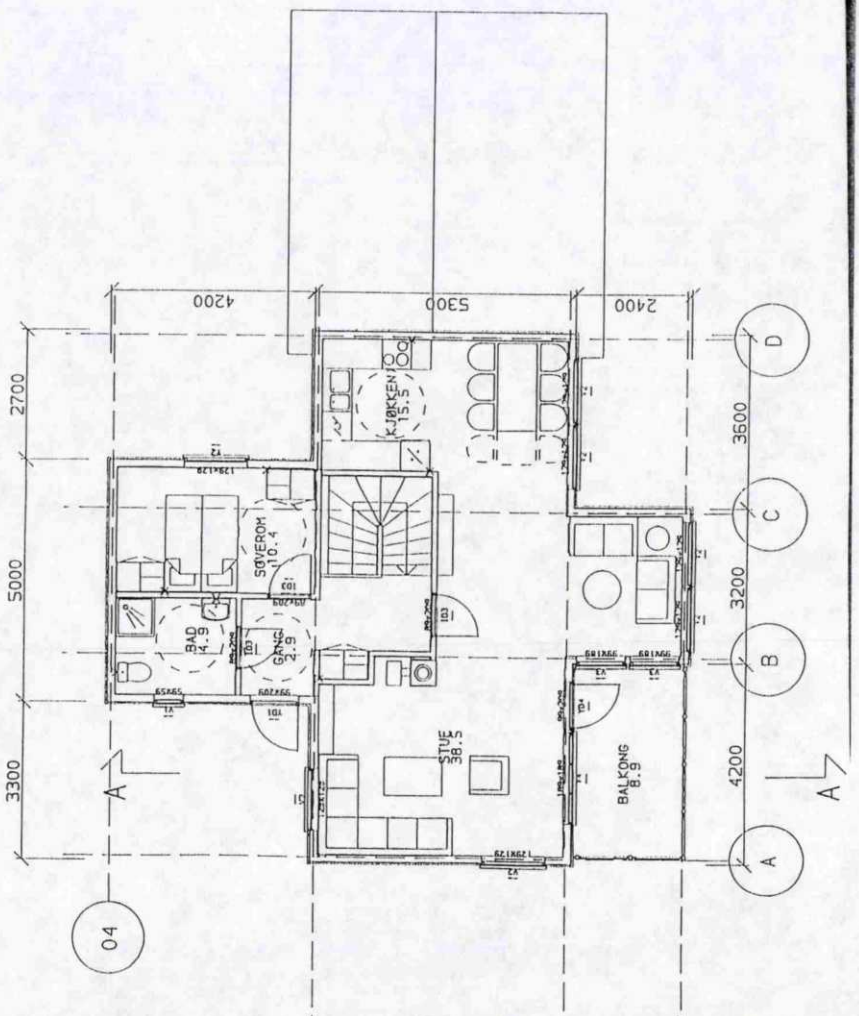


Side 15
Bergsbakken 1 A
Plan U.etg.
Snr 12

PLAN U.ETASJE
TYPE E1
M2 BRA:74M2



PLAN 1.ETASJE
TYPE E1
M2 BRA: 79M2



PN RAKNES AS
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER MNEF

TINGLYST
-5 DES 1996
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 9618

AVTALE

Undertegnede Anne Kirsten Holm pnr 200227.[redacted] og Planor Prosjekt A/S har i dag inngått følgende avtale som skal tinglyses på gnr 29 bnr 658 og på gnr 29 bnr 870 i Molde:

Et areal på ca 40 i sørøstre hjørne av gnr 29 bnr 658 stilles til disposisjon for de til enhver tid eierne av seksjoner på gnr 29 bnr 870.

Det skal ikke betales leie for arealet og denne bruksretten skal være evigvarende.

Planor Prosjekt A/S skal bygge 2 stk carporter, som senere skal eies av boligsameiet Birkelandsveien, og en garasje som skal eies av den til enhver tid eier av gnr 29 bnr 658.

Alle kostnadene i forbindelse med byggingen betales av Planor Prosjekt A/S.

Etter at byggingen er ferdig svarer boligsameiet Birkelandsveien for drift og vedlikehold av felles vei inklusive brøyting foran garasjen som eies av gnr 29 bnr 658.

Den til enhver tid eier av gnr 29 bnr 568 skal ha veirett til sin garasje over gnr 29 bnr 870.

Molde, den 20.11.96 — Molde den

Bent O. Vågstein — Anne Kirsten Holm

Planor Prosjekt A/S — Anne Kirsten Holm

Statsautorisert eiendomsmegler
P.N. Raknes

Doknr: 9618 Tinglyst: 05.12.1996 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Riktig kopi bekreftes

Kommune
1502 Molde

MÅLEBREV

	uten grensejustering
x	med grensejustering

J.nr. 153/96

Målebrev nr. 7245

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	29	658	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m^2)	71.6		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	29.09.1997
Rekvirent	Planor Prosjekt AS og Anne K. Holm
Bestyrer	Erik Dørum
Forretning	Kartforretning over eiendommen med grensejustering mellom gnr 29 bnr 658 og gnr 29 bnr 870. Areal på 36.2m2 overføres fra 29/658 til 29/870. Areal på 14.1m2 overføres til 29/658 fra 29/870. Godkjent bygnings- og reguleringssjefen sak PBL 429/96. Dette målebrev erstatter mbr. 3671.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Molde	12.12.2002	Arvid Karlsen	Erik Dørum

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
13 DES. 2002
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 9605

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 9605 Tinglyst: 13.12.2002 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
29	658	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt		
X 529423	Y -59665	Z

Jnr
153/96

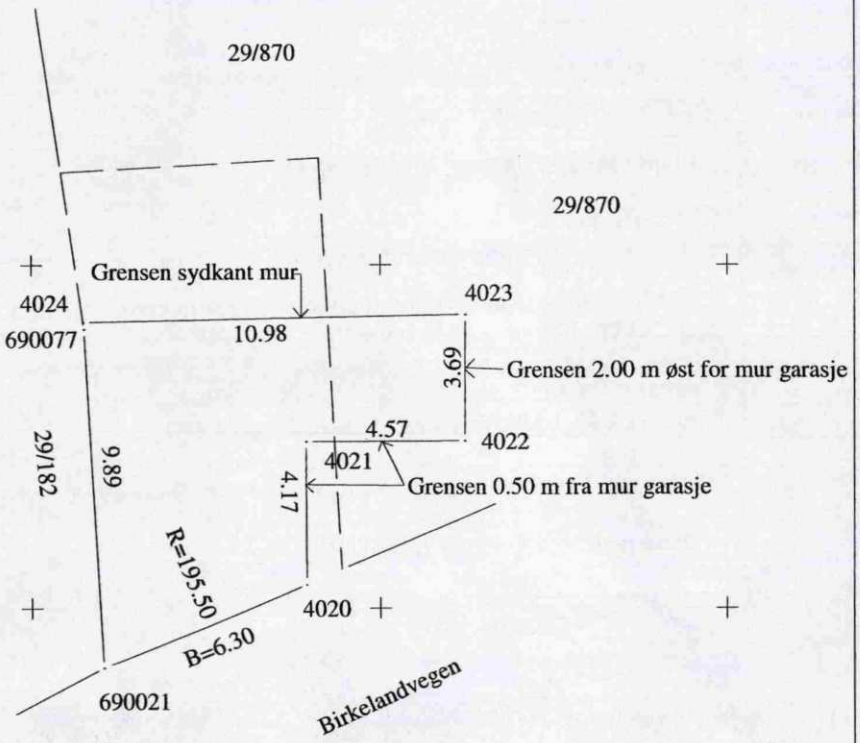
Kartblad	X	Landsnett
BD111-1-46		NGO II 1956

Målebrev nr
7245

Målestokk	Areal
1:200	71.6 M^2

Areal før justeringen	93.7 m2
+justert til, fra 29/870	14.1 "
-justert fra, til 29/870	32.5 "
-justert fra, til 29/870	3.7 "
Areal etter justeringen	71.6 m2

N

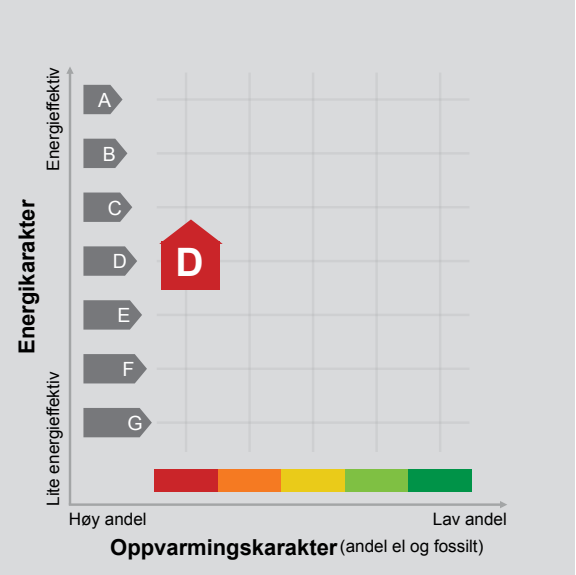


Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
4024		529428.34	-59668.52	10.98	
4023		529428.55	-59657.55	3.69	
4022		529424.86	-59657.56	4.57	
4021		529424.85	-59662.13	4.17	
4020		529420.68	-59662.12	6.30	195.50
690021		529418.27	-59667.95	9.89	
690077		529428.14	-59668.49	0.20	

Vesla/Geonor

ENERGIATTEST

Adresse	Birkelandvegen 63B
Postnummer	6423
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	870
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16016454
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171798
Dato	22.09.2025



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)

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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

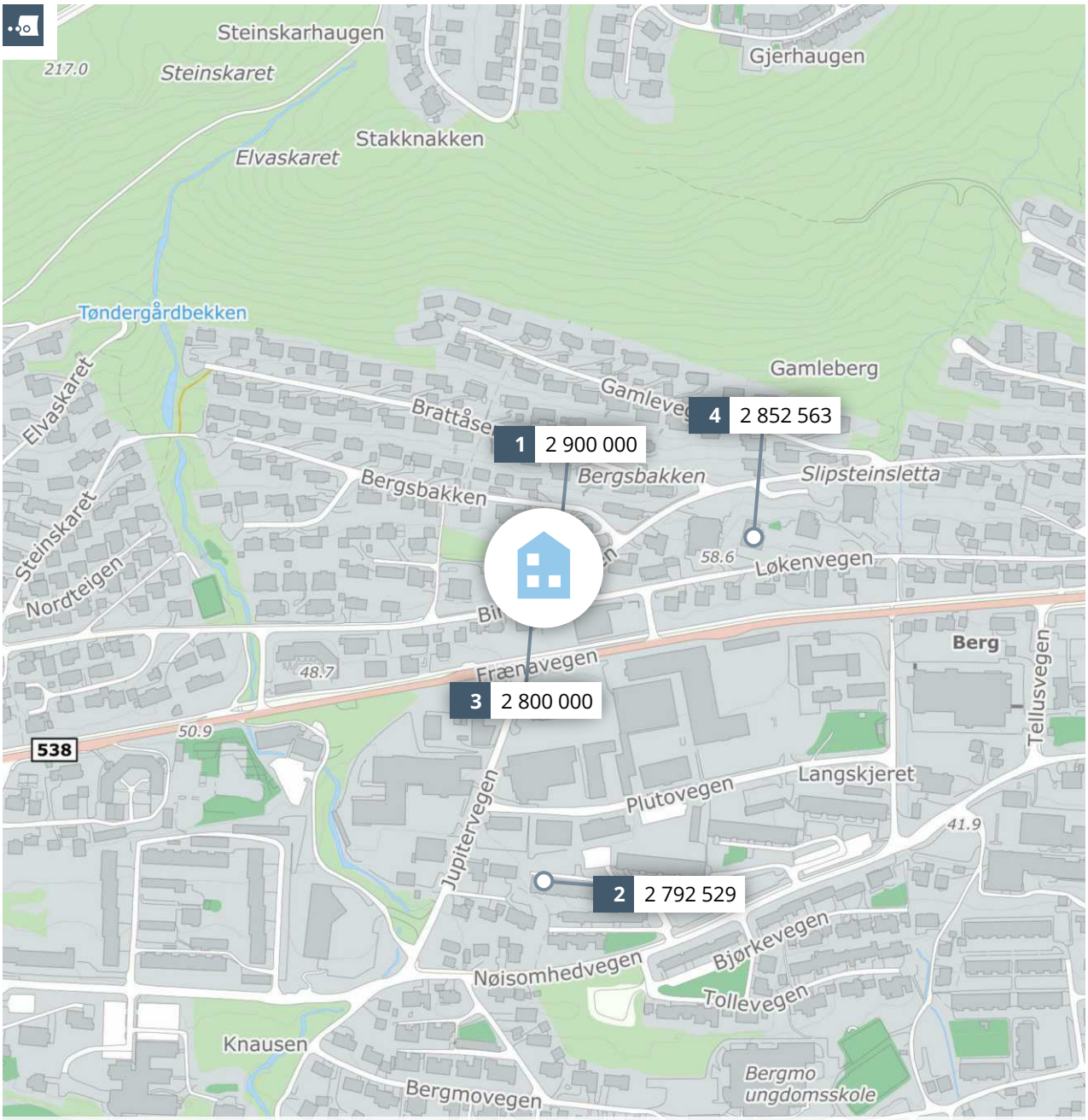
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Meglers verdivurdering

BIRKELANDVEGEN 63 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 25.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Randi Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Birkelandvegen 63 B, 6423 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 29 BNR 870 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS ØVRE BERG

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	37 848
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	2 225
Formue	47 091
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Birkelandvegen 63 D 78 m² 1997 1. etg 2 sov	28.09.2023	2 650 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**37 179**
2 Nøisomhedvegen 37 A 59 m² 1970 3. etg 2 sov	08.08.2025	2 690 000	**2 690 000**	102 529	2 792 529	**47 331**
3 Birkelandvegen 63 A 86 m² 1997 1. etg 2 sov	27.02.2024	2 900 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**32 558**
4 Løkenvegen 19 78 m² 1973 5. etg 2 sov	15.11.2024	2 700 000	**2 600 000**	252 563	2 852 563	**36 571**

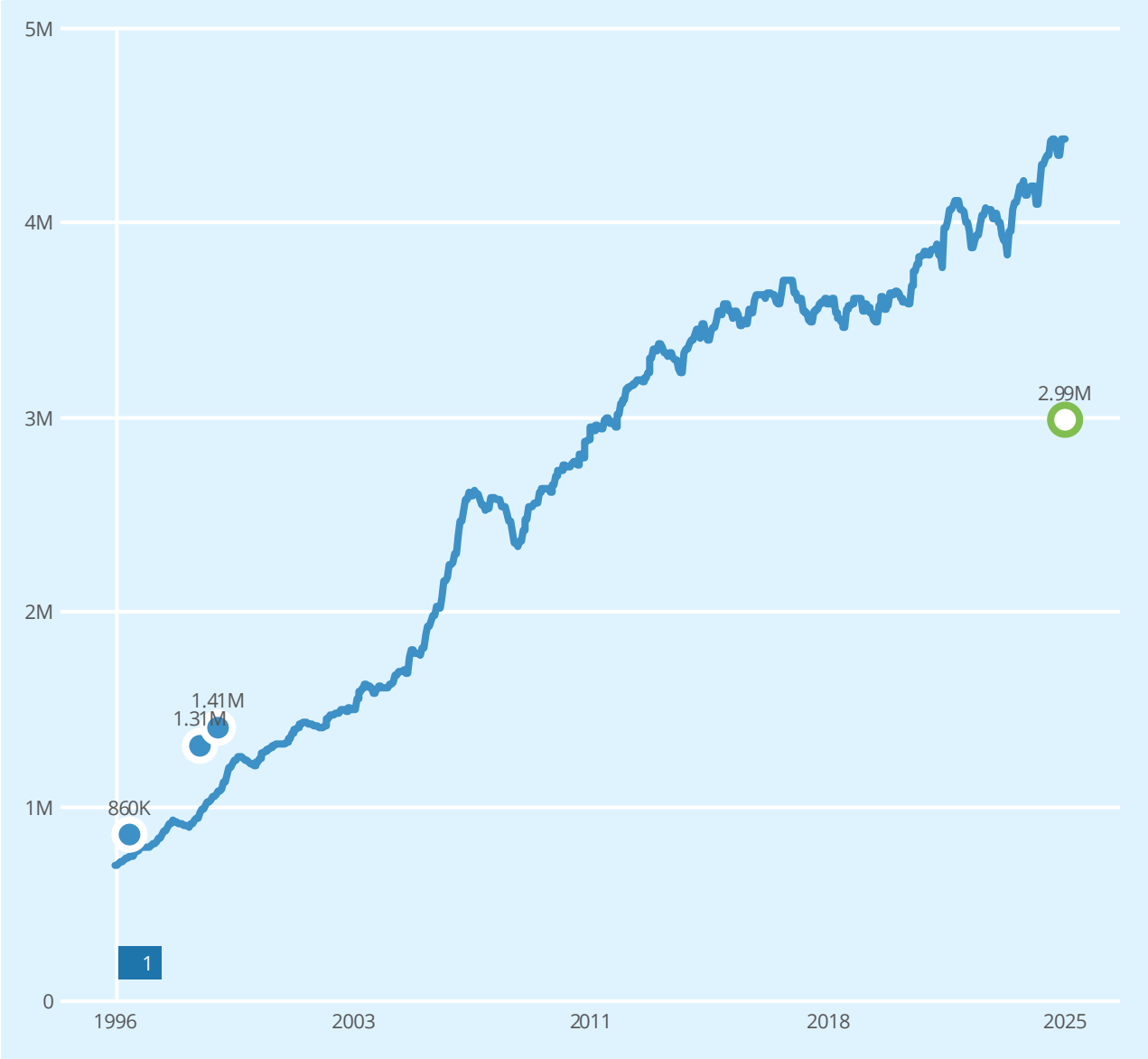
Lys og trivelig leilighet med livsløpsstandard. Boligen ligger i et etablert og fredelig område med gode solforhold og kort vei til både dagligvarebutikk, barnehage og skole. Leiligheten er svært praktisk utformet med alt på ett plan, noe som gjør den spesielt attraktiv for deg som ønsker en bolig uten trapper. Her finner du en åpen stue-og kjøkkenløsning, to gode soverom, et pent bad som ble pusset opp i 2022, samt varmekabler både på bad og i gang for ekstra komfort.

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 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.11.2002		11.12.2002	1 300 000	1 410 000	-	1 410 000	2
05.10.2001	16.10.2001	01.11.2001	1 025 000	1 310 000	-	1 310 000	
20.06.1997		20.06.1997	-	860 000	-	860 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris gir en kvadratmeterpris på rundt kr. 64 000,- Dette samsvarer ikke med leiligheter med samme standard og størrelse i området som ligger på rundt kr. 40 000,- pr kvm.

Leiligheter til salgs i 6423 MOLDE nå

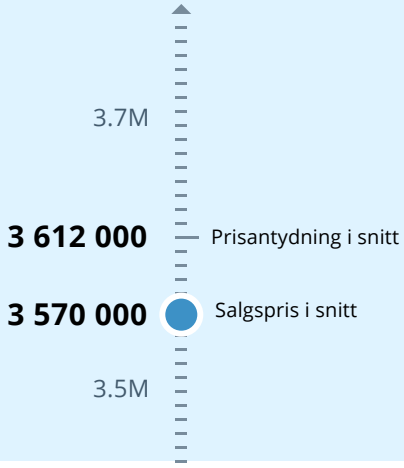
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Leiligheter solgt i 6423 MOLDE siste 9 mnd

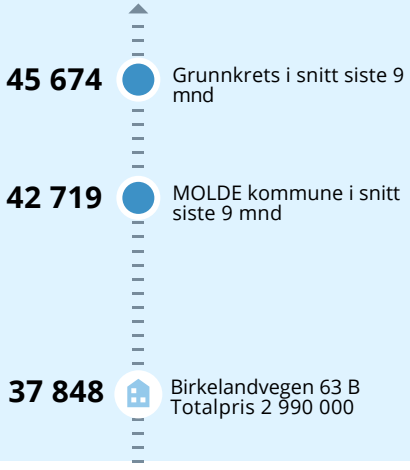
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Birkelandvegen 63B, 6423 Molde
Gnr. 29, Bnr. 870, Snr. 2, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251175

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 930 52 594

E-post: kristin.toft@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.
