PRIVATMEGLEREN

TOSTENBAKKEN 30

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Tostenbakken 30, 6416 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 26, bnr. 764, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25207 **Referansenummer:** EU4371

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Rekkehus

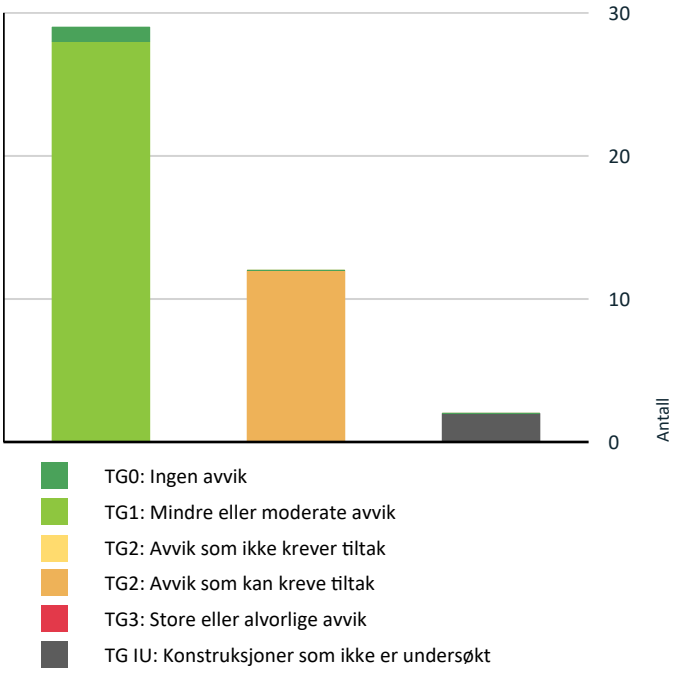
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremlagte tegninger over boligen viser at tegnet løsning og dagens bruk er i samsvar.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler bolig i eiers seksjonssameie, der det er en stor del felles utvendig bygningskropp og tekniske anlegg som normalt skal være underlagt sameiets økonomiske ansvar. Hvordan dette eksakt er organisert og hvorledes det økonomiske ansvaret er fordelt mellom seksjonseier og sameiet vet ikke takstmannen, men dette skal fremgå i sameiets vedtekter. Disse må interessenter sette seg godt inn i før bud legges inn.
I utgangspunktet er det innvendig bolig rapporten omhandler, og begrenset del av av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er med under vurderinger i denne rapporten, men så langt det er mulig å komme til utvendig og det som omhandler sepsifikt denne boligen rent praktisk er visuelt kontrollert og delvis beskrevet og vurdert i 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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2002

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongpanner - rød utførelse.

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er derav meget begrenset grunnet dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke."

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium natur. Fast takstige/feietrinn og snøfangere over gangsoner montert montert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert 6" bindingsverk. Utvendig plater/vindtett duk, samt lekter for lufting og innfesting av stående trepanel. Innvendig diffusjonssperre og gipsplater.

Yttervegger beiset/malt. Sist malt i 2020

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er kledd tett og det er derav ikke mulig å kontrollere innvendig.
Følgende beskrivelse og vurdering under er derfor basert på normal konstruksjon så langt det er mulig å vurdere fra utsiden og det som er synlig i raftekott.

Saltak med fagverk takstol med undertak av trefiberplater og lekter for lufting og innfesting av taktekking.

Spalte langs raft for lufting.

Mot syd og nord er det montert velux takvinduer av tre med to-lags isolerglass. Utvendig beslag. Vinduer er topphengslet.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør fabrikkmalt tredør med glassfelt med isolerglass.

Balkongdør er hvitmalt tredør med to-lags isolerglass.

Utvendige dører som bod dør til ytterbod er malt tredør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Foran stue mot syd er det understøttet veranda. Tett dekke med avrenning til renne i front. Rekkverk og dekke av tre. En god del av veranda er takoverbygd.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Keramisk flis i begge bad, vaskerom og entre. Malt parkett i stue og kjøkken. I loft etg. er det heltre furgulv.

Vegger: Malt tapet i alle rom unntatt bad som har flis.

Himling: Tak-ess i våtrom. Malt skyggepanel i øvrige rom. Innfelt spotlight i entre og stue/kjøkken i 1 etg.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolerte trebjelkelag med gulvspon over og nedlektet og kledd med himlingsplater under.

Kontrollert planhet i stue og kjøkken i 1 etg og stue og hovedsoverom i loft etg.

Det er noe mindre helningsavvik i soverom øst og i soverom syd/vest, samt at gulv er noe ujevnt foran baderoms dør. Altså at det er både liten kuving og svanke i gulv. Godt synlig på list under dørterskel. Øvrige avvik er på 10-12 mm på 2-4 m strekk. Dette anses samlet ikke som vesentlig, og antas å kunne ha med unøyaktighet under legging av gulv å gjøre. .
For øvrig kan det anmerkes at boligen er fullt møblert og at det derav er områder som ikke er undersøkt.

Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.
Målt helning i stue og soverom. Kuler og svanker finnes inntil 5-7 mm, men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Leca eller tilsvarende element pipe. Pussede og malte overflater.
Feieluke i garderobeskap i gang. Pipe er stålbeslått over tak.

Det er montert Jøtul modulpeis med innsats i stue.

Det er ikke ubrennbart område i avstand på 30 cm sideveis for sotluke. Dette har ikke vært anmerket under branntilsyn.
Det er en termisk sprekk i pussoverflate mellom pipestokk og peismodul. Denne kan variere med bruk.

I følge innhentet rapport fra Molde kommune(NBR) ble siste tilsyn utført 29.01.2025. Ingen registrert anmerkning.

TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp av tre med malt overflater.

TG 1 Innvendige dører

Malte furu trefyllingsdører. Glassfelt i dør mellom stue og entre. Hvitmalte trelister med profil.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Originalt bad fra byggeår

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tett dusjløsning/dusjkabinett. Dette for å begrense direkte vannpåvirkning på gulv og vegg.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Her er det ca 19 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. Lokalt fall er 10-11 mm. Det er derav kun mindre avvik på fallforholdog høyde på vanntett gulv over sluk.

Videre er alder medvirkende i vurdering av TG.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent membran tettesjikt.

Flis og membran lagt av tidligere eier/første eier. I tilstandsrapport i 2021 opplyste den gang eier at dette ble gjort etter veiledning av murer/flislegger Terje Kvalvåg, som hadde ansvarsrett overfor Planor prosjekt sin ferdigstillelse av våtrom.

Kvalitet på privat membran arbeid er ikke mulig å vurdere nærmere og det følger en viss usikkerhet vedr. slike forhold.

Bad ble etablert før det ble innført 3-manns kontroll og det foreligger derav ikke dokumentasjon på utførelse eller på kontrollert membran.

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

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

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med standard skrog og hvite profilerte fronter. Heldekkende hvit porselen servantplate. Side/overskap med speil og lys. Badekar i hvit emalje med murt/flislagt omramming. Håndusj. Gulvmontert wc i hvit porselen.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking gjort fra garderobeskap i soverom sør for bad. Ikke fukt i målepunkt

1. ETASJE > BAD

Generell

Originalt bad fra byggeår

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av dusjkabinett anbefales

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Her er det ca 11 mm total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. Lokalt fall er 5-6 mm. Dette avviker fra ovennevnte krav til fall. Videre er det tett sokkel på dusjvegg som hindrer vann utenfor dusjsone å nå sluk.

Videre er alder medvirkende ved valg av TG

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Alder tilsier at det bør monteres dusjkabinett, men velges det å fortsatt benytte dusjvegger, så må det etableres dren gjennom sokkel på dusjvegg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Flis og membran lagt av tidligere eier/første eier. I tilstandsrapport i 2021 opplyste den gang eier at dette ble gjort etter veiledning av murer/flislegger Terje Kvalvåg, som hadde ansvarsrett overfor Planor prosjekt sin ferdigstillelse av våtrom.

Kvalitet på privat membran arbeid er ikke mulig å vurdere nærmere og det følger en viss usikkerhet vedr. slike forhold.

Bad ble etablert før det ble innført 3-manns kontroll og det foreligger derav ikke dokumentasjon på utførelse eller på kontrollert membran.

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

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

Det anbefales å montere dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heltre fronter i bjørk utførelse med profil. Heldekkende hvit porslen servantplate. Side/overskap, speil og lys over servant.
Veggdusj med fast dusjvegg med klart glass og skyvedør. Gulvmontert wc.
Ett par striper/krakelering i porslen overflate til høyre for servant. Ellers ikke sett skader eller avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad med våtsoner ligger mot nabo bolig og kjøkken.
Det er trangt og lite egnet å komme til via skap i kjøkken, og det er en bakvegg på innredning som hindrer stender og rørsøker å få gode signal, og denne viste usikkerhet vedr. mulig rør som ligger i vegg, og dette er en vegg med en god del installasjoner og rør. Samlet vurdert for stor risiko å bore i de områdene som ble vurdert.

Det ble gjort kontroll med fukt indikator på overflater i i dusjsone og ved servant. Ingen unormale fuktverdier i sjekkpunkt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Originalt vaskerom fra byggeår

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegg. Tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Malt tapet er ikke godkjent som membran i våtrom - med mindre det kan dokumenteres bruk av jotun eller annet våtromssystem.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Direkte vannpåkjenning på vegg bør unngås.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert i hovedsak på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er fallforhold og høydeforskjell langt på veg til kravet. Det er ett avvik på 3 mm målt fra topp gulv til topp slukrist, men dette vurderes ikke å være ett avvik av vesentlig karakter.

En flis har emaljeskade/slagskade i en flis like innenfor dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke synlig forhold som indikerer behov for tiltak på kortere sikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk.

Membran og flis lagt av tidligere eier/første eier selv. I tilstandsrapport i 2021 opplyste den gang eier at dette ble gjort etter veiledning av murer/flislegger Terje Kvalvåg, som hadde ansvarsrett overfor Planor prosjekt sin ferdigstillelse av våtrom.

Kvalitet på privat membran arbeid er ikke mulig å vurdere nærmere og det følger en viss usikkerhet vedr. slike forhold. Det er synlig slukmansjett under klemring.

Bad ble etablert før det ble innført 3-manns kontroll og det foreligger derav ikke dokumentasjon på utførelse eller på kontrollert membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Stål skyllekar på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter og heltre benkeplate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Alle våtsoner i rommet ligger mot flislagt bad og hulltaking kan av den grunn ikke gjennomføres.

Det ble gjort overflatesøk med indikator på overflater ved vanninstallasjoner. Ingen fukt i sjekkpunkt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Benker og overskap med standard skrog og hvitmalte fronter med kompakte speil.
Laminat benkeplate med nedfelt stål benkebeslag med oppvaskkum og skyllekar. Flis mellom benk og skap.
Det er kjølehjørne, innbygd stekeovn og platetopp. Løs oppvaskmaskin. .



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator går i kanal over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Trykkvannsopplegg av rør i rør system med fordeler skap i vaskerom. Innvendig stoppekran i fordelingsskap. Utvendig stoppekran ikke registrert.

I kjøkkenbenk er det lagt inn en foring/fuge mellom pex og varerør. Bør kontrolleres ved jevne mellomrom at det er dett mellom pex og varerør, da en eventuell åpning/altså at foring/fuge glir ut av varerør vil medføre at en eventuell lekkasje i vannrør til kjøkken vil havne i kjøkkenbenk og ikke i fordelerskap.

TG 1 **Avløpsrør**

Synlige avløp med vannlås og sluker av PVC.

Lufting på kloakk er ikke mulig å avdekke da takkonstruksjonen er tettkledd.
Staking av avløp må skje ved avkobling av vannlås/via sluker etc.

TG 2 **Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegg med varmeveksler.

Skiftet vifte i anlegget 8-9 år tilbake.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en ulyd i viftemotor for ventilasjon som indikerer at lager i motor er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig å måtte skifte viftemotor eller lager i vifte for å

TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

General luft/luft varmepumpe i stue. Ny pumpe montert i 2019.

Årstall: 2019

TG 2 **Varmtvannstank**

VV bereder av stål på 200 l.

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

TG 1 **Andre installasjoner**

Tilstandsrapport

I våtrom og entre er det varmekabler i gulv.

Jøtul modulpeis med innsats i stue.

Luft/luft varmepumpe i stue

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 skjult anlegg.

Sikringsautomater i skap. Fordelingsskap plassert i kott i 1 etg.

Ingen kjente og opplyste mangler eller pålegg på anlegget.

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.
   2002

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

   Samsvarserklæring på installasjon da boligen ble oppført er 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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

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

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.

Tilstandsrapport

6 L. skumapparat

Det er montert brann og innbruddsalaram med røykvarslere i begge plan. Alarmanlegg er abonnements basert og skal ny eier overta dette må abonnement overføres. Alternativt at anlegget kan monteres ut og så montere separate røykvarslere

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold av løsmasser Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

Fuktsikring og drenering

Ingen opplysninger om drenssystem.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt og det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Oppgitte typer rør over her er derfor 100% basert på det som var normal byggeskikk den gang. Det er ikke opplyst om kjente feil/mangler med vann/avløpsanlegg. Av den grunn er det ikke grunnlag å gi noe annet enn TG 2 som følge av alder, men det må ikke forstås som en garanti for tilstand. Dette er basert på alder og normal byggeskikk.

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

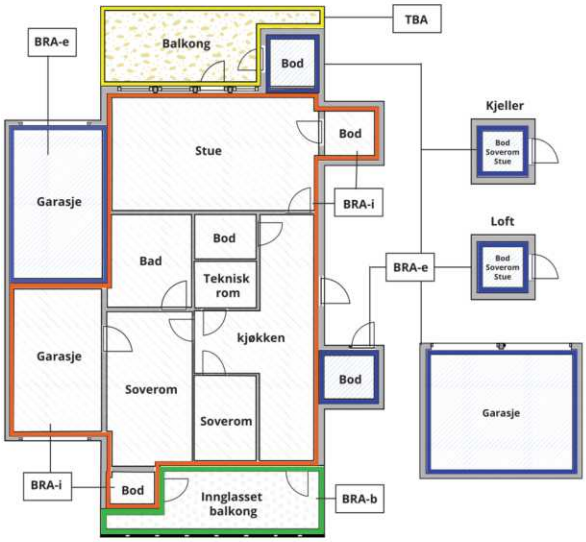
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	53			53	
1. Etasje	87			87	9
Andre etasjer - utvendig bod		6		6	
SUM	**140**	**6**			**9**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Loftstue m/trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entre/hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom		
Andre etasjer - utvendig bod			

Kommentar

Boligen målt til mellom 86,5 og 87 m2 i 1 etg og derav avrundet opp til 87 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger over boligen viser at tegnet løsning og dagens bruk er i samsvar.

Brannceller

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

Kommentar: Branntekniske forhold og branncelleinndeling er det ingen 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. Mot nabobolig øst er det ett vindu i vegg i loft etg. som ikke er brannklassifisert. Avstand mellom bygningene er under 8 m, og med kortere avstand enn 8 m. utløses krav til branncelle inndeling. Og det kan ikke være vinduer eller dører i vegg med denne avstand - som ikke er brannklassifisert. Det kan ligge forhold i byggesak fra boligen ble prosjekter og oppført som gir svar på dette, men det er dokumentasjon takstmannen ikke har tilgang til.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loftetg har 4 rom for varig opphold hvis man regner med første rommet som en stue.
Da er det krav om at det skal være minimum 2 alternative rømningsveger i tillegg til interntrapp. Her er det kun soverom nord/vest som har alternativ rømningsveg med hoppehøyde under 5 m til planert terreng, men det mangler trinn å stå på eller for å ta seg ned til raft for så å hoppe derfra. Det mangler da en rømingsveg, og det bør monteres trinn utenfor vindu nord der det er mulig å rømme i dag.

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)
Rekkehus	140	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Siv Regine Nordstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	26	764		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tostenbakken 30

Hjemmelshaver
Nordstrand Siv Regine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har sentral beliggenhet på Fuglset ca 1,5 km øst for Molde sentrum. Boligområdet ble utbygd fra slutten av 90 og begynnelsen av 2000 tallet. Bebyggelsen består i stor grad av rekkehusbebyggelse over to og tre plan.

Adkomstvei

Det er felles veganlegg inne i boligområdet.

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 en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Bygningen er felles garasjeanlegg. Oppført med grunnmur/yttervegger av armert betong. Vegger i front av tre med liggende trepanel. Over mur er det tredekke med tekking og etablert gressplen.
Asfaltert dekke i garasje. Leddport av tre med el. portåpner. Strøm og lys innlagt. Garasjeplass er ca 17 m2

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/EU4371

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.
45251179

Selger 1 navn
Siv Regine Nordstrand

Gateadresse
Tostenbakken 30

Poststed	Postnr
MOLDE	6416

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: klp

Polise/avtalenr.: 26351367

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251179

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enenveien 1A. 6416 Molde (gårdsnummer 26, bruksnr.426. Eier: Molde Auto Tiltakstype: skilt/reklame større enn 6,5 kvadratmeter

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251179

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251179

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251179

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Regine Nordstrand	8764d97eeb2944402d22 65c45725ba3c0430c5a2	02.10.2025 07:14:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251179

- 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, 17.09.2025 11:14

Eiendom 1506-26/764/0/15

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Tostenbakken 30	6416 Molde

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Nordstrand Siv Regine Tostenbakken 30 6416 Molde	250971	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.09.2025 11:14

Eiendom 1506-26/764/0/15

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	06.04.2001	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	764	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	15	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tostenbakken 30	6416 Molde	Fuglset Nedre	Fuglset	Bolsøy

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.04.2001	Seksjonering	1506-26/764	Mottaker	0
		1506-26/764	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-26/764	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	21767506			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	12.07.2000	Areal, bolig (bruk/brutto)	234/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	19.06.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	234/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	141	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	87/0	0/0	87/0
H02	Hovedetasje	0	54/0	0/0	54/0
U01	Underetasje	1	93/0	0/0	93/0

Oversiktskart

Adresse: **Tostenbakken 64, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/764/0/15**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 9704 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.09.2025



Matrikkelkart

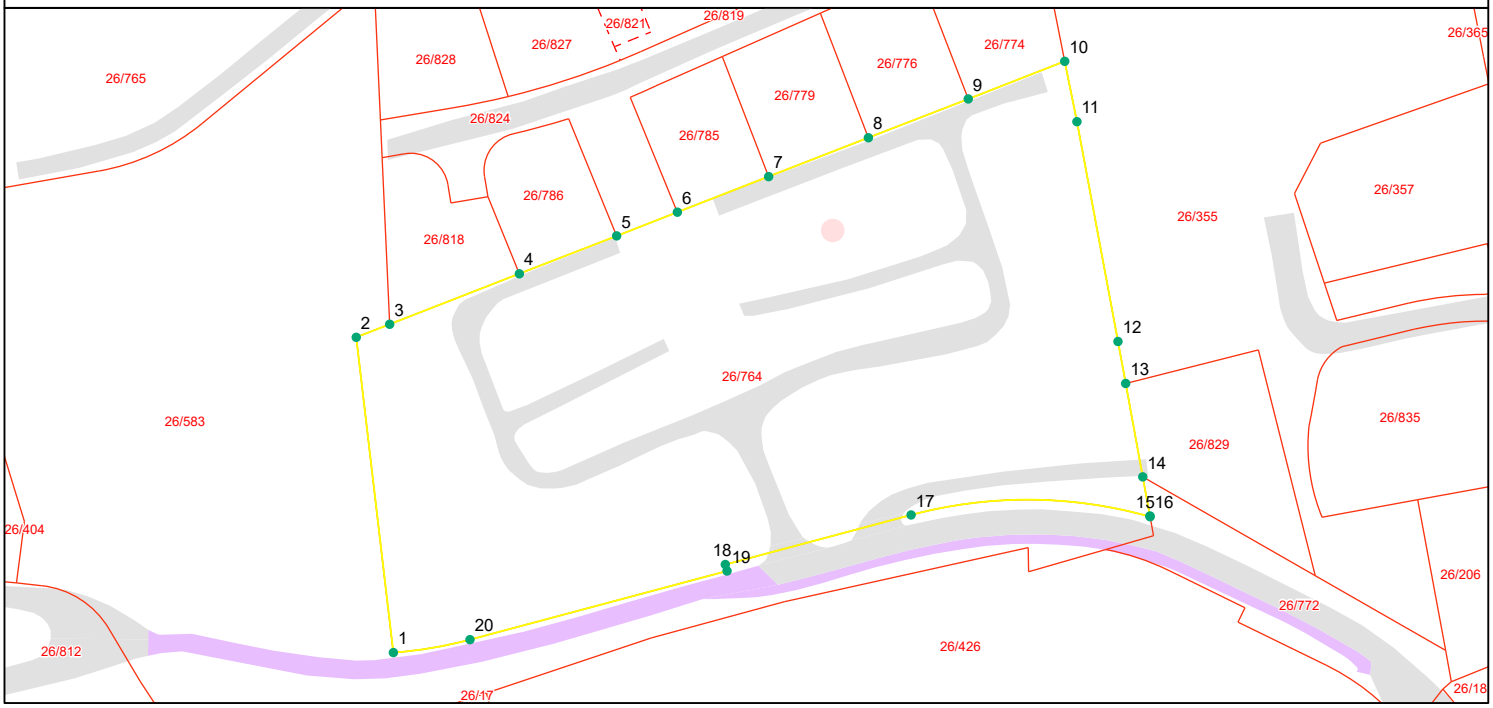
Adresse: **Tostenbakken 64, 6416 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/26/764/0/15**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 9704 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.09.2025

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: 9704 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958058.05	407784.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	59.47	0
2	6958117.01	407778.04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.71	0
3	6958119.45	407784.28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	26.03	0
4	6958128.89	407808.49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	19.53	0
5	6958135.98	407826.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.2	0
6	6958140.41	407837.99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.33	0
7	6958147.06	407855.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.03	0
8	6958154.33	407873.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.04	0
9	6958161.59	407892.29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.37	0
10	6958168.62	407910.3	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.53	0
11	6958157.34	407912.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	41.89	0
12	6958116.23	407920.24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	8	0
13	6958108.38	407921.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.79	0
14	6958090.91	407924.87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.45	0
15	6958083.6	407926.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	0.14	0
16	6958083.46	407926.24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	45.25	84.169
17	6958083.79	407881.62	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	35.96	0
18	6958074.52	407846.94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.25	0
19	6958073.31	407847.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	49.77	0
20	6958060.47	407799.27	Ikke spesifisert	Vegkant	Terrengmålt	13	14.55	0

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 26/764/0/15
Adresse: Tostenbakken 30
Dato: 17.09.2025
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: 17.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	764	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Tostenbakken 30, 6416 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 704 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 704 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	1502200818
Navn	Boliggrenda Solbakken gartneri
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2516/1502200818_Planbestemmelser%20(vedtatt).pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK1

Id	1878
Navn	Reguleringsendring for Fuglset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.11.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/981/1878_bestemmelser.pdf

Id	2481
Navn	Vesentlig reg.endr. for Vårtun - Bakkely - Fuglset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1079/2481_bestemmelser.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0997
Navn	Bebyggelsesplan Fuglsetmarka
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1627/0997_bestemmelser.pdf

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

Dato: 19.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**26**	Bnr:	**764**	Fnr:		Snr:	**15**
Adresse:	**Tostenbakken 30, 6416 MOLDE**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er plan nr 0997, Bebyggelsesplan Fuglsetmarka.

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: 26/764/0/15
Adresse: Tostenbakken 30
Utskriftsdato: 17.09.2025
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.

N

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

BOLIG

GARASJE/CARPORT
SPORTS-/FARFELBOD

OFF. TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG

GANGVEG

FRIOMRÅDER

TURVEG
PARK, LEIKEPLASS

SPESIALOMRÅDE

BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG TUN

FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL/ PARKERING

FELLES GANGVEG

SYMBOLER MV.

PRIVAT HAGE

PRIVAT AVKJØRSEL

STI

TRÆR

NYE BUSKER/HEKKER

FORSTØTNINGSMUR

AREAL

AREAL: PLANOMRÅDE: ca. 45,5 daa.
FELLES UTEOPPHOLDSPLASS, LEIK: ca. 1200 m2
FRIAREAL FORØVRIG: ca. 10,4 daa

B	Revisjon	19.3.-98
A	REV.	15.1.98
	TEGNET	1.12.97
	KORRIGERINGER	DATO

planor
PLANOR PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA BEBYGGELSESPLAN

PROSJEKT NR. 199752

A ARKITEKTKONTORET BBV A/S
ARKITEKTER MNAL NPA
ZAKARIASEN 4 6402 MOLDE
TLF 71 25 59 22 FAX 71 25 61 20

DATERT	BEREGNET	TEGNET	KONTROLL	GODKJENT
-	-	AB	-	-
PROSJEKTNR.		MAL	PLOTTET/V	
199752		MM	1,500	

FAGREF.	BYGG.D	TEGN. NR.	REV. NR.
A	D	20.01	D

FUGLSETMARKA

Bebyggelsesplan

Reguleringssjefens kontor, 31.3.-98
Teknisk styre sak 233/98, 30.6.-98

MOLDE KOMMUNE

PLAN NR. 0997

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDET FUGLSETH GÅRD, GNR. 26 BNR. 1 OG GNR. 26 BNR. 583. TEGN. NR. 20.01

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

§2 **Fellesbestemmelser**

a) Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning og materialvalg. Av takmateriale skal det velges mellom torv og takstein. Farger på boligene skal fastsettes etter en samlet plan og godkjennes av bygningsrådet.

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

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

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig, mest mulig trafikksikker og opparbeides i samsvar med vegmyndighetenes krav. Veg- vann og avløpsanlegg utføres i samsvar med krav fastlagt i utbyggingsavtale mellom grunneier og Molde kommune v/byingeniøren. Gangveg mot sør, samt gangveg sør for rekkehus mot Frænavegen, kan også tjene som kjøreadkomst til boliger som grenser mot gangvegen.

e) Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan den enkelte tomt er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal ha en enhetlig og harmonisk utforming tilpasset terrenget mot tilstøtende areal. Planen skal være kotesatt og vise nivåforskjeller. Forstøtninger skal ha en estetisk utforming hvor naturstein kan være et naturlig valg av materiale. Planen skal også vise plass for avfallsbeholdere, postkasser.

f) I tilfelle av antennanlegg skal dette oppsettes felles for alle boligene og plasseringen skal vises på situasjonsplanen.

g) Alle fellesareal som veger, plasser, lekeareal etc. skal stilles ferdige samtidig med utbyggingen.

§3 **Villamessig bebyggelse**

a) På området kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer. Boligene kan i tillegg bygges med innredet loft som hoveddel. Maksimal utnyttelsesgrad skal være maksimalt % - BYA = 25%.

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

§4 **Konsentrert småhusbebyggelse.**

a) På området kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer. Boligene kan i tillegg bygges med innredet loft som hoveddel. Maksimal utnyttelsesgrad skal være maksimalt % - BYA = 30%.

b) Innenfor hvert område skal det til hver boenhet avsettes 1,5 parkeringsplass hvorav en skal være i garasje eller carport. Garasjen må plasseres slik i forhold til bebyggelsen og nabohus at det oppnås en god og arkitektonisk helhet i henhold til plan- og bygningslovens intensjoner.

§5 **Spesialområde.**

Bevaringsverdig bebyggelse - historisk, antikvarisk kulturell verdi.

a) Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

b) Bygninger regulert til bevaring tillates ikke revet.

c) Verneverdige bygninger kan innvendig istandsettes teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

d) Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning bør skje under hensyn til strøkets karakter.

e) Alle byggemeldinger innenfor bevaringsområdet skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles i bygningsrådet.

§6 **Plan- og bygningsloven.**

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune til anvendelse.

§7 **Private servitutter.**

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, 30. juni 1998

Vedtatt i teknisk styre den 30. juni 1998, PBL sak 233/98.

Jan Petter Hammerø
formann i teknisk styre

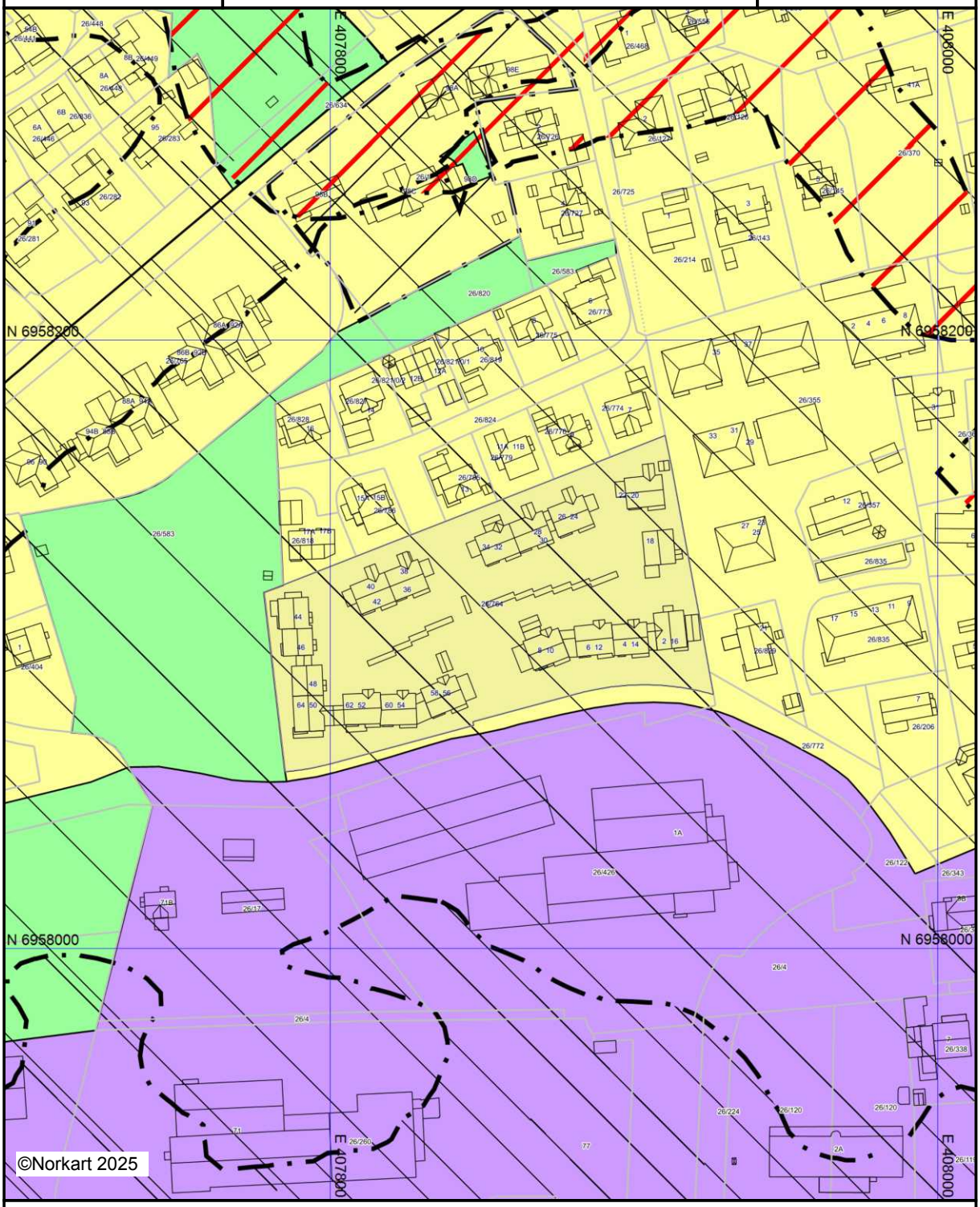
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/764/0/15
Adresse: Tostenbakken 30
Utskriftsdato: 17.09.2025
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 pendelbussnett-verket i Molde kommune
- Kommunedelplan for Møreaksen

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

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

§ 3 Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

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

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

§ 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

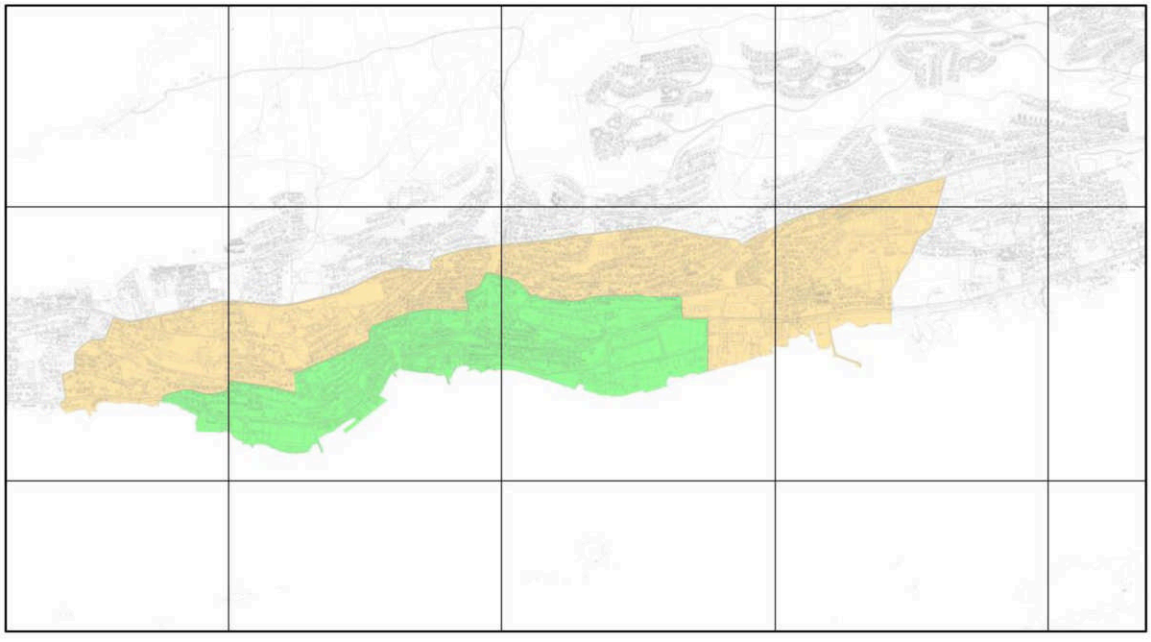
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	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.*

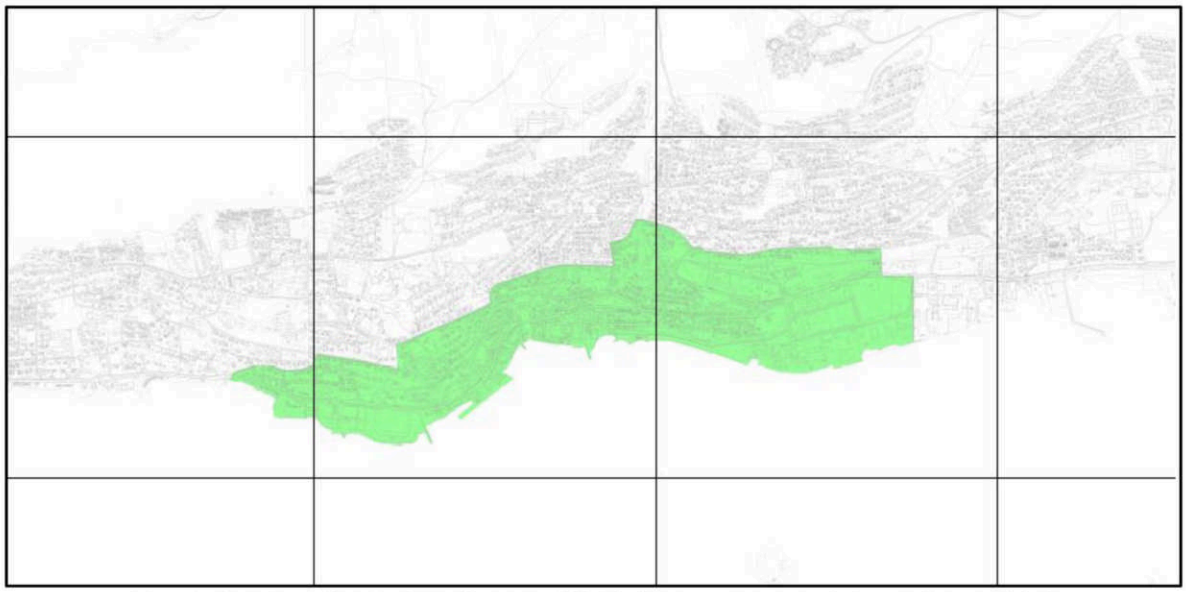
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

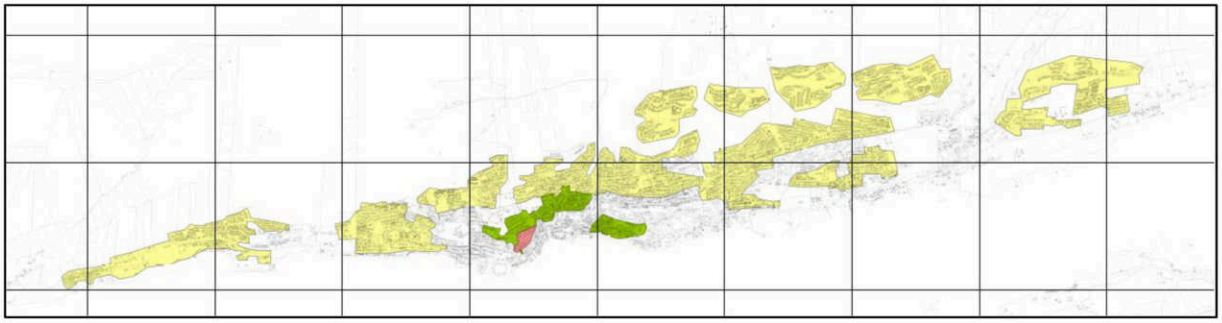
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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 m^2. 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
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: LWI

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Vår ref	Løpenr
99/05654	22669/02

Eiendom/byggested: Fuglsetmarka

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	764		1 - 32 (leiligheter)

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Planor Prosjekt AS Postboks 257 6401 MOLDE	Planor Prosjekt AS Postboks 257 6401 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Tillatelse til tiltak	31.03.00	076/00
Enkle tiltak		
Rammetillatelse etter søknad		
Igangsettingstillatelse etter søknad		

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Leiligheter i rekkehus, felles garasjeanlegg og søppelboder

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlige
Konf. anmodning i brev dat. 27.08.02 fra Planor Boliger AS	Planor Boliger AS

Merknader

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Molde	08.10.02	

Kopi til

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

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: LWI

Midlertidig brukstillatelse

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

Vår ref.	Løpenr
99/05654	14506/02

Eiendom/byggested: Tostenbakken 30

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	764		15

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Planor Prosjekt AS Postboks 257 6401 MOLDE	Planor Prosjekt AS Postboks 257 6401 MOLDE

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Leilighet i rekkehus, fra vest

Bruksareal BRA	
Underetasje	m²
1. etasje	87m²
2. etasje	54m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	141 m²

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
05.11.99 (rammesøknad) 26.07.00 (igangsettingssøknad)	31.03.00 30.08.00	076/00 268/00

Offentlig kloakk	X	Offentlig vann	X			Røykpipe 1.-3.	1
Privat kloakk		Privat vann				Røykpipe 4.etg.	

Vilkår

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

☐ hele tiltaket

☒ følgende deler av tiltaket: Leilighet i rekkehus

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Konf. anmodning dat. 10.05.02, og brev dat. 20.05.02:	
- Listing, montering av innredning; Nødvendige innredninger må monteres før innflytting	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

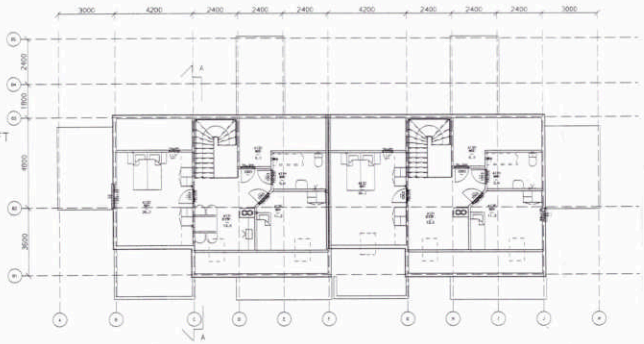
Sted	Dato
Molde	19.06.02

MOLDE KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Bygningssjef

Kopi til

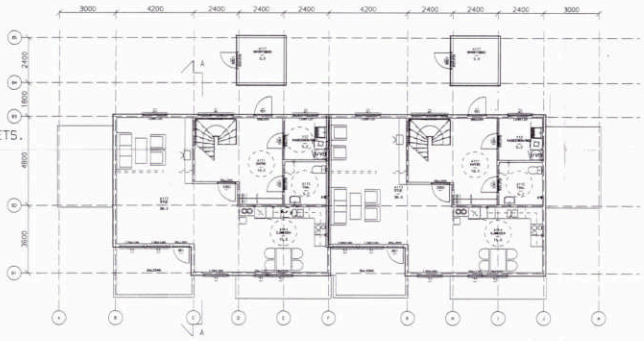
Folkeregisteret/Ligningskontoret	Storgata 12/14, 6413 MOLDE
Byingeniøren,-	
Brannsjefen,-	
Renovasjon,-	

NR. 40 LOFT



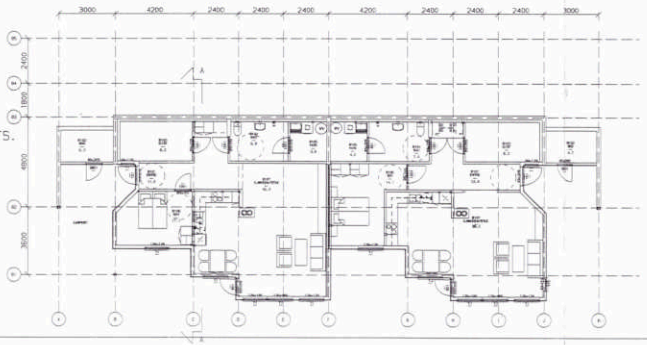
NR. 38 LOFT

NR. 40 2.ETS.

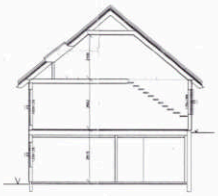


NR. 38 2.ETS.

NR. 42 1.ETS.



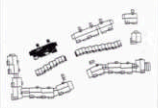
NR. 36 1.ETS.



NR. 40 OG 42
SNITT A-A

BYGNINGSDELEN HØRE
08 NOV 1999
LØPE NR. 26/764

Godkjent på betingelser gitt i bygningsdelens vedtak i sak på 8/6/00
Bygningsrådet i Molde, 31.03.00



A	KORRIGERT	24.08.99
B	KORRIGERT	05.10.99
	TEGNET	11.12.97
	KONTROLLERT	DATO

planor
PLANOR PROSJECT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET BBH A/S
A	
P	
E	
V	

DATUM	MÅLEST.	TEGNET	KONTROLL.	GODKJENT
		BBH		
PROSJEKTNR.		FAG	MÅLESTOKK	
199752		ARK	1:100	

REKKE 1
PLAN 1.ETS.
PLAN 2.ETS.
PLAN LOFT
SNITT A-A

ARBEIDSTEGN. NR.	REVISJON	TEGN. NR.	REVISJONS NR.
A	-	20.01	B

199752-20B01

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



Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak pkt 076/00

Bygningsrådet i Moss, 31.03.00



BYGNINGSRÅDET
Moss
11 FEB 1999
Løpe nr. 261764

planor
PLANOR PROJECT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET Wenn A/S
A	
P	
E	
V	

PROSJEKT NR.	TEGNET	MÅLESTOKK
199752	MH	1:100

REKKE 5

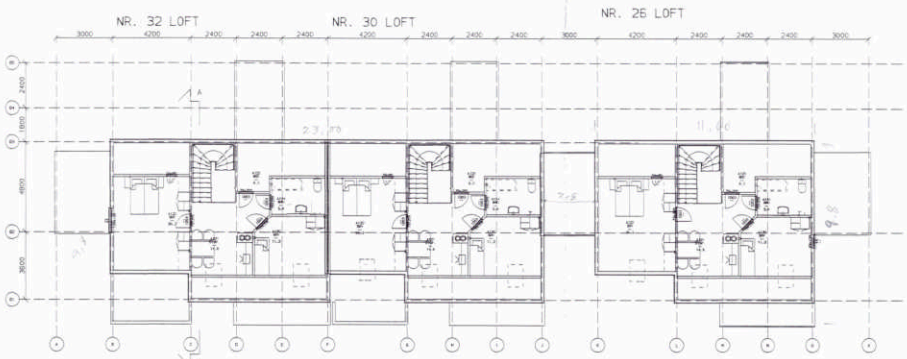
PLAN 1.ETS.
PLAN 2.ETS.
PLAN LOFT

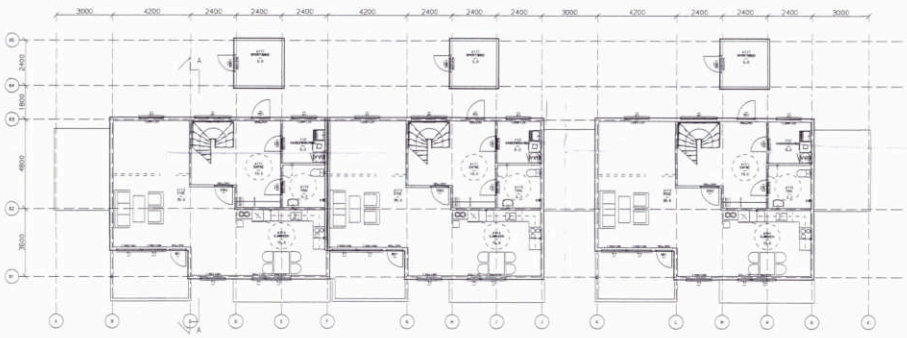
MARKET.	STYRE D.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	-	20.05	B

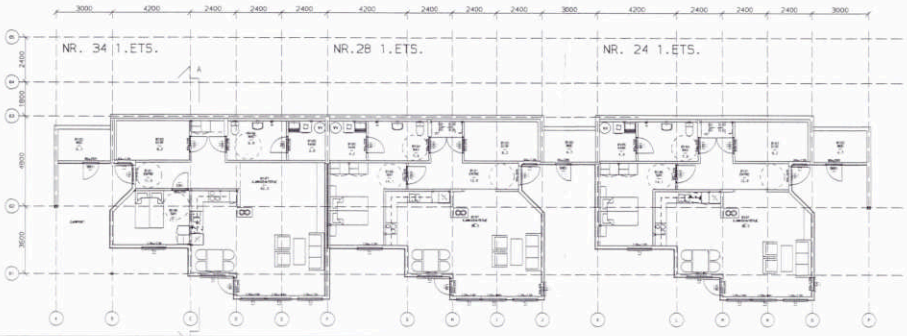
0 50 100 Plottet i stammeleseorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

199752.DWG







Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak på 076/00

Bygningsrådets tilskrift: 31 03 00



B	KORR I SEKT.	25. 08. 99
A	KORR I SEKT.	05. 02. 99
	TEGNET	1. 12. 97
	KONSEKVENSMÅL	DATO

BYGGESAKSBEHANDLER
08 NOV 1999
ARK.NR. 26/769

planor
PLANOR PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET BBW A/S ARKITEKTER MNAL MFF POSTBOKS 38 SENTRUM, 4001 STAVANGER TLF 51 84 20 00 FAX 51 84 21 26
A	
P	
E	
V	

			KONTROLL	
			ISO	
PROSJEKTNR.			TEGN.	MÅLESTOKK
199752			MM	1:100

REKKE 2

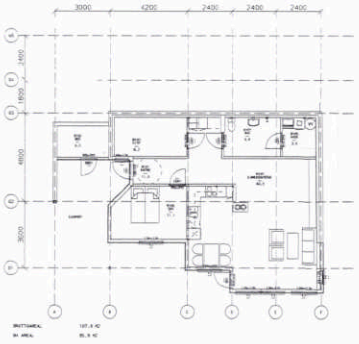
PLAN 1.ETS.
PLAN 2.ETS.
PLAN LOFT

ENDRING	ENDRING 2	DATO NR.	REV. NR.
A	-	20.02	B

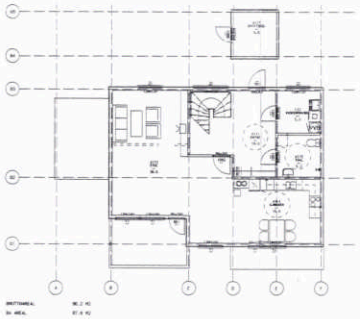
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

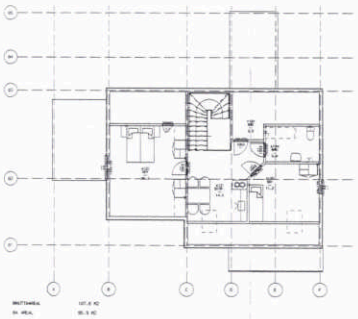
NR. 20 1.ETS.



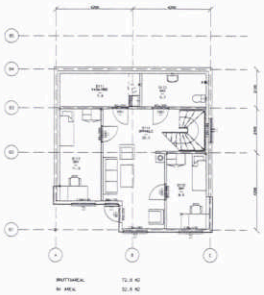
NR. 22 2.ETS.



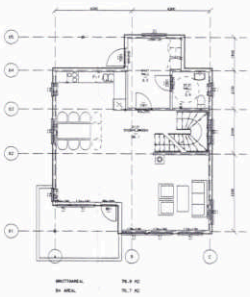
NR.22 LOFT



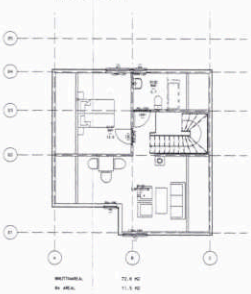
NR.1B 1.ETS.



NR.1B 2.ETS.



NR.1B LOFT



Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak pkt 076/00

Bygningsmyndighetens underskrift 31.03.00



PLANER PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET BBV A/S
A	
P	
E	
V	

PROSJEKTNR.	TEGN. NR.	REVISJON
199752	11.100	

REKKE 3

PLAN 1. ETS.
PLAN 2.ETS.
PLAN LOFT

FARGE	STIGN.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	-	20.03	B

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

Dansk Scanning A/S



Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak pkt. 671/00

Bygningssjefen i Molde 31.03.00

0 8 NOV 1999

ARKIV 24/164

planor
PLANOR PROJECT AS

FUGLSETMARKA

PROJECT no. 199752

A	ARKITEKTENHETEN AS
A	
P	
E	
V	

PROJECT no.			
199752			1:100

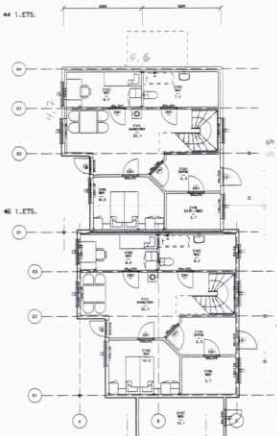
REKKE 4

PLAN 1.ETS.
PLAN 2.ETS.
PLAN LOFT

FORMAT		TEGN. NO.	REV. NO.
A	-	20.04	B

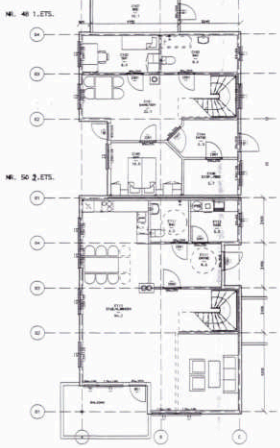
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

NR. 44 1.ETS.



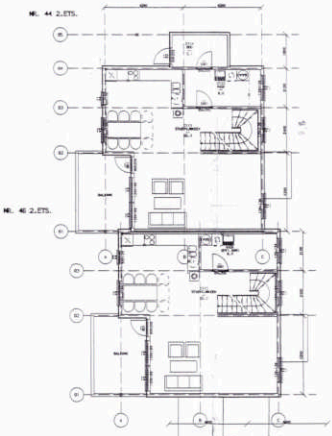
NR. 46 1.ETS.

NR. 48 1.ETS.



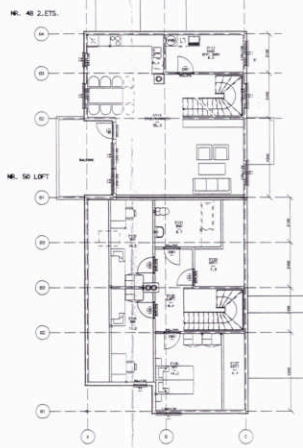
NR. 50 1.ETS.

NR. 44 2.ETS.



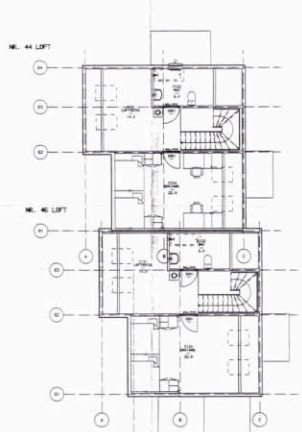
NR. 46 2.ETS.

NR. 48 2.ETS.



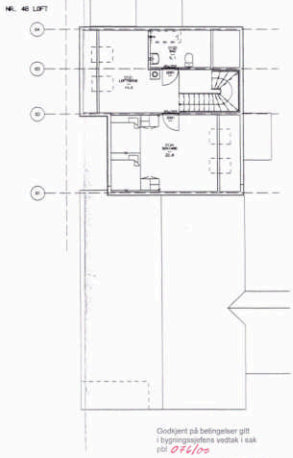
NR. 50 LOFT

NR. 44 LOFT



NR. 46 LOFT

NR. 48 LOFT



Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak pkt 076/00

Bygningsrådet i Molde, 31.03.00



B	SOKNEGRENSE	20.06.99
A	SOKNEGRENSE	20.02.99
	UTGAVE	11.12.97
	KONTROLLERT/ANSVA	DATO

BYGNINGSRÅDET I MOLDE
08 NOV 1999
ARKIV. 26/164

planor
PLANOR PROSJECT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET Blix A/S
A	
P	
E	
V	

MÅLESTOKK			
PROSJEKTNR.	FAG	FAGTEGN.	
199752	MM	1:100	

REKKE 6

PLAN 1.ETS.
PLAN 2.ETS.
PLAN LOFT

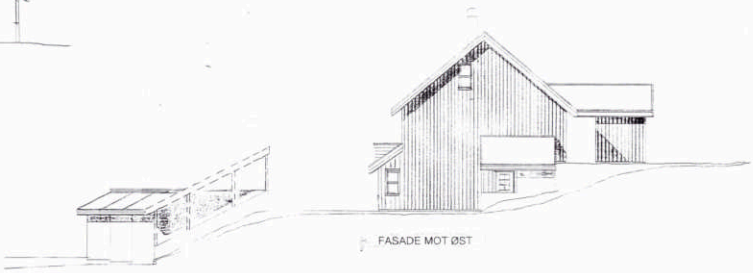
FASENR.	ENDR. U.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	-	20.06	B

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

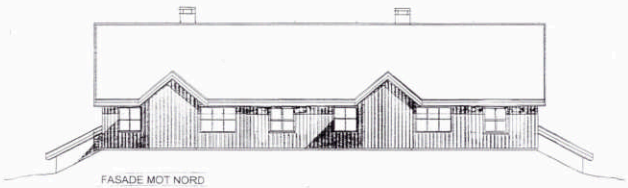
199752SNITT 4



FASADE MOT SØR



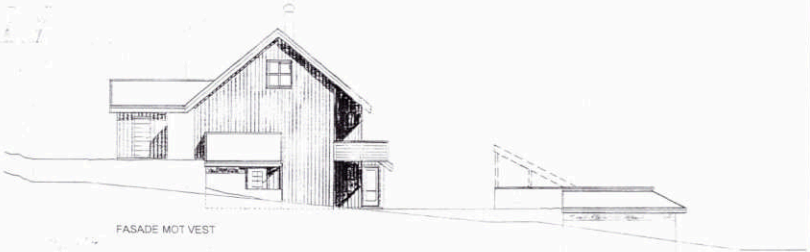
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak på 076/00

Bygningsrådet i Molde, 31.03.00



FASADE MOT VEST



4	Rev.	20.09.99
3	Rev.	20.07.99
2	Rev.	12.07.99
1	Korrigeringer	24.10.99

BYGNINGSLOVEN
MOLDE
09 NOV 1999
Løpe nr. 26764

planor
PLANOR PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET BSV A/S ARKITEKTER MNAL MFA OLAVSKAIA 4 0442 OSLO TLF +47 22 56 22 74 FAX +47 22 11 20
A	
B	
E	
V	

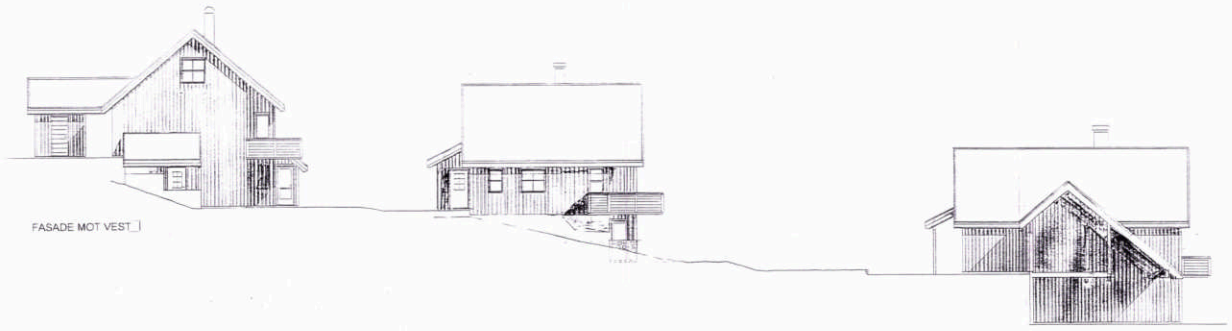
DATO	BEREGN.	TEGN.	KONTR.	GODKJ.
		BB		

PROSJEKTNR.	FAG	MÅLESTOKK
199752	MH	1:100

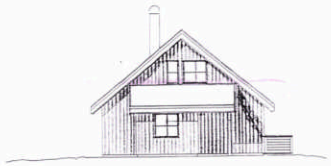
FASADER
REKKE 1
NR. 36-42

TAVLENR.	RYGG. Z	TEGN. NR.	SCI. NR.
A	-	20.07	A

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Godkjent på betingelser gitt i bygningsloftens vedtak i sak pkt 0 74/04

Bygningsrådet i Molde, 31.03.04



DRAMMENSVEIEN 1 MOLDE

08 NOV 1999

saksnr. 24/1999

planor
PLANOR PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT nr. 199752

ARK.TEGNEKONTORET BBV A/S

A
A
B
E
V

199752 | 1:100

FASADER
REKKE 3/4
NR. 2,16-22

A | 20.09 | A

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



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak pkt 96/00

Bygningsrådet i Molde, 31.03.00

BYGNINGSRÅDET I MOLDE
09 NOV 1999
ARKIVNR. 26/764

planor
PLANOR PROJECT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTONTORET BSV A/S
A	
B	
E	
V	

DATERT	MÅLESTOKK	TEGNET	KONTROLL	SIDEANT.
		DBS		
PROSJEKT NR.		KONTROLL	TEGNINGS NR.	
199752		MH	1:100	

FASADER
REKKE 4
NR. 2-16

FASADE	BYGG.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	-	20.10	A

199752F.fh3

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak pr. 96/05

Bygningsrådet i Molde, 31.03.06

SYNNØVSRÅDEN I MOLDE
08 NOV 1999
Løpe nr. 26/764

planor
PLANOR PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET Stav A/S
A	
B	
E	
V	

DATERT	BYGG NR.	TEGN.	KONTR.	SIGNATUR
		EB		
PROSJEKTNR.		MÅL		
199752		MM	1:100	

FASADER
REKKE 5/6
NR. 44-64

FASADE	BYGG NR.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	-	20.11	A

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Godkjent på betingelser gitt i bygningsrådets vedtak i sak på 076/00

Bygningsrådets i Molde, 31.03.00



D	REV.	
C	KOMMUNEDIR.	25. 2. 99
B	TEKNISK	1. 12. 97
A	KOMMUNEDIR.MØTE	DATO

BYGNINGSRÅDET I MOLDE

0 8 NOV 1999

LØPE NR. 26/764

planor
PLANOR PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET OBH A/S
A	
B	
E	
V	

DATERT	REVIDERT	TEGN.	KONTR.	GODKJENT
		OBH		
PROSJEKTNR.		TEGN.NR.	MÅLESTOKK	
199752		MM	1:100	

FASADER
REKKE 6
NR. 44-50, 64

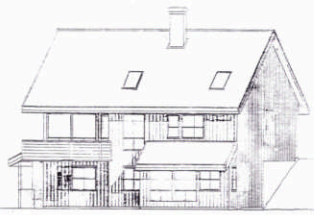
FASEKODE	RYGG NR.	TEGN. NR.	REV. NR.
A	6	20.12	A

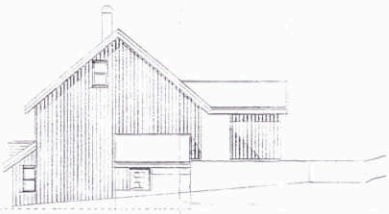
199752F402

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

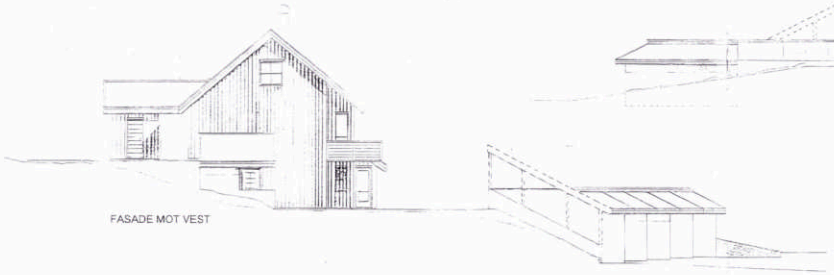


FASADE MOT SØR

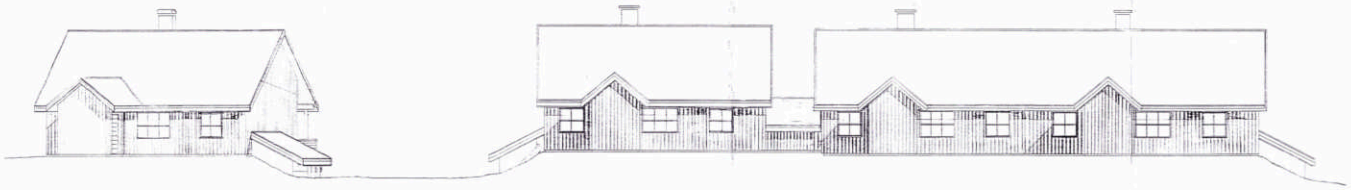




FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Godkjent på betingelser gitt i bygningsrettens vedtak i sak 98/076/04

Bygningssjefen i Molde, 31/03 05



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE

08 NOV 1999

ARK.NR. 26/164

planor
PLANOR PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET [illegible] A/S	
A		
B		
E		
V		

PROSJEKTNR.	[illegible]	[illegible]	MÅLESTOKK
199752		MM	1:100

FASADER
REKKE 2/3
NR. 20-34 +
CARPORTER

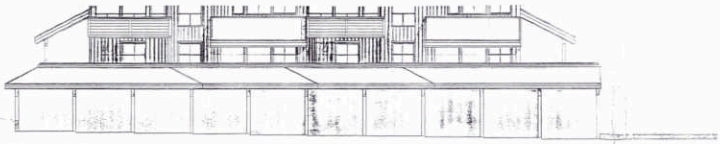
TEGNINGSNR.	[illegible]	TEGN. NR.	REV. NR.
A	-	20.08	A

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



FASADE MOT SØR





FASADE MOT SØR

Godkjent på betingelser gitt i byggningsetens vedtak i sak pkt 076/00

Byggningsrådet i Molde: 31.03.00



BYGNINGSRÅDET I MOLDE
0 8 NOV 1999
ARKIVS. 26/764

planor
PLANOR PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A ARKITEKTKONTORET [illegible] A/S

A
B
E
V

PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK
199752	1 : 100

FASADER
CARPORTER
NR. 18

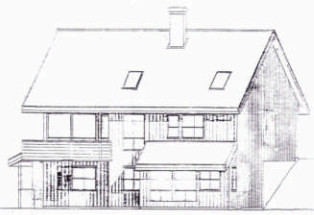
FASEKST	TEGN. NR.	REV. NR.
A	20.13	A

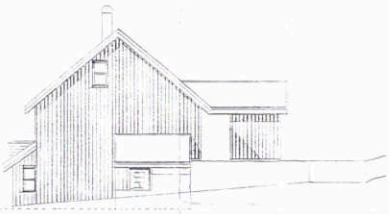
199752F.A57

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

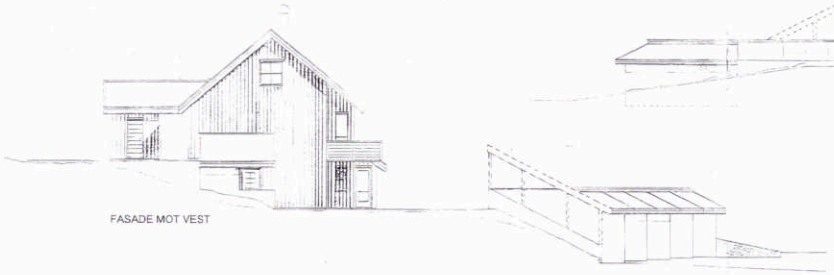


FASADE MOT SØR

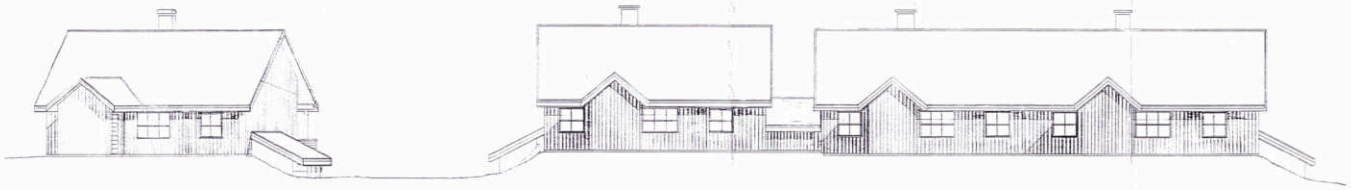




FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Godkjent på betingelser gitt i bygningsrettens vedtak i sak 98/076/04

Bygningssjefen i Molde, 31/03 05



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE

08 NOV 1999

ARK.NR. 26/164

planor
PLANOR PROSJEKT AS

FUGLSETMARKA

PROSJEKT NR. 199752

A	ARKITEKTKONTORET [illegible] A/S	
A		
B		
E		
V		

PROSJEKTNR.	[illegible]	[illegible]	MÅLESTOKK
199752		MM	1:100

FASADER
REKKE 2/3
NR. 20-34 +
CARPORTER

TEGNINGSNR.	[illegible]	TEGN. NR.	REV. NR.
A	-	20.08	A

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

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Rådhusplassen 1
6413 Molde

Saksbehandler: LWI

Midlertidig brukstillatelse

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

Vår ref.	Løpenr
99/05654	18822/02

Eiendom/byggested: Fuglsetmarka

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
26	764		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Planor Prosjekt AS Postboks 257 6401 MOLDE	Planor Prosjekt AS Postboks 257 6401 MOLDE

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Fellesgarasje

Bruksareal BRA	
Underetasje	m²
1. etasje	163 m²
2. etasje	m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	163 m²
Røykpipe 1.-3.	
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
05.11.99	31.03.00	076/00

Offentlig kloakk	X	Offentlig vann	X	Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Vilkår

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

[x] hele tiltaket

[x] følgende deler av tiltaket:

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

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

Underskrift

Sted	Dato	
Molde	22.08.02	Bygningssjef

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Storgata 12/14, 6413 MOLDE
Byingeniøren,-	
Brannsjefen,-	
Renovasjon,-	

Molde kommune

Bygnings- og reguleringsavdelinga

Melding om vedtak

Nr. 268/00

Planor Prosjekt AS
Fabrikkvegen 13

6413 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	99/05654-14	Ingvar Venås,	26/764	30.08.00

Igangsettingstillatelse for leiligheter/rekkehus og garasjer på gnr. 26, bnr. 764, Tostenbakken 2 - 64. Planor Prosjekt AS

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Planor Prosjekt AS
Tiltakshaver: Planor Prosjekt AS
Hjemmelshaver: Planor Prosjekt AS

Ved søknad datert 26. juli 2000 søkes det om igangsettingstillatelse for leiligheter/rekkehus og garasjer. Rammetillatelse er gitt i sak nr. 076/00.

Kontrollplan for prosjektering og utførelse, samt søknad om ansvarsrett er tidligere godkjent. Kontrollerklæring for prosjekteringen er tidligere innlevert.

Bygningssjefens kommentarer

Sanitærmelding er ikke vedlagt søknaden. Slik melding skal innsendes gjennom kvalifisert rørleggerforetak snarest.

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

V e d t a k:

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

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a gis det igangsettingstillatelse under følgende forutsetninger:

1. Igangsettingstillatelse gjelder hele tiltaket unntatt grunnarbeidene som det er gitt igangsettingstillatelse for tidligere i sak nr. 155/00.
2. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

3. Sanitærmelding skal innleveres, jf. foranstående kommentarer.
4. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

5. Bygningssjefen skal ha utstedt brukstillatelse eller ferdigattest etter anmodning fra ansvarlig samordner evt ansvarlig utførende, jfr. pbl § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. II § 19 og kap. V. NBR-skjema nr. 5167 bør benyttes for anmodning.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke det godkjente tiltaket satt i gang innen denne tid, faller tillatelsen bort dersom den ikke er fornyet. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtaket, må det søkes særskilt om endring av tillatelsen. Endringene skal godkjennes før de gjennomføres.

Klageadgang

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

Trond Lage Edvardsen
bygnings- og reguleringssjef

Ingvar Venås

Molde kommune

Bygnings- og reguleringsavdelinga

Melding om vedtak

Nr. 076/00

Planor Prosjekt AS
Fabrikkvegen 13

6415 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	99/05654-6	Ingvar Venås,	26/764	31.03.00

Rammetillatelse for leiligheter/rekkehus og garasjer på gnr. 26, bnr. 764, Fuglsetmarka. Planor Prosjekt AS

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker: Planor Prosjekt AS
Tiltakshaver: Planor Prosjekt AS
Hjemmelshaver: Planor Prosjekt AS

Ved søknad datert 5. november 1999 søkes det om rammetillatelse for leiligheter/rekkehus og garasjer. Samlet bruksareal er oppgitt til 3690 m^2. Arealet kan bli justert når kontrollberegning er foretatt av bygnings- og reguleringsavdelinga.

Søknaden har følgende vedlegg:

- tegninger
- situasjonsplan
- plan for vertikal brannteknisk oppdeling og alternative rømningsveger fra loft
- gjenpart av kvittert nabovarsel
- kontrollplan for prosjektering og utførelse
- søknad om ansvarsrett fra Planor Prosjekt AS

Ansvarsfordelingen er som følger:

- Planor Prosjekt AS — SØK. Prosjektering og kontroll av prosjekteringen for hele prosjektet

Koder for de enkelte arbeidene framgår av prosjekteringsoppgaven.

Innkomne merknader/uttalelser

Det har kommet inn merknader til saken fra Molde Auto AS. Det er også kommet inn kommentar til denne merknaden fra Planor Prosjekt AS. Vi oppfatter merknaden som et privatrettslig anliggende i forbindelse med opparbeidelse av de tekniske anleggene i området. Det er i merknaden nevnt overvannsproblemer, plager med støv og slam samt diverse trafikkproblemer.

Vi anser det ovennevnte for ikke å berøre selve byggesaken, og vi avstår derfor fra videre kommentarer.

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende bebyggelsesplan, plan. nr. 0997, regulert til boligformål.

Bygningssjefens kommentarer

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Kontroll med prosjekteringen kan utføres med dokumentert egenkontroll som forutsatt i ansvarsoppgave/kontrollplaner.

Søknaden er ikke vedlagt terrengprofiler hvor snitt av husene med kotehøyder for topp grunnmur og garasjegolv er innlagt. Slike profiler skal følge igangsettingssøknaden.

Loftene som ikke har tilgang til rømningsvindu i gavlveggene kan ikke innredes til rom for varig opphold.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Søknad om godkjenning av ansvarlig søker, prosjekterende eller kontrollerende dersom det er endring siden rammetillatelsen.
2. Oppgave som viser ansvar for prosjekteringen i den grad det ikke er fastsatt i trinn 1, og oppgave som viser fordeling av ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler.
3. Kontrollplan for prosjektering i den grad den ikke er dokumentert i trinn 1.
4. Kontrollerklæringer som bekrefter at prosjekteringen er kontrollert som angitt i kontrollplan for prosjektering.
5. Søknad om godkjenning av prosjekterende foretak i den grad det ikke er dokumentert i trinn 1, ansvarlig utførende foretak og eventuell ansvarlig samordner.
6. Dokumentasjon (teknisk beskrivelse og tegninger) av følgende tekniske installasjoner:
   - VVS-anlegg, sanitærmelding
   - Ventilasjonsanlegg

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

V e d t a k:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, ajourført med endringer sist av 28. juni 1996 nr 55, med tilhørende forskrifter er lagt til grunn for vedtaket.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og § 95a godkjennes søknad om rammetillatelse for leiligheter/rekkehus og garasjer under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.
2. Godkjenningen omfatter søknaden vedlagt:
   - situasjonsplan
   - plan-, snitt- og fasadetegninger
   - plan for vertikal brannteknisk oppdeling og alternative rømningsveger fra loft
   - kontrollplan for prosjekteringen
   - søknad om ansvarsrett som omsøkt.
3. Høydeplasseringen skal fastsettes på grunnlag av godkjente terrengprofiler som viser kotehøyder for topp av grunnmurer og garasjegolv. Slike profiler skal følge søknaden om igangsettingstillatelse, jf. foranstående kommentarer. Bygningsmyndighetene kan justere høyden med inntil ± 0,5 ved utstikking.
4. Loftsetasje som ikke har tilgang til rømningsvindu i gavlveggene kan ikke innredes til rom for varig opphold.
5. I loftsetasje skal rommene som ikke har gavlvindu ha takvindu som er tilrettelagt for sikker rømning. Alle rømningsvinduene i gavlene skal innlegges på plan- og fasadeterningene.
6. Alle leilighetene som har boligrom på loft skal ha sammenkoplede røykvarslere.
7. Hver boenhet skal utgjøre egen branncelle.
8. Utbyggingsavtalen av 18. august 1997 som er inngått mellom Utbygger Fuglset gård og Molde kommune skal gjelde for utbyggingen.
9. De beregnede gebyrer/avgifter må innbetales til kemneren i Molde.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningslovens § 94, nr. 1, første og annet ledd er innsendt og underlagt nødvendig kontroll. Jf. også saksbehandlingsforskriftens § 15.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Er ikke det godkjente tiltaket satt i gang innen denne tid, faller tillatelsen bort dersom den ikke er fornyet. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtaket, må det søkes særskilt om endring av tillatelsen. Endringene skal godkjennes før de gjennomføres.

Klageadgang

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

Trond Lage Edvardsen
bygnings- og reguleringssjef

Ingvar Venås

Kopi m/dokumenter:
Planor Prosjekt AS, Postboks 257, 6401 MOLDE

Kopi:
Molde Auto AS, Postboks 2011, 6402 Molde
Byingeniøren,-

Skatteetaten

Dato
17.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 26 Bnr 764 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

Tostenbakken 30, 6416 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 008 275
Som sekundærbolig:	kr 4 033 098

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 17.09.2025

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.**	26	**Bruksnr.**	764	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Tostenbakken 30, 6416 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 383,36 kr
Eiendomsskatt	10 125,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	3 855,36 kr
Vann	3 565,56 kr
Sum	**22 609,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	141 m2	12.17	1/1	0 %	1 715,55 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	141 m3	12.24	1/1	0 %	1 725,28 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	141 m2	13.65	1/1	0 %	1 924,72 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	141 m3	13.29	1/1	0 %	1 874,45 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3191.00	1/1	0 %	3 191,00 kr
Renovasjon - Restavfall 660 l 2. uke	25%	5 stk	4316.00	1/32	0 %	674,38 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	4 stk	2239.00	1/32	0 %	279,88 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%	2823100 Prom	3.60	1/1	0 %	10 163,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	141 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	**22 262,71 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: 18.09.2025

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:	**26**	Bnr:	**764**	Fnr:		Snr:	**15**
Adresse:	**Tostenbakken 30, 6416 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 29.01.2025
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 13.05.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

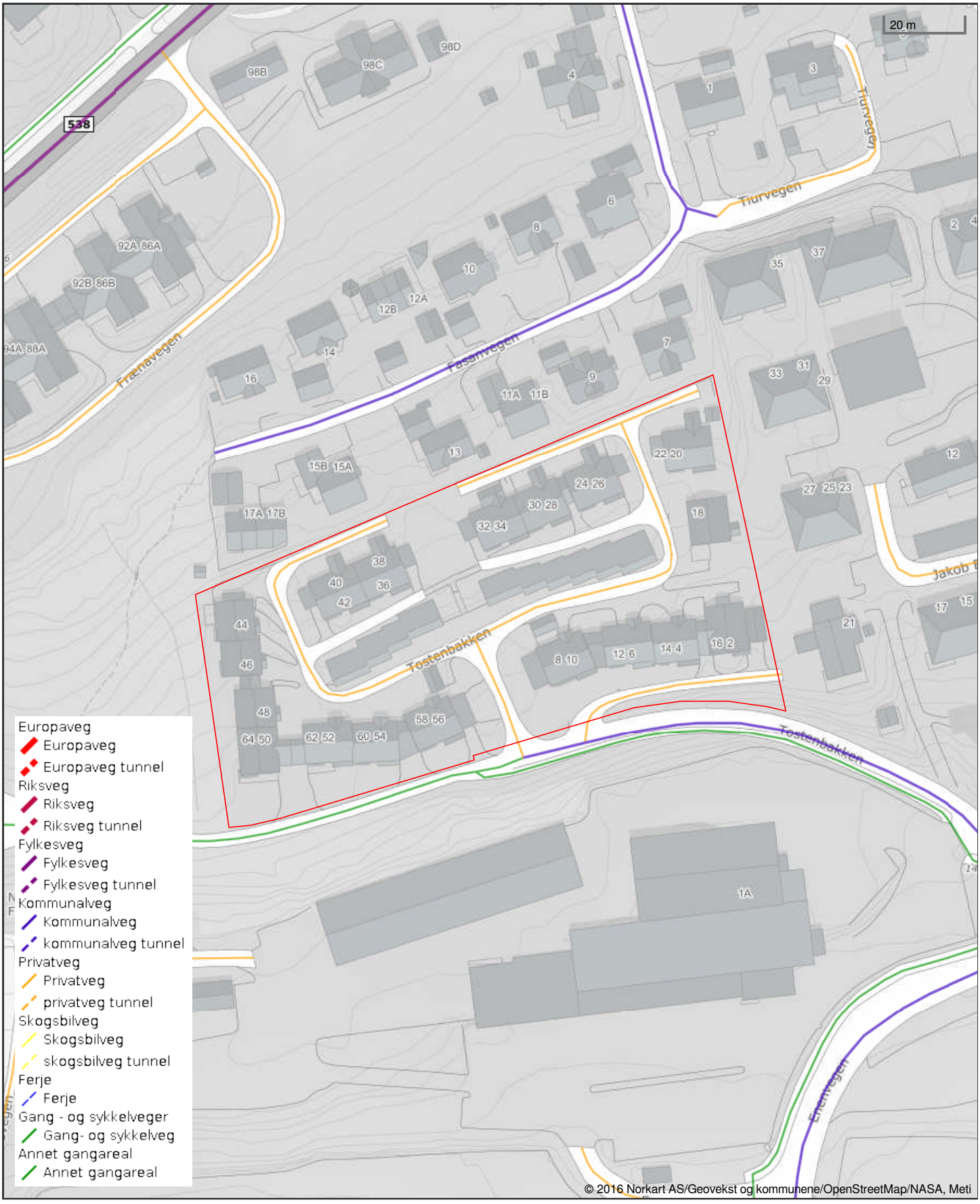
Kommentar:

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

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

Utskriftsdato: 17.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 26/764//



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

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

Dato: 18.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**26**	Bnr:	**764**	Fnr:		Snr:	**15**
Adresse:	**Tostenbakken 30, 6416 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.

Boligopplysninger:

Fuglsetmarka Boligsameie		Vår ref.:	153/15	Fødselsdato eier:	25.09.1971
Tostenbakken 30		Type:	Sameie		
6416 MOLDE		Eiere:	Siv Regine Nordstrand		
Organisasjonsnr:	984 635 656	Seksjonsnr:	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 147

Felleskostnader:	Månedlige felleskostnader	1 281
Tilleggsytelser:	Canal Digital	639
	Ventillasjonsfilter/styrehonorar	227

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	646
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	18 351

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Helge Bremnes
Adresse:	Tostenbakken 46
Postnr/-sted:	6416 MOLDE
Telefon:	Mob.: 90534573
E-post:	fuglsetmarka.boligsameie@mittmobo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	646	Andre inntekter:	771
Annen formue:	22 752	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2002
Gårds/bruksnr:	26/764 - seksjon:15
Bygningstype:	Horisontaldelt Tomannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Forsikring	Polisenr:	1227603

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	H+L	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei	BRA	140
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	140 m2
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Fuglsetmarka Boligsameie	Vår ref.:	153/15	Fødselsdato eier:	25.09.1971
Tostenbakken 30	Type:	Sameie		
6416 MOLDE	Eiere:	Siv Regine Nordstrand		
Organisasjonsnr: 984 635 656				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Melding om eierskifte sendes sameiets styre

Annen informasjon:

FUGLSETMARKA
BOLIGSAMEIE
org. nr 984 635 656

VEDTEKTER

FUGLSETMARKA BOLIGSAMEIE
GNR 26 BNR 764 SEKSJ. NR 1 – 32

TOSTENBAKKEN
2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64

Vedtatt på årsmøtet 20.04.2023

BOLIGSAMEIETS FORMÅL

Boligsameiets formål er ivaretagelse og koordinering av seksjonseiernes fellesinteresser som eiere av en ideell andel av eiendommen gnr.26, bnr. 764 i Molde.

1. DEFINISJONER

Definisjoner av ulike begreper følger § 4 i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

2. KOMMUNIKASJON MELLOM STYRET OG SEKSJONSEIERNE

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger fra seksjonseier til styret kan sendes elektronisk til sameiets e-postadresse eller i brev til styreleder.

3. SEKSJONESEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER

Eierne av seksjonene: Tostenbakken 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64 i Molde kommune utgjør Fuglsetmarka boligsameie.

Seksjonseierens rettslige disposisjonerett følger Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 24.
Seksjonseier skal ellers rette seg etter årsmøtets vedtak, boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av styret.

Hver enkelt seksjon har eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som er angitt på situasjonsplan. Sammen med bruksretten følger ansvaret for drift og vedlikehold. Bruksretten kan helt eller delvis overtas av sameiet etter avtale inngått mellom hjemmelshaver av vedkommende seksjon og styret. En slik avtale er ikke overførbar ved eierskifte.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene eller andre seksjoner forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, J.f. § 32 i Lov om eierseksjoner og som ikke er sameiets ansvar (Jf. vedtektenes pkt 3.)

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a. inventar
b. utstyr, som ventilasjonsanlegg, 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. innvendig del av vinduer og ytterdører.

En seksjonseier som ikke oppfyller, skal erstatte kostnader/tap dette påfører andre seksjonseiere.

Utbygging/tilbygg av en seksjon kan godkjennes av sameiet hvis seksjonseier overtar vedlikeholdsplikten av utbygg/tilbygg selv.

4. SAMEIETS PLIKTER

Sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold av boligmassen med utvendige boder, garasjeanlegg og felles boder for søppel. Sameiet skal i tillegg vedlikeholde innvendige fellesarealer samt felles installasjoner.
Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseier sin vedlikeholdsplikt
(Jf. vedtektenes pkt. 3).
Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når dette er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

5. ÅRSMØTET

Årsmøtet er boligsameiets øverste myndighet.

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

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre det velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og inntil to seksjonseiere som velges av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal innen rimelig tid etter årsmøtet sendes seksjonseierne elektronisk eller i papirformat. Den skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseierne.

Med de unntak som følger av Lov om eierseksjoner eller disse vedtekter, fattes alle beslutninger av årsmøtet med simpelt flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. I saker som krever mer enn simpelt flertall følges §§ 49 – 52 i Lov om eierseksjoner.

Skriftlig avstemming må gjennomføres dersom en seksjonseier krever det.

Seksjonseier kan stemme ved fullmakt. Fullmakten legges fram for møteleder ved konstituering av årsmøtet. En seksjonseier kan kun stemme med inntil to – 2 – fullmakter i tillegg til egen stemme. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare uttalerett dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eller nærstående sitt ansvar.

Årsmøtet er beslutningsdyktig med de frammøtte ved konstituering.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med minimum 8 – åtte - dagers og maksimum 20 – tjue - dagers varsel. Elektronisk innkalling pr. e-post er også å regne som skriftlig innkalling.
Innkallingen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskap, årsberetning, valgkomiteens innstilling, samt en kort orientering om eventuelle innkomne saker som skal behandles.

Saker som skal behandles må foreligge styret skriftlig innen utgangen av februar.

Årsmøtet avgjør om leder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret skal ha vederlag for vervet og størrelsen på dette.

Dagsorden for ordinært årsmøte:

- Registrering
- Godkjenning av innkalling
- Konstituering
    i. Valg av møteleder
    ii. Valg av referent
    iii. Valg av inntil to til å undertegne protokoll sammen med møteleder
    iv. Valg av tellekorps
- Årsberetning
- Regnskap
- Vederlag til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret.
- Innkomne saker
- Valg

6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret finner det nødvendig eller minst 4 seksjonseiere skriftlig fremsetter krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn ordinært årsmøte, men skal like vel være på minst 3 – tre – dager.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer som må være myndige og som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger inntil 2 varamedlemmer til styret.

Styret forestår den daglige drift av boligsameiet i samsvar med Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, sameiets vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for en forsvarlig økonomisk drift av sameiet ved å utarbeide og vedta et årlig budsjett for påfølgende driftsår. Vedtatt budsjett angir det økonomiske handlingsrommet for styret og skal formidles til seksjonseierne før neste driftsår. Forslag til tiltak skal innhentes fra beboerne.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt har styreleder/møteleder dobbeltstemme.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal undertegnes av styremedlemmene i påfølgende styremøte. Underskrevet protokoll kan lagres elektronisk.

Seksjonseierne informeres om relevante saker ved «Beboerinfo» etter styremøter.

Styret skal registrere boligsameiet i foretaksregisteret.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for eventuell forretningsfører.

8. VALG

Alle seksjonseiere kan velges til verv i boligsameiet for den periode vedtektene fastsetter. Andre enn seksjonseiere kan også velges inn i styret. Seksjonseiere som ikke møter på årsmøtet, kan velges.

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og inntil to varamedlemmer i prioritert rekkefølge. Styreleder velges særskilt.
Styret konstituerer seg selv med de funksjoner som er aktuelle å fylle.
Styreleder og styremedlemmer velges for 2 – to – år, dog ikke slik at styreleder og styremedlemmer skiftes samtidig.
Varamedlemmer velges for 1 – ett - år.

Årsmøtet velger valgkomité på to medlemmer for 1 – ett – år etter forslag fra årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Årsmøtet velger øvrige utvalg og komiteer som anses som nødvendig. Funksjonstiden for disse er normalt 1 – ett – år. Instruks/oppgaver gis av styret.

9. REGNSKAP

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap, utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår, utarbeidet årsoppgjør og årsberetning skal legges fram på ordinært årsmøte.

10. REVISOR

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Revisor gjennomgår årsregnskapet i h.h.t. revisorloven så langt det passer og legger fram sine bemerkninger senest på ordinært årsmøte.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

11. UTLEIE

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, garasje eller parkeringsplass, skal vedkommende påse at leietakeren skriftlig forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter.

12. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Øvrige vilkår for ansettelse eller engasjering av forretningsfører følger Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 §§ 61 – 63.

13. FELLESUTGIFTER

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter som blir pålagt av årsmøtet.
Fellesutgifter omfatter bl.a. kostnader i forbindelse med drift og utvendig vedlikehold av boligmassen med utvendige boder, garasjeanlegg, felles boder for søppel, fellesareal, felles veg, gatebelysning, fellesbygg samt felles vann- og avløpsledninger fram til offentlige anlegg.
Kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

Kostnader/utgifter som er uavhengig av sameiebrøken, hvor nytten er lik for alle, deles likt på enhetene.

14. VEDTEKTER OG ENDRINGER

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Budsjett Fuglsetmarka Boligsameie

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	512 300	487 000
Kabel TV avgift	237 700	225 000
Sum inntekt	750 000	712 000
Kostnader		
Personalkostnader	9 000	9 000
Styrehonorar	64 000	64 000
Energi og strøm	10 000	10 000
Vedlikehold	200 000	200 000
Revisjonshonorar	8 300	8 100
Forretningsførerhonorar	88 800	85 100
Kabel-TV	237 700	225 000
Forsikringer	85 000	80 000
Snøbrøyting	40 000	35 000
Andre driftskostnader	7 200	5 800
Sum kostnader	750 000	722 000
Driftsresultat	0	-10 000
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	15 000	10 000
Resultat finans	15 000	10 000
Årsresultat	15 000	0

Budsjett Fuglsetmarka Boligsameie

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**512 300**	**487 000**
3600 Innkrevde felleskostnader	512 300	487 000
Kabel TV avgift	**237 700**	**225 000**
3630 Kabel-TV /bredbånd	237 700	225 000
Sum inntekt	**750 000**	**712 000**
Kostnader		
Personalkostnader	**9 000**	**9 000**
5400 Arbeidsgiveravgift	9 000	9 000
Styrehonorar	**64 000**	**64 000**
5330 Styrehonorar	64 000	64 000
Energi og strøm	**10 000**	**10 000**
6200 Elektrisk energi	10 000	10 000
Vedlikehold	**200 000**	**200 000**
6601 Vedlikehold bygg	150 000	150 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	36 000	30 000
6611 Ventilasjonsfilter	14 000	20 000
Revisjonshonorar	**8 300**	**8 100**
6700 Revisjon	8 300	8 100
Forretningsførerhonorar	**88 800**	**85 100**
6710 Forretningsførerhonorar	87 300	83 700
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	1 500	1 400
Kabel-TV	**237 700**	**225 000**
6950 Kabel-TV / bredbånd	237 700	225 000
Forsikringer	**85 000**	**80 000**
7500 Forsikringspremier	85 000	80 000
Snøbrøyting	**40 000**	**35 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	40 000	35 000
Andre driftskostnader	**7 200**	**5 800**
6550 Driftsmaterialer	4 000	3 600
7720 Årsmøte	1 000	0
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 200	2 200
Sum kostnader	**750 000**	**722 000**
Driftsresultat	**0**	**-10 000**

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**15 000**	**10 000**
8050 Renteinntekter	15 000	10 000
Resultat finans	**15 000**	**10 000**
Årsresultat	**15 000**	**0**

BUDSJETT 2025 FUGLSETMARKA BOLIGSAMEIE

Årsresultat
Forslaget til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.

Budsjettert årsresultat	**Beløp**
Årsresultat	15 000
Endring i disponible midler	**15 000**

Seksjons-nummer	Gate-nummer	Sameie-brøk	Drifts-kostnader 2025	Ventilasjonsfilter/ styrehonorar 2025	Kabeltv 2025	Totale felles kostnader 2025	Drifts-kostnader 2024	Ventilasjonsfilter/ styrehonorar 2024	Kabeltv 2024	Totale felles kostnader 2024	Endring i felles-kostnader
1	2	83	760	227	639	1 625	704	242	605	1 551	74
2	4	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
3	6	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
4	8	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
5	10	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
6	12	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
7	14	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
8	16	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
9	18	197	1 803	227	639	2 668	1 670	242	605	2 517	151
10	20	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
11	22	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
12	24	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
13	26	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
14	28	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
15	30	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
16	32	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
17	34	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
18	36	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
19	38	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
20	40	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
21	42	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
22	44	169	1 547	227	639	2 412	1 433	242	605	2 280	132
23	46	169	1 547	227	639	2 412	1 433	242	605	2 280	132
24	48	169	1 547	227	639	2 412	1 433	242	605	2 280	132
25	50	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
26	52	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
27	54	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
28	56	140	1 281	227	639	2 147	1 187	242	605	2 034	113
29	58	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
30	60	87	796	227	639	1 662	738	242	605	1 585	77
31	62	87	796	227		1 023	738	242		980	43
32	64	82	750	227	639	1 616	695	242	605	1 542	74
Sum		3873									
Felleskostnader per måned			35 442	7 250	19 808	62 500	32 833	7 750	18 750	59 333	3 167
Totale felleskostnader per år			**425 300**	**87 000**	**237 700**	**750 000**	**394 000**	**93 000**	**225 000**	**712 000**	**38 000**

BUDSJETT 2025 FUGLSETMARKA BOLIGSAMEIE

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Fuglsetmarka Boligsameie mandag 31.03.2025 kl. 17:00
Kantina Enen dagsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Sivert Gravem.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
19 fremmøtte, 2 fullmakter hvorav 18 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Monica Lillevik.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

På årsmøtet 2023 ble følgende godtgjørelse for periode 20.04.2023-16.04.2024 vedtatt:

Styreleder: kr 50.000,-
Styremedlem 1: kr 7.000,-
Styremedlem 2: kr 7.000,-

Totalt honorar: kr 64.000,-

Dette ble utbetalt etter årsmøte i 2024. På årsmøte i 2024 ble det vedtatt at en for ettertiden vedtar honorar etterskuddsvis.

Styret forslår i tillegg at for driftsåret 16.04.2024 - 31.03.2025 vedtas et honorar til varamedlemmer på kr 1000,- pr. møte hvor de møter med stemmerett.

Vedtak:
Følgende honorar for perioden 16.04.2024-31.03.2025 ble enstemmig vedtak:

Styreleder Sivert: kr 50.000,-
Styremedlem Tine Isabell: kr 7.000,-
Styremedlem Christian: kr 7.000,-
Varamedlem Erling: kr 2.000,-

Totalt honorar: kr 66.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Helge Bremnes.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:
Erling Flemmen og Marianne Eikebø.

5.3 Valg av 2 medlemmer til arrangementkomitéen for 1 år

Vedtak:
Som medlemmer til arrangementkomitéen for 1 år ble enstemmig valgt:
Jorunn Gaupseth og Eli Haugen.

5.4 Valg av 2 medlemmer til dugnadskomitéen for 1 år

Vedtak:
Som medlemmer til dugnadskomitéen for 1 år ble enstemmig valgt:
Thor Gimnæs og Jan Kåre Farstad.

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen for 1 år ble enstemmig valgt:
Lars Aarseth og Ragnhild Aarseth.

Møtet ble avsluttet kl 17.35.

Protokoll for Fuglsetmarka Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sivert Gravem (sign.)	01.04.2025
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Monica Lillevik (sign.)	01.04.2025

ÅRSMØTE

Fuglsetmarka Boligsameie

Mandag 31.03.2025 kl 17:00

Kantina Enen dagsenter



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette bruker på Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



Innkalling til ordinært årsmøte i Fuglsetmarka Boligsameie

Tid: Mandag 31.03.2025, kl 17:00

Sted: Kantina Enen dagsenter

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

På årsmøtet 2023 ble følgende godtgjørelse for periode 20.04.2023-16.04.2024 vedtatt:

Styreleder: kr 50.000,-

Styremedlem 1: kr 7.000,-

Styremedlem 2: kr 7.000,-

Totalt honorar: kr 64.000,-

Dette ble utbetalt etter årsmøte i 2024. På årsmøte i 2024 ble det vedtatt at en for ettertiden vedtar honorar etterskuddsvis.

Styret forslår i tillegg at for driftsåret 16.04.2024 - 31.03.2025 vedtas et honorar til varamedlemmer på kr 1000,- pr. møte hvor de møter med stemmerett.

Forslag til vedtak: Følgende honorar for perioden 16.04.2024-31.03.2025 foreslås:

Styreleder Sivert: kr 50.000,-
Styremedlem Tine Isabell: kr 7.000,-
Styremedlem Christian: kr 7.000,-
Varamedlem Erling: kr 2.000,-

Totalt honorar: kr 66.000,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 2 medlemmer til arrangementkomitéen for 1 år

5.4 Valg av 2 medlemmer til dugnadskomitéen for 1 år

5.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Fuglsetmarka Boligsameie

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Sivert Gravem
Styremedlem, Tine Isabelle Farstad
Styremedlem, Christian Jean Yves Pascal
Varamedlem, Erling Bjarte Flemmen
Varamedlem, Marianne Eikebø

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Frende Forsikring.
Polise nr. 1227603.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Fuglsetmarka Boligsameie består av 32 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984635656.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt 4 styremøter, hvor 19 protokollerte saker har vært behandlet. De viktigste sakene styret har arbeidet med er følgende :

- Reklamasjon etter installasjon av fiberkabel - fresing av spor for kabel mellom nr 48 og 50, punkterte membran over betongtak i bodene til nr 62 og 64. Reparasjon er utført.

- Feieplattform montert i nr 18 etter pålegg fra Feievesenet. Tidligere er ekstra stigetrinn montert på 4 enheter, også det etter pålegg fra Feievesenet.

- Justering av ytterdører er utført i sokkelenheter etter setninger i omkringliggende trekonstruksjon. Dette er meldt som behov ved noen verandadører også.

- Ny plenklipper er innkjøpt for fellesskapet.

- Budsjett for 2025 utarbeidet med en mindre økning.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Fuglsetmarka Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		487 020	549 300	487 000	512 300
Kabel TV avgift		225 060	249 984	225 000	237 700
Sum inntekter		**712 080**	**799 284**	**712 000**	**750 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	9 024	4 794	9 000	9 000
Styrehonorar		64 000	34 000	64 000	64 000
Energi og strøm		7 623	7 665	10 000	10 000
Vedlikehold	3	121 548	123 113	200 000	200 000
Revisjonshonorar		8 233	8 063	8 100	8 300
Forretningsførerhonorar		85 143	82 133	85 100	88 800
Andre forvaltningstjenester		0	7 475	0	0
Kabel-TV		222 828	250 845	225 000	237 700
Forsikringer		77 218	90 417	80 000	85 000
Snøbrøyting		32 659	39 515	35 000	40 000
Andre driftskostnader	4	10 317	7 101	5 800	7 200
Sum kostnader		**638 591**	**655 120**	**722 000**	**750 000**
Driftsresultat		**73 489**	**144 164**	**-10 000**	**0**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		21 885	11 827	10 000	15 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**21 885**	**11 827**	**10 000**	**15 000**
Årsresultat	**1**	**95 374**	**155 991**	**0**	**15 000**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	5	95 374	155 991	0	15 000
Sum overføringer og disponeringer		**95 374**	**155 991**	**0**	**15 000**

Balanse pr. 31.12.24 Fuglsetmarka Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 585	788
Andre fordringer		25 503	57 504
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		619 102	497 868
Sum omløpsmidler		**646 191**	**556 159**
SUM EIENDELER		**646 191**	**556 159**

Balanse pr. 31.12.24 Fuglsetmarka Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		627 840	532 466
Sum egenkapital	**5**	**627 840**	**532 466**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 662	0
Leverandørgjeld		16 689	23 694
Sum kortsiktig gjeld		**18 351**	**23 694**
Sum gjeld		**18 351**	**23 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**646 191**	**556 159**

Molde 31.12.24

Årsregnskap m/balanse og noter for 2024 er signert elektronisk.

Sivert Gravem Styreleder	Tine Isabelle Farstad Styremedlem	Christian Jean Yves Pascal Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**532 466**	**376 475**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	95 374	155 991
B. Årets endring disponible midler	**95 374**	**155 991**
C. Disponible midler 31.12	**627 840**	**532 466**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 024	4 794
Sum	**9 024**	**4 794**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	60 588	59 400
6602 Vedlikehold vvs	0	12 660
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	47 844	31 450
6611 Ventilasjonsfilter	13 116	19 603
Sum	**121 548**	**123 113**

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6400 Leie maskiner	666	731
6500 Verktøy og redskaper	3 399	459
7000 Drivstoff	325	225
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	3 100	2 900
7720 Årsmøte	703	680
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 123	2 106
Sum	**10 317**	**7 101**

Note 5 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2024
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**532 466**
+/- Årets resultat	95 374
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**627 840**
Sum egenkapital pr. 31.12	**627 840**

Resultat og balanse med noter for Fuglsetmarka Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fuglsetmarka Boligsameie

Styreleder	Sivert Gravem (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Christian Jean Yves Pascal (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Tine Isabelle Farstad (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Fuglsetmarka Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fuglsetmarka Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 12. mars 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

FUGLSETMARKA BOLIGSAMEIE
org. nr 984 635 656

FUGLSETMARKA BOLIGSAMEIE, Tostenbakken 2-64, 6416 Molde.
Gnr. 25, Bnr. 764, Snr. 1 – 32

Innstilling fra Valgkomitéen 2025

Styreleder: Helge Bremnes, ny for to år

Styremedlem: Tine Isabelle Farstad – ikke på valg

Christian Pascal – ikke på valg

Vara til styret: Erling Flemmen, gjenvalg for ett år

Marianne Eikebø, gjenvalg for ett år

Arrangementskomite: Jorunn Gaupseth,, ny for ett år

Eli Haugen, gjenvalg for ett år

Dugnadskomite: Thor Gimnæs, ny for ett år

Jan Kåre Farstad, gjenvalg for ett år

Valgkomiteen: velges på årsmøtet

Molde,10.02.2025

Bente Holm (sign.) Åshild Eide (sign.)

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt



og trygg surfing

Vi har inkludert sikkerhetsfilter i våre bredbåndsabonnement som gjør at du og ditt borettslag/sameie kan surfe litt tryggere. Les mer på telenor.no/sikkerhet

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Fuglsetmarka Boligsameie tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - Kantina Enen dagsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag på Sivert Gravem

Vedtak:

Sivert Gravem - valgt

1.2 Opptak av navnefortegnelse

17 fremmøtte, hvorav 15 stemmeberettigede pluss 1 fullmakt

Vedtak:

Tatt til etterretning

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det fremkom ingen merknader til innkallingen og saklisten

Vedtak:

Ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Forslag på Åse Gjeldvik

Vedtak:

Åse Gjeldvik - valgt

1.5 Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Protokollen skal signeres av møteleder og en av de frammøtte.

Forslag på Jorunn Gaupset i tillegg til Sivert Gravem

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jorunn Gaupseth sammen med møteleder Sivert Gravem

1.6 Valg av tellekorps

Forlag på to personer til tellekorps: Erling Flemmen og Lars Aarseth

Vedtak:

Erling Flemmen og Lars Aarseth enstemmig valgt

2. Styrets årsmelding

Sivert Gravem leser opp årsmeldingen.

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2023 enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Regnskapet for 2023 presenteres av Merete Nerland Stavik fra MOBO som er forretningsfører.

Revisors (KPMG) beretning refereres.

Vedtak:
Revisors beretning tatt til etterretning.

Årets resultat føres til egenkapital.

Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonnorar for perioden fra årsmøtet 2023 til neste årsmøte ble vedtatt på årsmøtet 20.04.2023. Årsmøtet tar dette til etterretning. For å etablere en ny praksis hvor årsmøtet vedtar styrehonorarene etterskuddsvis blir det ikke bli fremmet forslag om størrelse på honorarene på årets årsmøte.

Vedtak:
Styrehonorar skal for ettertiden vedtas etterskuddsvis.

Styrehonorar for periode 20.04.2023-16.04.2024 ble vedtatt på årsmøtet 20.04.2023 og skal utbetales som følger:
Styreleder: kr 50.000,- Styremedlem 1: kr 7 000,- Styremedlem 2: kr 7 000,-

Totalt honorar: kr 64 000,-

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styreleder: Sivert Gravem - ikke på valg

Styremedlemmer: Tine Isabell Farstad - ny for 2 år, Christian Pascal - ny for 2 år

Vedtak:
Styremedlemmer Tine Isabell Farstad og Christian Jean Yves Pascal valgt for 2 år ved akklamasjon

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Som varamedlemmer for 1 år forslag på:

Erling Flemmen (ny)

Marianne Eikebø.(ny)

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt ved akklasjon:

Erling Flemmen

Marianne Eikebø

5.3 Valg av 2 medlemmer til arrangementskomité for 1 år

Forslag på medlemmer til arrangementskomité for 1 år :

Cecilie Sandvik (gjenvalg) og Eli Haugen (ny)

Vedtak:
Som medlemmer til arrangementskomité for 1 år ble enstemmig valgt ved akklamasjon:

Cecilie Sandvik og Eli Haugen

5.4 Valg av 2 medlemmer til dugnadskomité for 1 år:

Som medlemmer til dugnadskomitéen for 1 år er det forslag på:

Kristin Vestly (Gjenvalg)

Jan Kåre Farstad (Ny)

Vedtak:
Som medlemmer til dugnadskomitéen for 1 år ble enstemmig valgt ved akklamasjon

Jan Kåre Farstad og Kristin Vestly

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal ikke innstille på nye medlemmer. Forslag på valgkomite fremmes av årsmøtet.

Ingen av de i årets valgkomite ville ta gjenvalg. Det ble fremmet forslag på Bente Holm og Åshild Eide som ny valgkomite.

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt ved akklamasjon:

Bente Holm og Åshild Eide

Protokoll for Fuglsetmarka Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sivert Gravem (sign.)	29.04.2024
Sekretær	Åse Gjeldvik (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Jorunn Gaupseth (sign.)	29.04.2024

ÅRSMØTE

Fuglsetmarka Boligsameie

Tirsdag 16.04.2024 kl 17:00

Kantina Enen dagsenter



Min side – hva ligger i Min side

Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Dersom du bor i borettslag/Sameie finner du også:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og evt. husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



Innkalling til ordinært årsmøte i Fuglsetmarka Boligsameie

Tid: Tirsdag 16.04.2024, kl 17:00

Sted: Kantina Enen dagsenter

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.6 Valg av tellekorps

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 2 medlemmer til arrangementskomité for 1 år

5.4 Valg av 2 medlemmer til dugnadskomité for 1 år:

5.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Fuglsetmarka Boligsameie

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Sivert Gravem
Styremedlem, Åse Gjeldvik
Styremedlem, Torgeir Døssland
Varamedlem, Bjørg Brunvoll
Varamedlem, Birger Busvold

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring BA.
Polise nr. 60826846. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Fuglsetmarka Boligsameie består av 32 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984635656.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt 4 styremøter, hvor 23 protokollerte saker har vært behandlet.

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

* Bytte til optisk fiberkabel til alle enheter. Det er lagt inn til 31 enheter. Det er klargjort for innlegging i siste enhet også, når behovet melder seg. Er bundet til avtale med Telenor/CanalDigital i 6 år. Da dekker de alle anleggskostnadene.

* Bytte av forsikringsselskap Gjensidige til Varig Nordmøre og Romsdal/Frende. Samme vilkår med lavere premie.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

Resultatregnskap 2023 Fuglsetmarka Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		549 300	488 799	549 000	487 000
Kabel TV avgift		249 984	233 720	250 000	225 000
Sum inntekter		799 284	722 519	799 000	712 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	4 794	0	5 400	9 000
Styrehonorar		34 000	0	38 600	64 000
Energi og strøm		7 665	7 153	10 000	10 000
Vedlikehold	3	123 113	188 730	295 000	200 000
Revisjonshonorar		8 063	18 750	0	8 100
Forretningsførerhonorar		82 133	39 000	80 000	85 100
Andre forvaltningstjenester		7 475	0	0	0
Kabel-TV		250 845	241 090	250 000	225 000
Forsikringer		90 417	90 716	90 000	80 000
Snøbrøyting		39 515	47 576	30 000	35 000
Andre driftskostnader	4	7 101	10 733	0	5 800
Sum kostnader		655 120	643 748	799 000	722 000
Driftsresultat		144 164	78 771	0	-10 000
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		11 827	2 598	0	10 000
Rentekostnad		0	4	0	0
Resultat av finansinnt. og -kostnader		11 827	2 594	0	10 000
Årsresultat	1	155 991	81 365	0	0
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	5	155 991	81 365	0	0
Sum overføringer og disponeringer		155 991	81 365	0	0

Balanse pr. 31.12.23 Fuglsetmarka Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		788	0
Andre fordringer		57 504	111 917
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		497 868	336 005
Sum omløpsmidler		556 159	447 923
SUM EIENDELER		556 159	447 923

Balanse pr. 31.12.23 Fuglsetmarka Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		532 466	376 475
Sum egenkapital	5	532 466	376 475
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 694	71 448
Sum kortsiktig gjeld		23 694	71 448
Sum gjeld		23 694	71 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		556 159	447 923

Molde 31.12.23

Årsregnskap m/balanse og noter for 2023 er signert elektronisk.

Sivert Gravem	Åse Gjeldvik	Torgeir Døssland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	376 475	0
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	155 991	81 365
B. Årets endring disponible midler	155 991	81 365
C. Disponible midler 31.12	532 466	376 475

Disponible midler per 01.01.2022 var kr 295 109.

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 794	0
Sum	4 794	0

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	59 400	136 239
6602 Vedlikehold vvs	12 660	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	31 450	20 864
6609 Andre drifts-/vedlikeholdskostnad	0	31 627
6611 Ventilasjonsfilter	19 603	0
Sum	123 113	188 730

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6400 Leie maskiner	731	0
6500 Verktøy og redskaper	459	0
6550 Driftsmaterialer	0	302
6800 Kontorrekvisita	0	602
6890 Andre kontorkostnader	0	55
7000 Drivstoff	225	80
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	2 900	2 650
7720 Generalforsamling	680	350
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 106	2 381
7830 Tap på fordringer	0	4 313
Sum	7 101	10 733

Note 5 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2023
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	376 475
+/- Årets resultat	155 991
Opptjent egenkapital pr. 31.12	532 466
Sum egenkapital pr. 31.12	532 466

Resultat og balanse med noter for Fuglsetmarka Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fuglsetmarka Boligsameie

Styreleder	Sivert Gravem (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Torgeir Døssland (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Åse Gjeldvik (sign.)	23.02.2024

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Fuglesetmarka Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fuglesetmarka Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 26. februar 2024

KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

FUGLSETMARKA
BOLIGSAMEIE
org. nr 984 635 656

FUGLSETMARKA BOLIGSAMEIE, Tostenbakken 2-64, 6416 Molde.
Gnr. 25, Bnr. 764, Snr. 1 – 32

Innstilling fra Valgkomitéen 2024

Styreleder:	Sivert Gravem, ikke på valg
Styremedlem:	Tine Isabelle Farstad, ny for to år Christian Pascal, ny for to år
Vara til styret:	Erling Flemmen, ny for ett år Marianne Eikebø, ny for ett år
Arrangementskomité:	Cecilie Sandvik, gjenvalg for ett år Eli Haugen, ny for ett år
Dugnadskomité:	Kristin Vestly, gjenvalg for ett år Jan Kåre Farstad, ny for ett år
Valgkomitèen:	Tar ikke gjenvalg og vi begge er bortreist på årsmøtetidspunktet.

04.03.2024

Reidun & Tove

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt



Markedets mest fleksible avtale for borettslag?

Med avtalen Frihet har du som bor i borettslag/sameie frihet til å sette sammen din egen pakke av strømme-tjenester, TV-kanaler og bredbåndshastighet.

Les mer på
telenor.no/frihet

Returneres etter tinglysing til

Planor Bolig AS
Postboks 257
6401 MOLDE

TINGLYST
- 6 APR 2001
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2917

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1502	Molde kommune	26	764		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
942510969	Planor Bolig AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	83		13	B	140		25	B	140		37				49			
2	B	87		14	B	87		26	B	140		38				50			
3	B	87		15	B	140		27	B	140		39				51			
4	B	87		16	B	140		28	B	140		40				52			
5	B	140		17	B	87		29	B	87		41				53			
6	B	140		18	B	87		30	B	87		42				54			
7	B	140		19	B	140		31	B	87		43				55			
8	B	140		20	B	140		32	B	82		44				56			
9	B	197		21	B	87		33				45				57			
10	B	87		22	B	169		34				46				58			
11	B	140		23	B	169		35				47				59			
12	B	87		24	B	169		36				48				60			

Sum tellere: 3873 = nevner: 3873

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 2917 Tinglyst: 06.04.2001 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Molde, 21.03.01	Planor Bolig AS Bernt O. Vågsæter Bernt Ove Vågsæter Svein Joar Øien	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

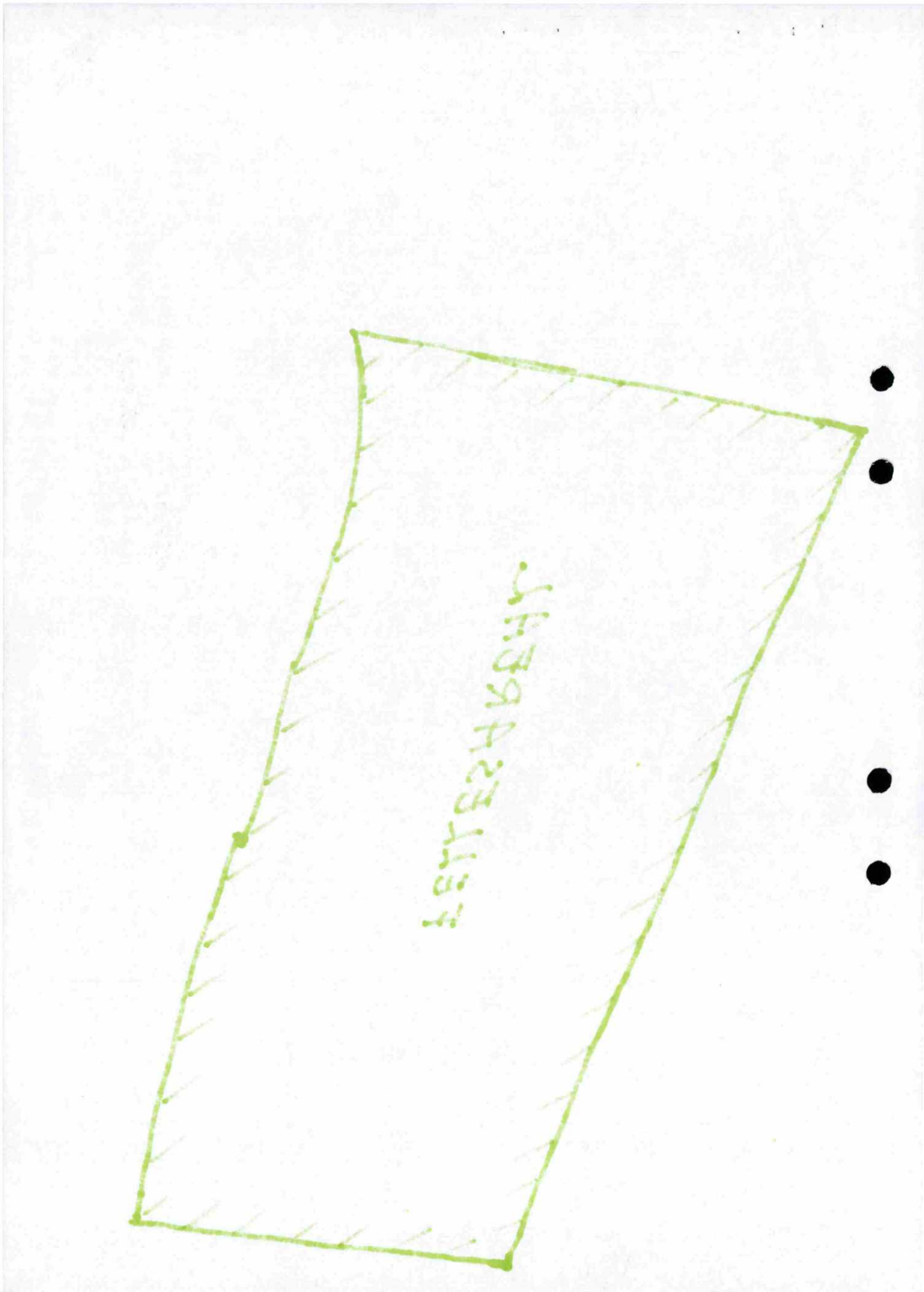
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
				kommune

Dato	Stempel og underskrift

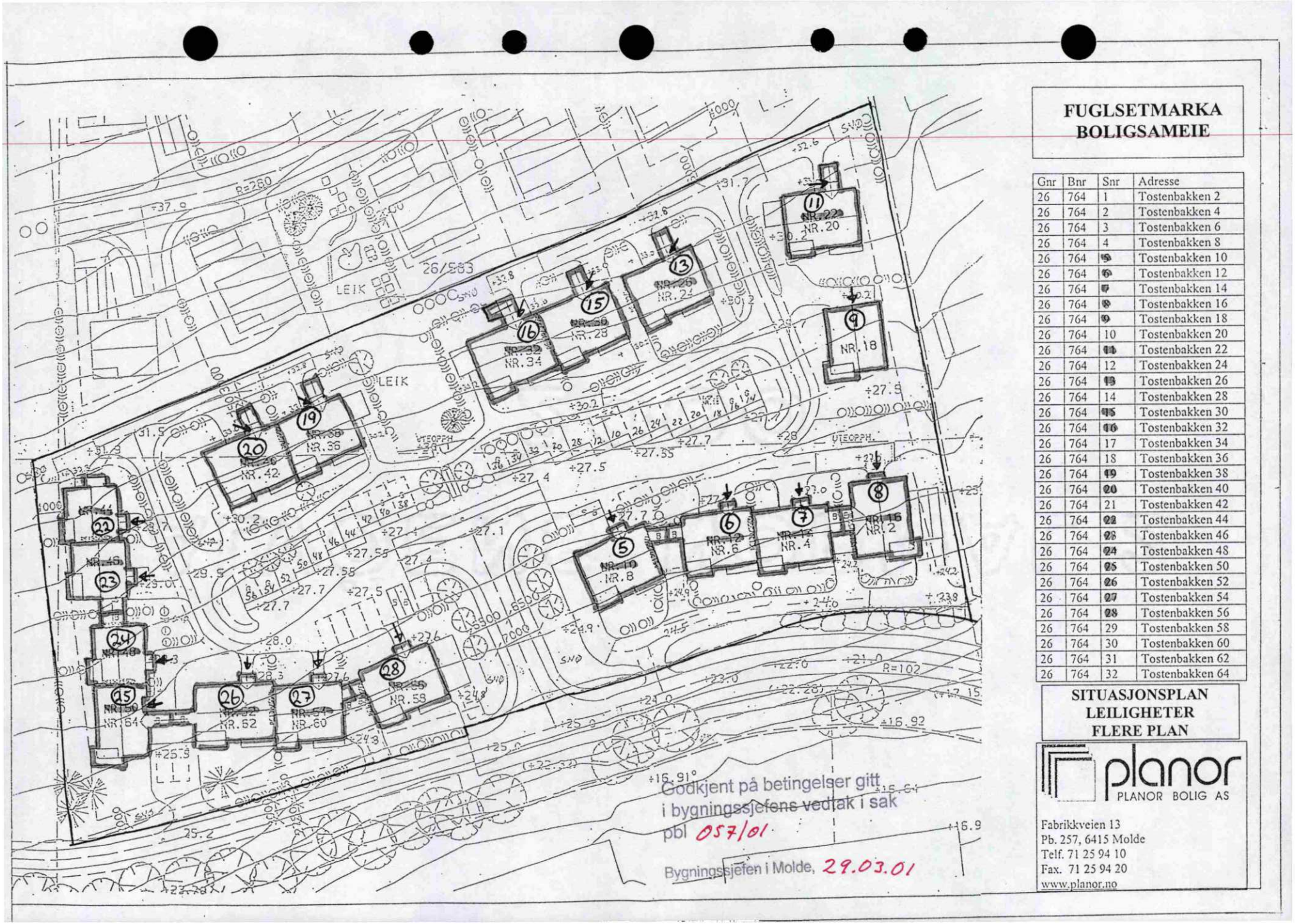
Noter:

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


FUGLSETMARKA
BOLIGSAMEIE
SITUASJONSPLAN
LEILIGHETER
ETT PLAN
planor
PLANOR BOLIG AS
Fabrikkveien 13
Pb. 257, 6415 Molde
Telf. 71 25 94 10
Fax. 71 25 94 20
www.planor.no
Gnr | Bnr | Snr | Adresse
26 | 764 | 1 | Tostenbakken 2
26 | 764 | 2 | Tostenbakken 4
26 | 764 | 3 | Tostenbakken 6
26 | 764 | 4 | Tostenbakken 8
26 | 764 | 5 | Tostenbakken 10
26 | 764 | 6 | Tostenbakken 12
26 | 764 | 7 | Tostenbakken 14
26 | 764 | 8 | Tostenbakken 16
26 | 764 | 9 | Tostenbakken 18
26 | 764 | 10 | Tostenbakken 20
26 | 764 | 11 | Tostenbakken 22
26 | 764 | 12 | Tostenbakken 24
26 | 764 | 13 | Tostenbakken 26
26 | 764 | 14 | Tostenbakken 28
26 | 764 | 15 | Tostenbakken 30
26 | 764 | 16 | Tostenbakken 32
26 | 764 | 17 | Tostenbakken 34
26 | 764 | 18 | Tostenbakken 36
26 | 764 | 19 | Tostenbakken 38
26 | 764 | 20 | Tostenbakken 40
26 | 764 | 21 | Tostenbakken 42
26 | 764 | 22 | Tostenbakken 44
26 | 764 | 23 | Tostenbakken 46
26 | 764 | 24 | Tostenbakken 48
26 | 764 | 25 | Tostenbakken 50
26 | 764 | 26 | Tostenbakken 52
26 | 764 | 27 | Tostenbakken 54
26 | 764 | 28 | Tostenbakken 56
26 | 764 | 29 | Tostenbakken 58
26 | 764 | 30 | Tostenbakken 60
26 | 764 | 31 | Tostenbakken 62
26 | 764 | 32 | Tostenbakken 64
Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl 057/01
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01
FELLESAREAL



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/2917/60
Attesteringstidspunkt 2025-10-01 14:50

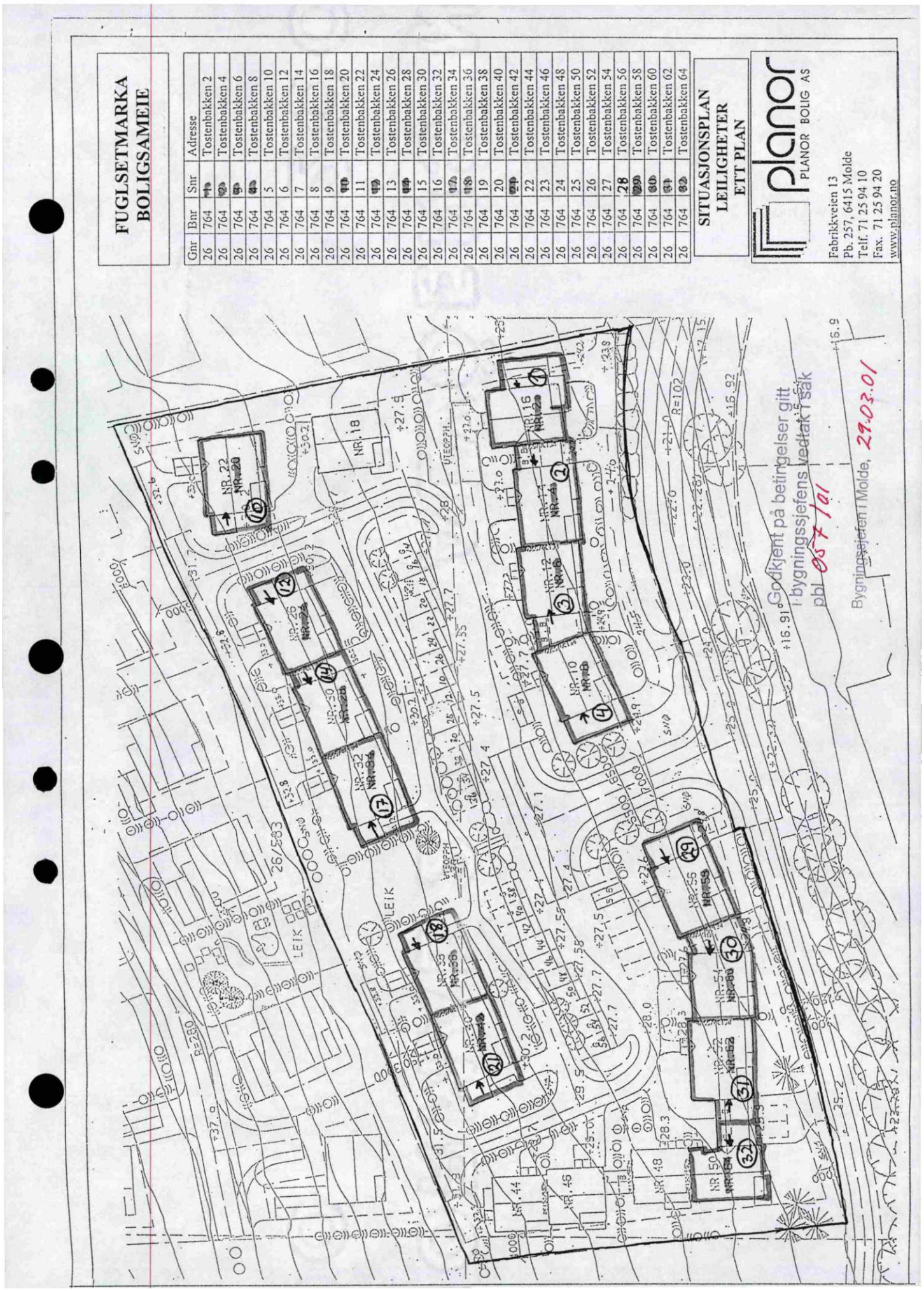


FUGLSETMARKA BOLIGSAMEIE

Gnr	Bnr	Snr	Adresse
26	764	1	Tostenbakken 2
26	764	2	Tostenbakken 4
26	764	3	Tostenbakken 6
26	764	4	Tostenbakken 8
26	764	5	Tostenbakken 10
26	764	6	Tostenbakken 12
26	764	7	Tostenbakken 14
26	764	8	Tostenbakken 16
26	764	9	Tostenbakken 18
26	764	10	Tostenbakken 20
26	764	11	Tostenbakken 22
26	764	12	Tostenbakken 24
26	764	13	Tostenbakken 26
26	764	14	Tostenbakken 28
26	764	15	Tostenbakken 30
26	764	16	Tostenbakken 32
26	764	17	Tostenbakken 34
26	764	18	Tostenbakken 36
26	764	19	Tostenbakken 38
26	764	20	Tostenbakken 40
26	764	21	Tostenbakken 42
26	764	22	Tostenbakken 44
26	764	23	Tostenbakken 46
26	764	24	Tostenbakken 48
26	764	25	Tostenbakken 50
26	764	26	Tostenbakken 52
26	764	27	Tostenbakken 54
26	764	28	Tostenbakken 56
26	764	29	Tostenbakken 58
26	764	30	Tostenbakken 60
26	764	31	Tostenbakken 62
26	764	32	Tostenbakken 64

SITUASJONSPLAN LEILIGHETER FLERE PLAN

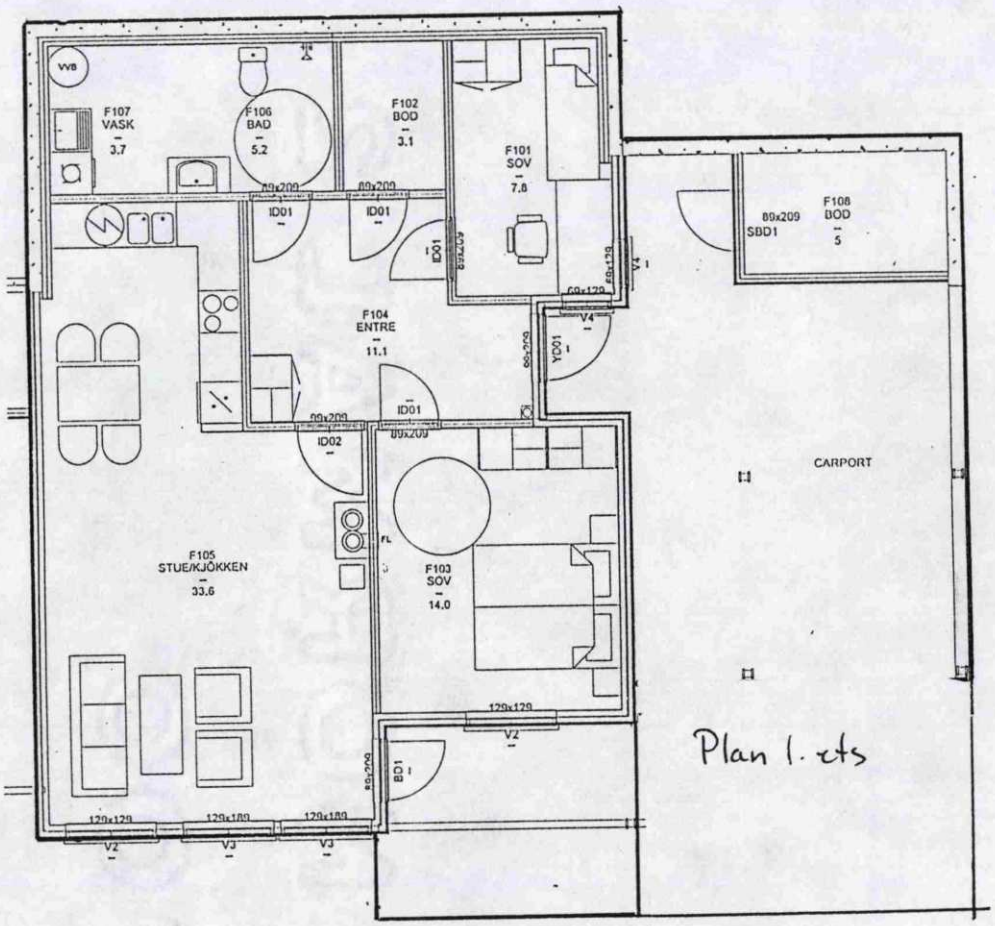
planor
PLANOR BOLIG AS
Fabrikkveien 13
Pb. 257, 6415 Molde
Telf. 71 25 94 10
Fax. 71 25 94 20
www.planor.no


FUGLSETMARKA
BOLIGSAMEIE
SITUASJONSPLAN
LEILIGHETER
ETT PLAN
planor
PLANOR BOLIG AS
Fabrikkveien 13
Pb. 257, 6415 Molde
Telf. 71 25 94 10
Fax. 71 25 94 20
www.planor.no
Gnr Bnr Snr Adresse
26 764 1 Tostenbakken 2
26 764 2 Tostenbakken 4
26 764 3 Tostenbakken 6
26 764 4 Tostenbakken 8
26 764 5 Tostenbakken 10
26 764 6 Tostenbakken 12
26 764 7 Tostenbakken 14
26 764 8 Tostenbakken 16
26 764 9 Tostenbakken 18
26 764 10 Tostenbakken 20
26 764 11 Tostenbakken 22
26 764 12 Tostenbakken 24
26 764 13 Tostenbakken 26
26 764 14 Tostenbakken 28
26 764 15 Tostenbakken 30
26 764 16 Tostenbakken 32
26 764 17 Tostenbakken 34
26 764 18 Tostenbakken 36
26 764 19 Tostenbakken 38
26 764 20 Tostenbakken 40
26 764 21 Tostenbakken 42
26 764 22 Tostenbakken 44
26 764 23 Tostenbakken 46
26 764 24 Tostenbakken 48
26 764 25 Tostenbakken 50
26 764 26 Tostenbakken 52
26 764 27 Tostenbakken 54
26 764 28 Tostenbakken 56
26 764 29 Tostenbakken 58
26 764 30 Tostenbakken 60
26 764 31 Tostenbakken 62
26 764 32 Tostenbakken 64
Godkjent på betingelser gitt i bygningssjefens vedtak i sak pbl 03-7 /01
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01



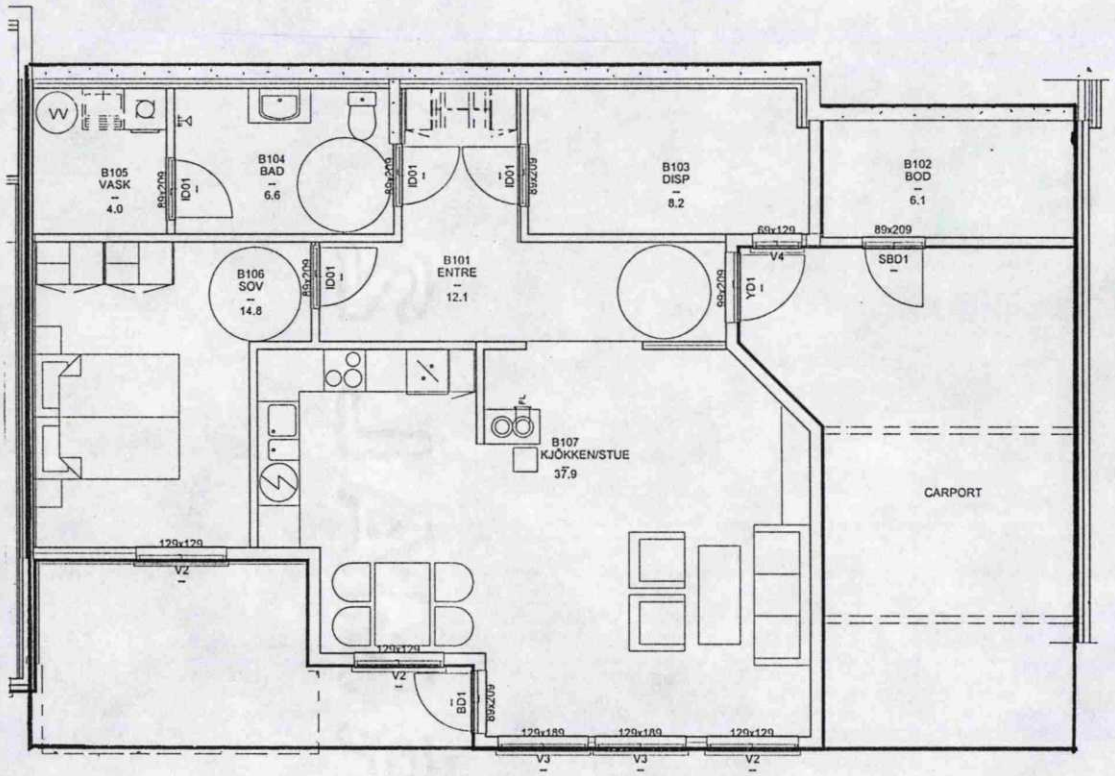
Boligseksjon, Tostenbakken 2, 6415 Molde

Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 1

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01



Plan 1. ets

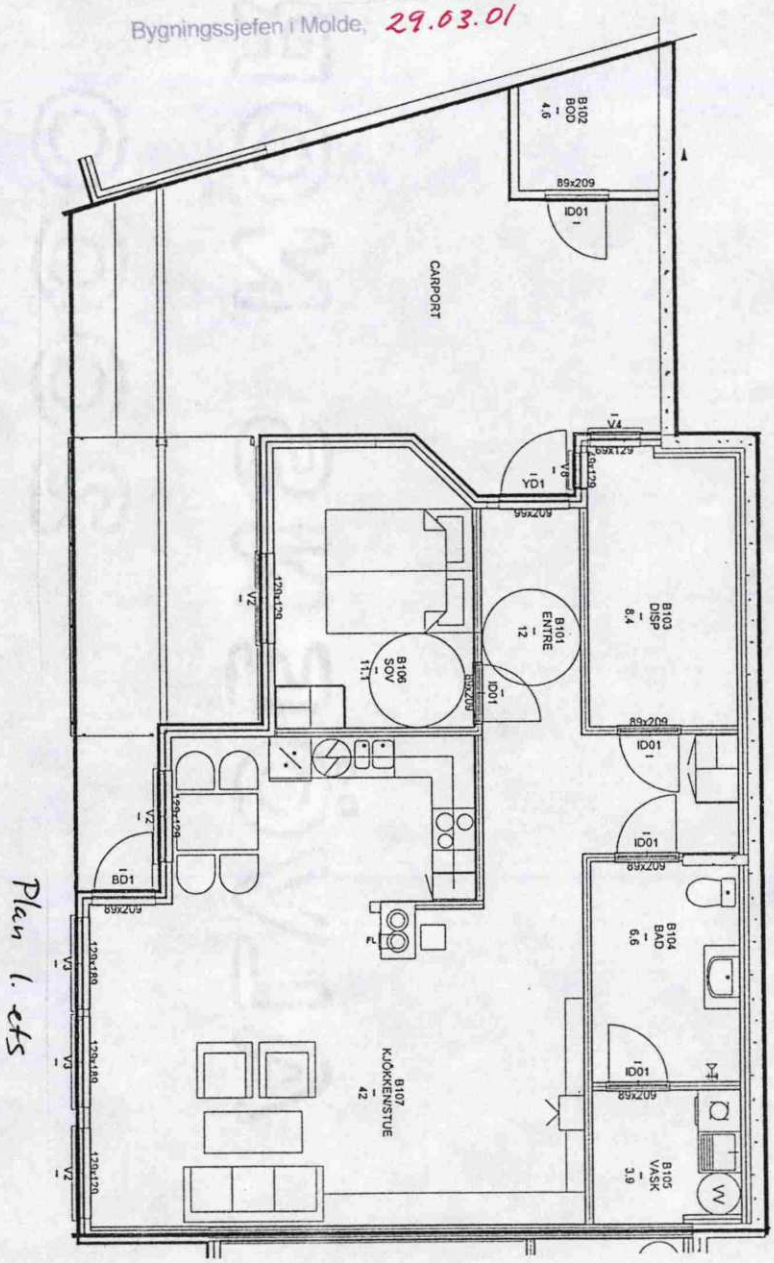
Boligseksjon, Tostenbakken 4, 6415 Molde

Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 2

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01



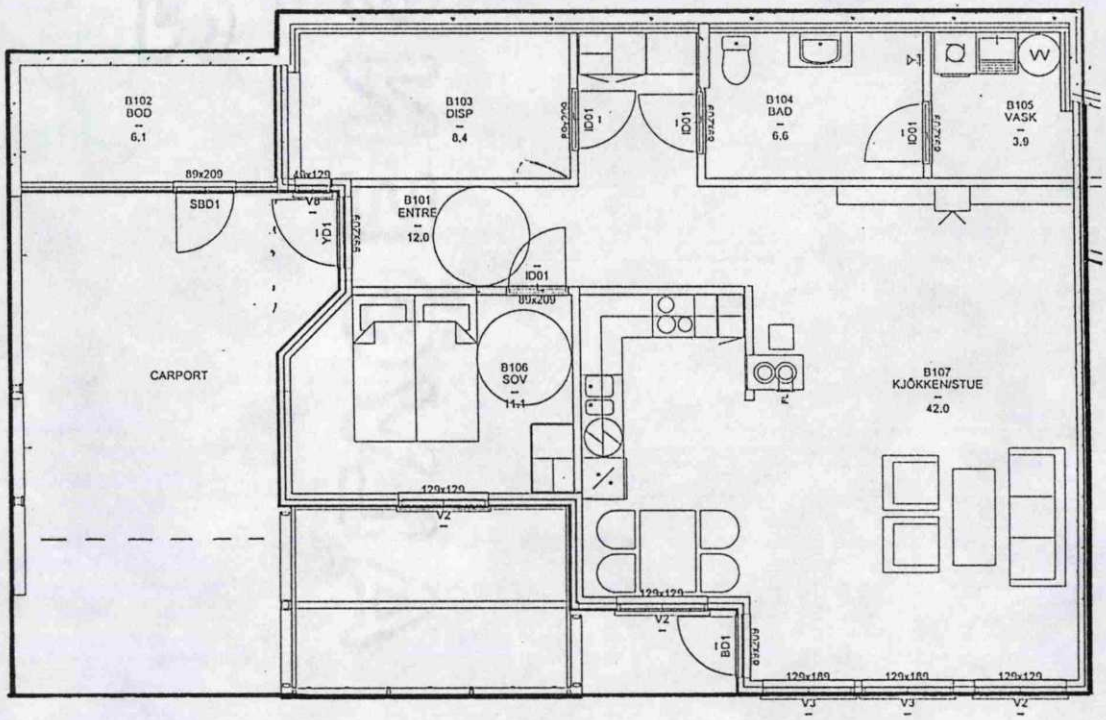
Plan 1. etg

Boligseksjon, Tostenbakken 6, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 3**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/101

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01



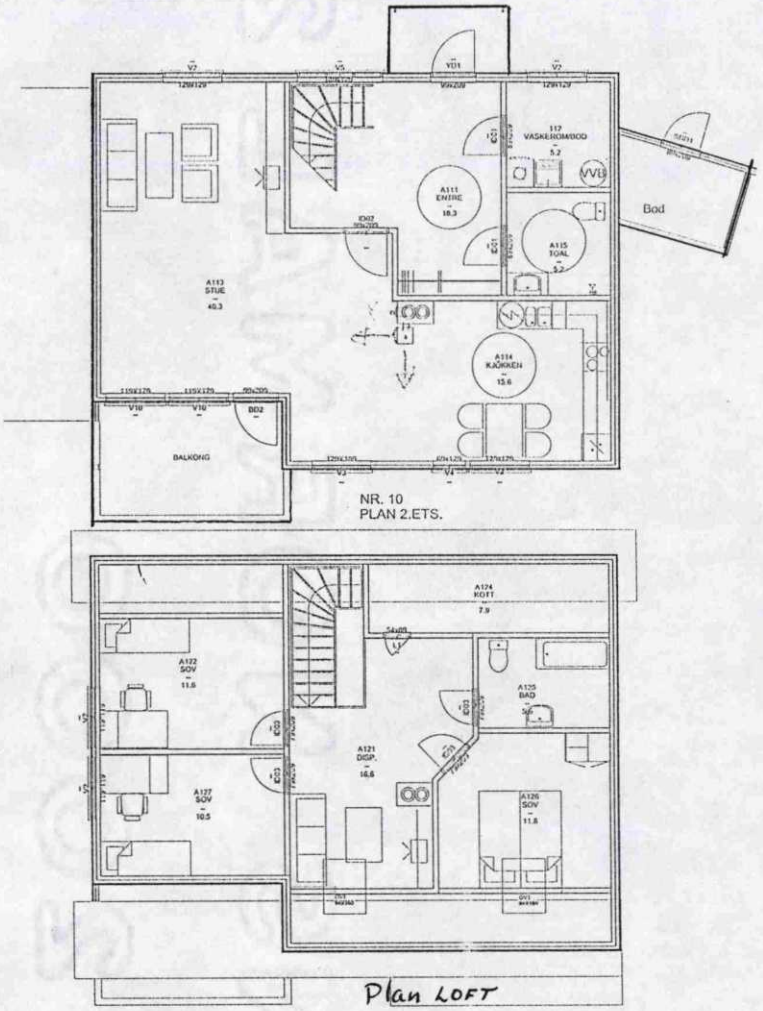
Plan 1. ets

Boligseksjon, Tostenbakken 8, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 4**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64

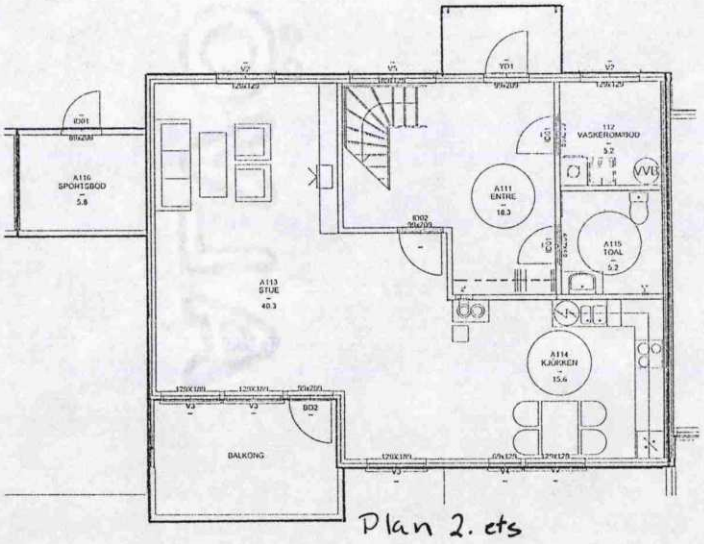
Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01



Boligseksjon, Tostenbakken 10, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 5**

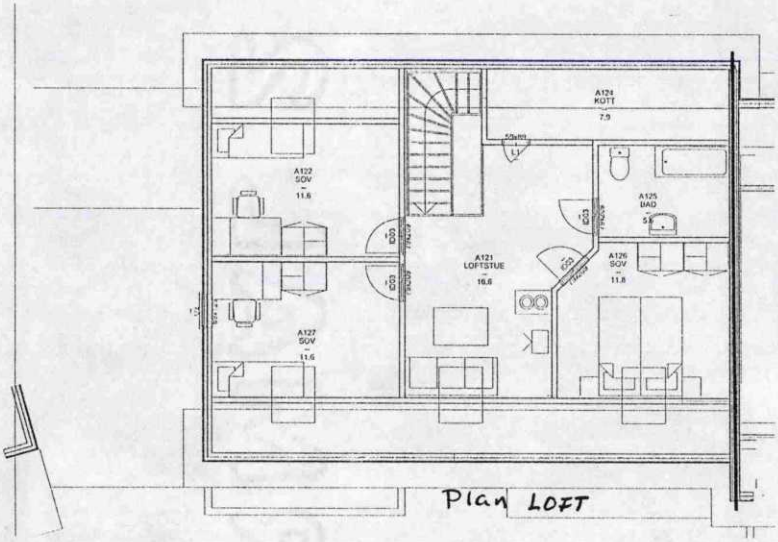
SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



Plan 2. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

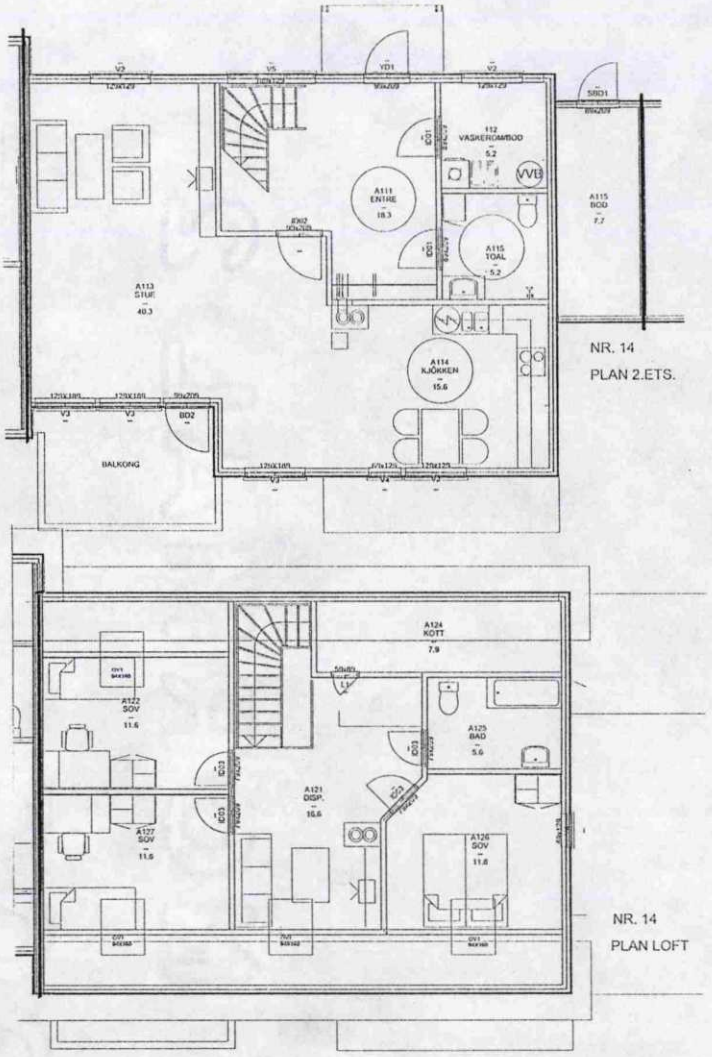


Plan LOFT

Boligseksjon, Tostenbakken 12, 6415 Molde

Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 6

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64

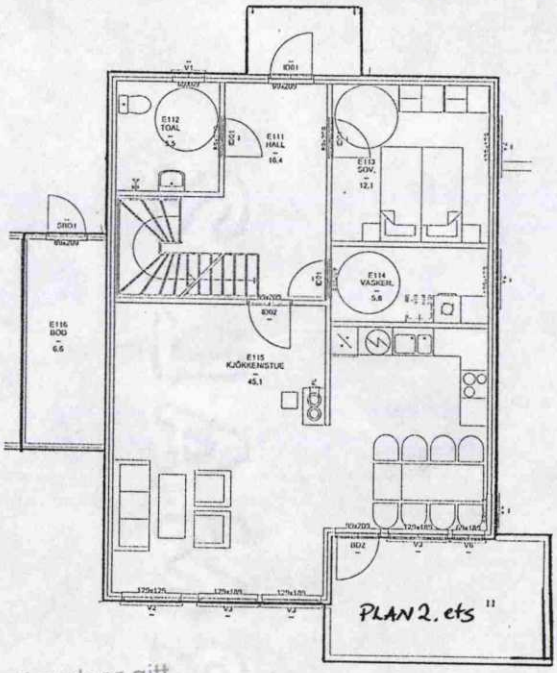


Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

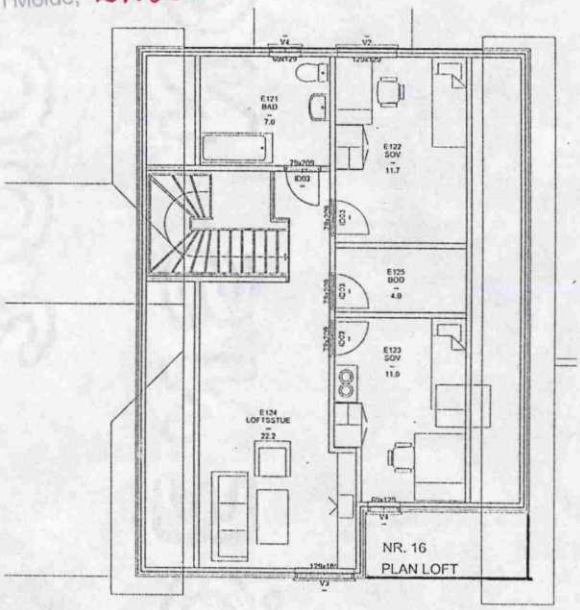
Boligseksjon, Tostenbakken 14, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 7**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



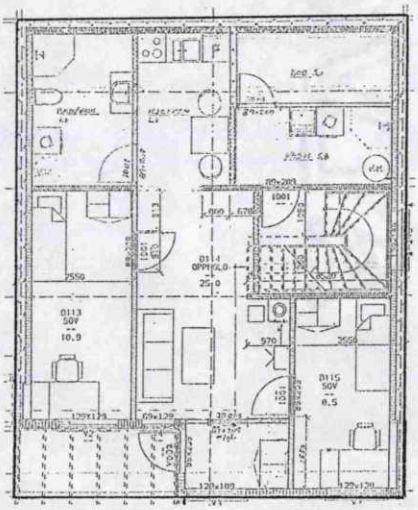
Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

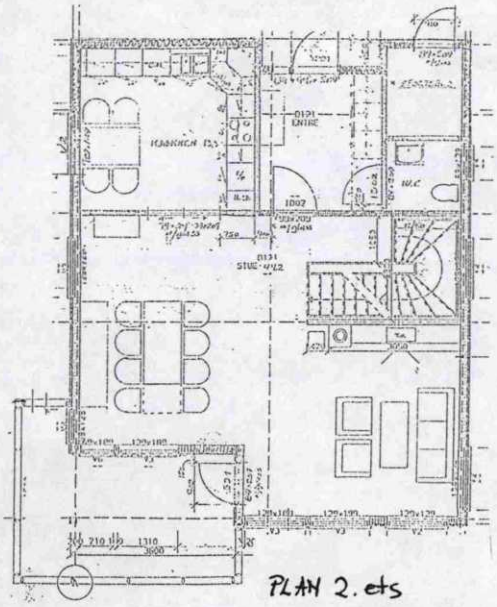


Boligseksjon, Tostenbakken 16, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 8**

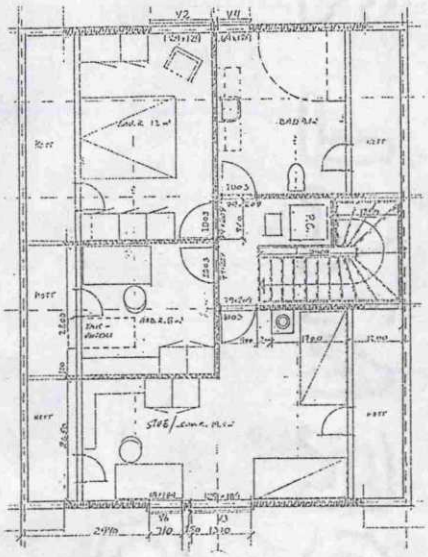
SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



PLAN 1. ets



PLAN 2. ets



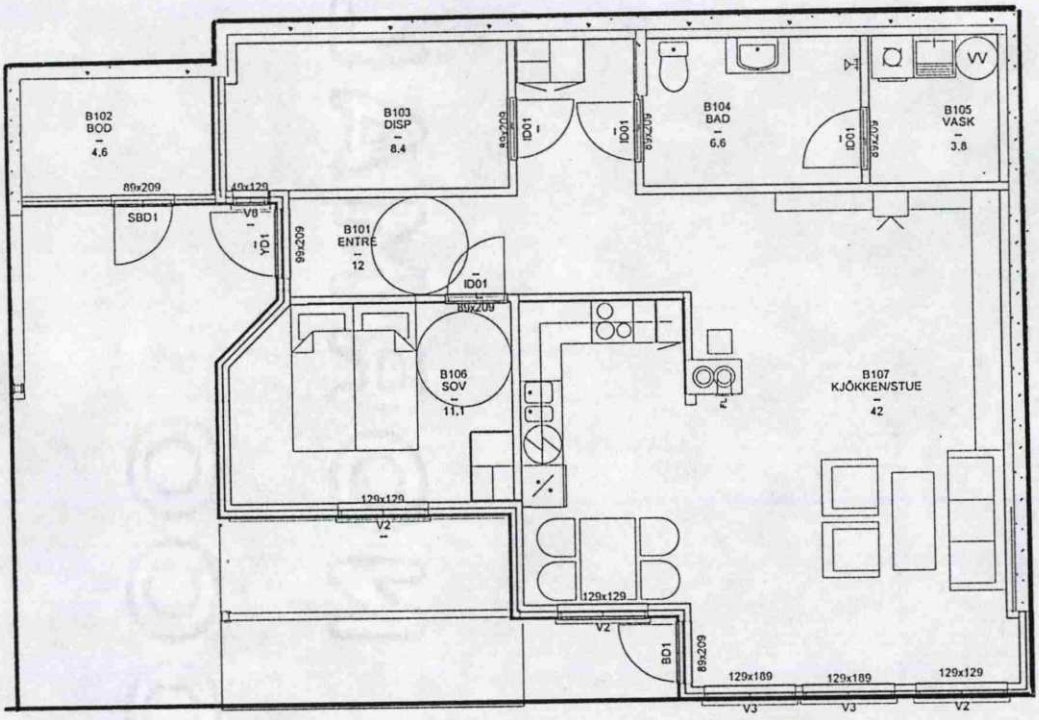
PLAN Loft

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 18, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 9**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



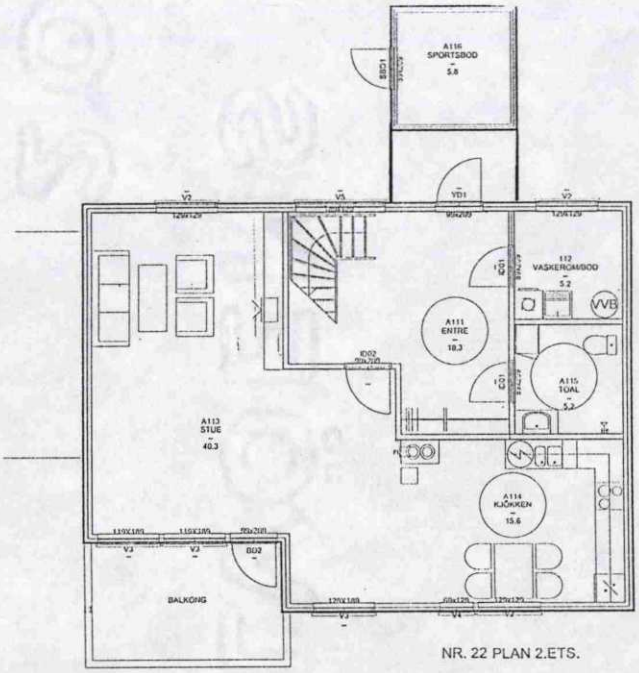
Plan 1. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

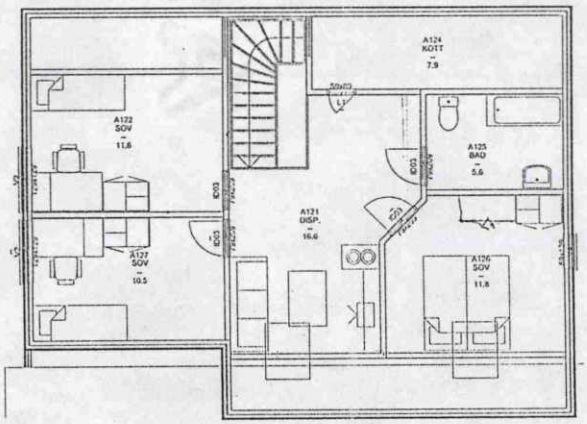
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 20, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 10**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



NR. 22 PLAN 2.ETS.



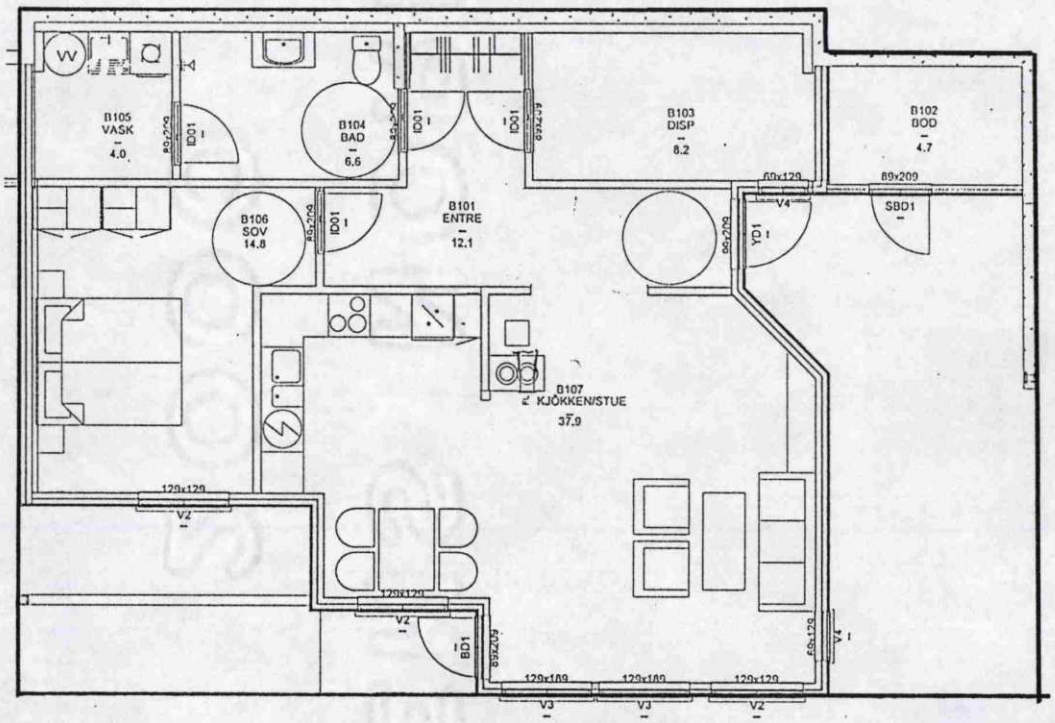
PLAN LOFT

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 22, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 11**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



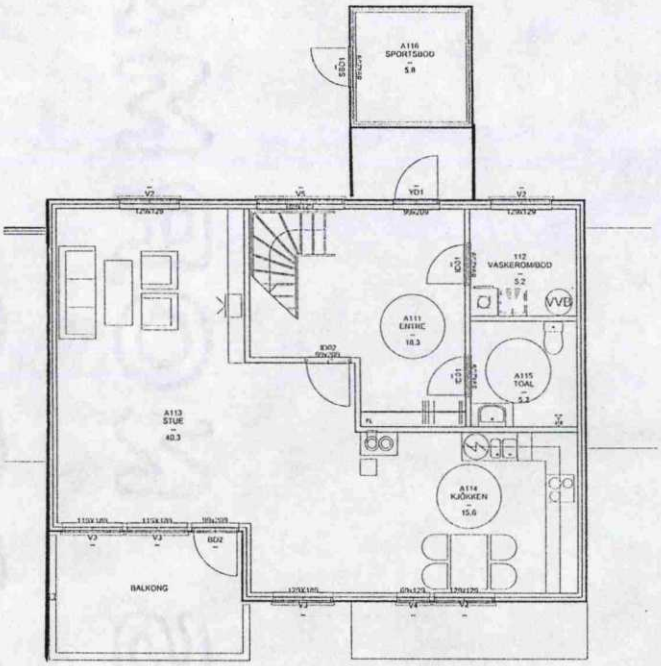
Plan 1. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

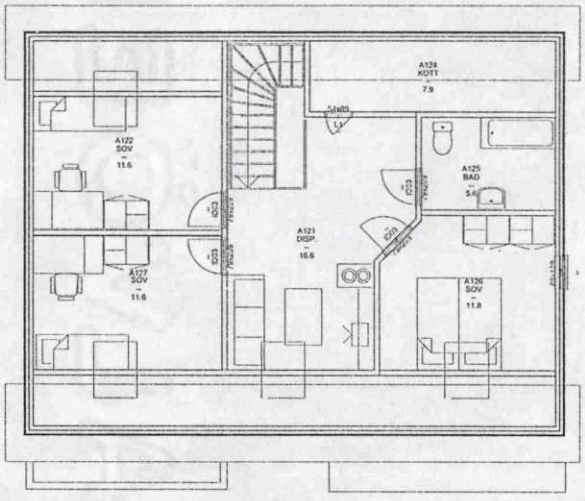
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 24, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 12**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



NR.26 PLAN 2.ETS.



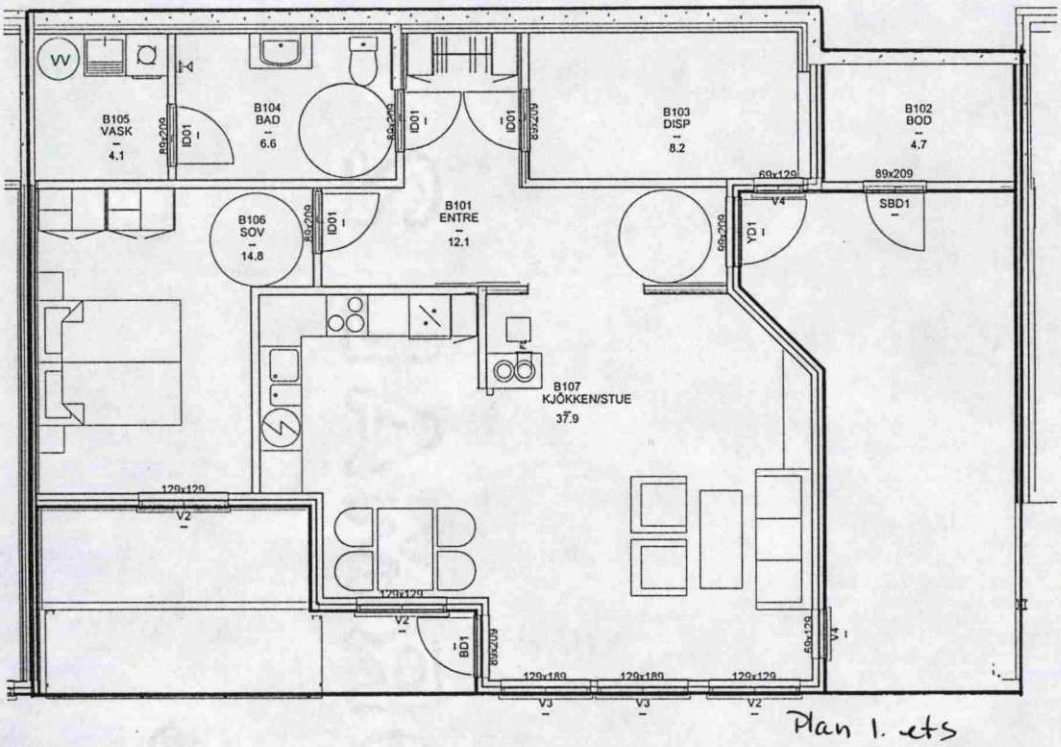
NR.26 PLAN LOFT

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 26, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 13**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



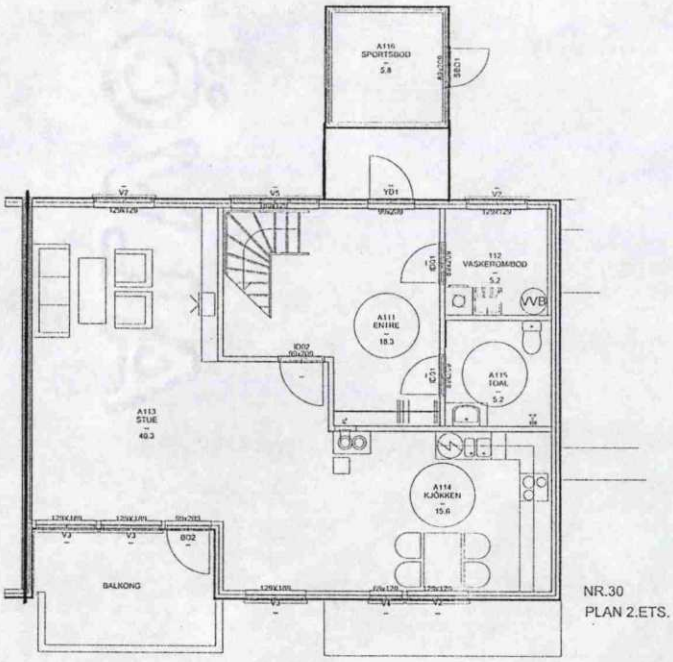
Plan 1. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 28, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 14**

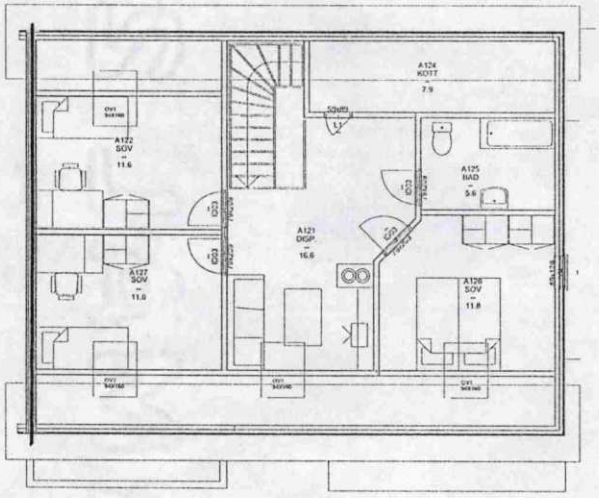
SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



NR.30
PLAN 2.ETS.

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

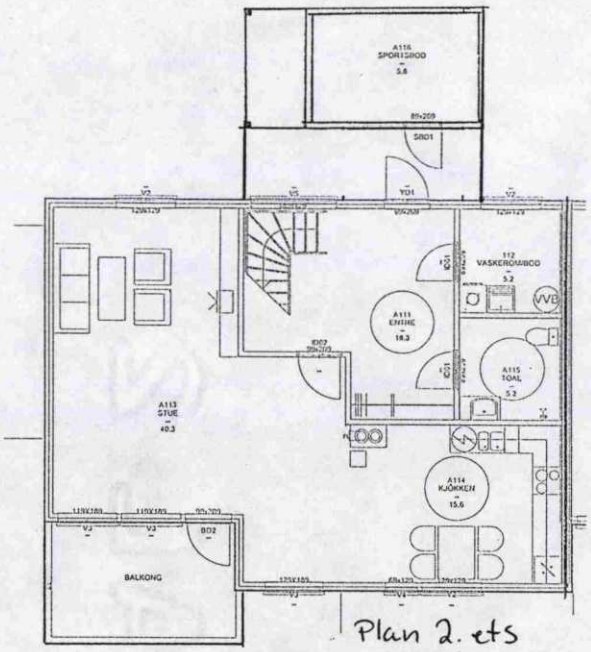
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01



NR.30
PLAN LOFT

Boligseksjon, Tostenbakken 30, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 15**

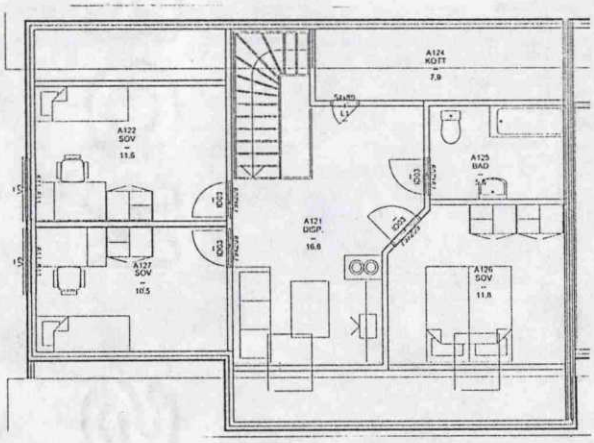
SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



Plan 2. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

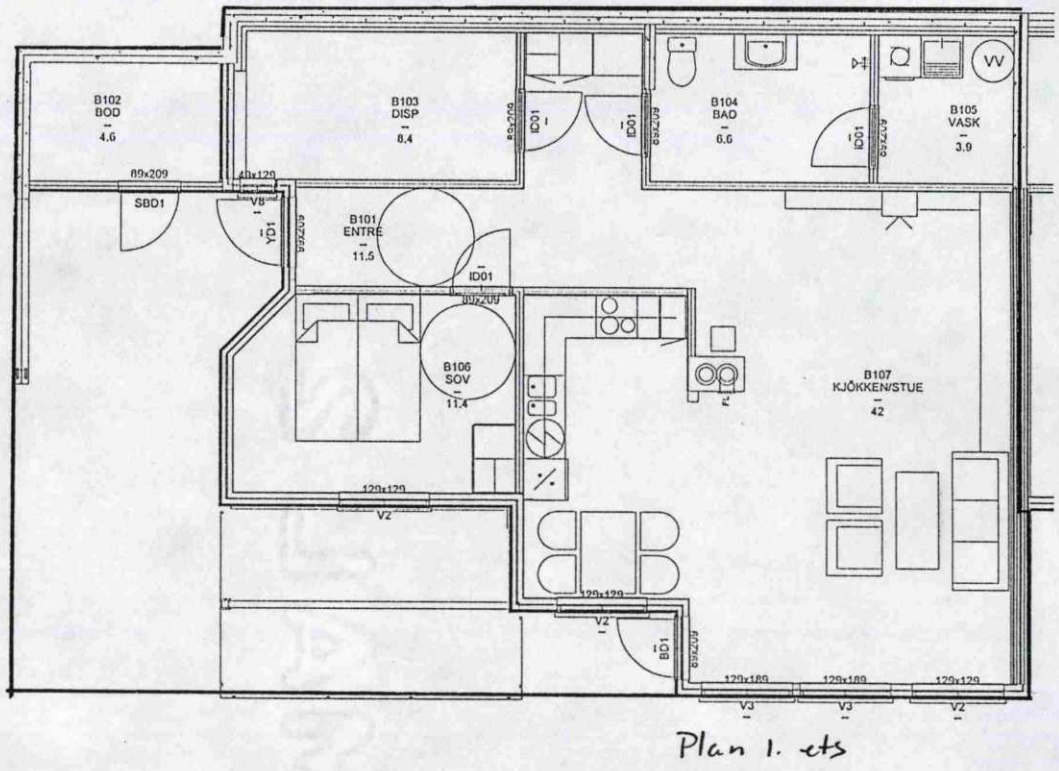
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01



Plan loft

Boligseksjon, Tostenbakken 32, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 16**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



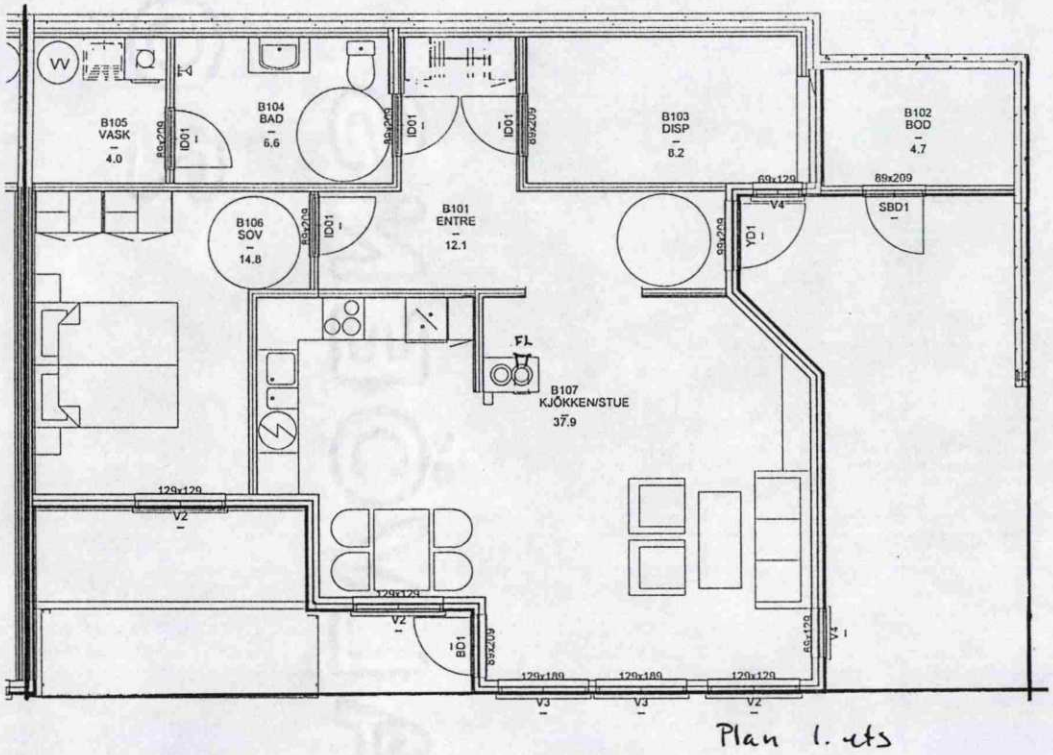
Plan 1. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 34, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 17**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



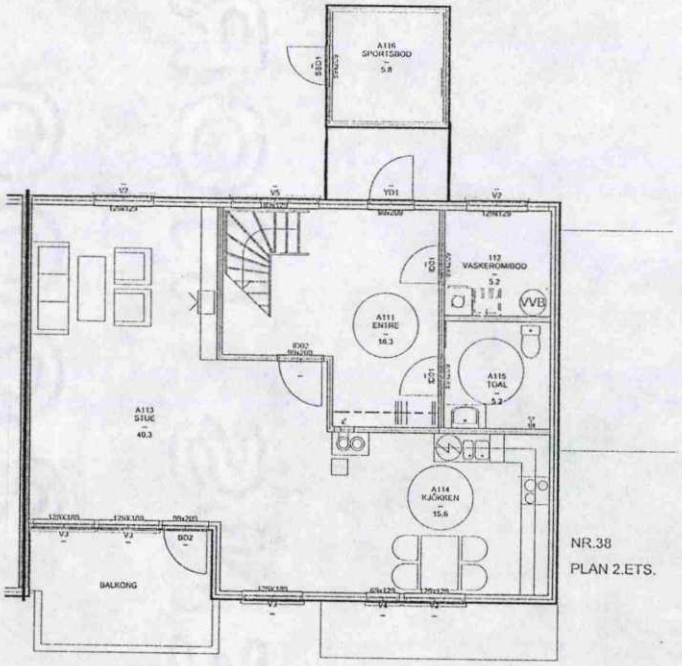
Plan 1. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 36, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 18**

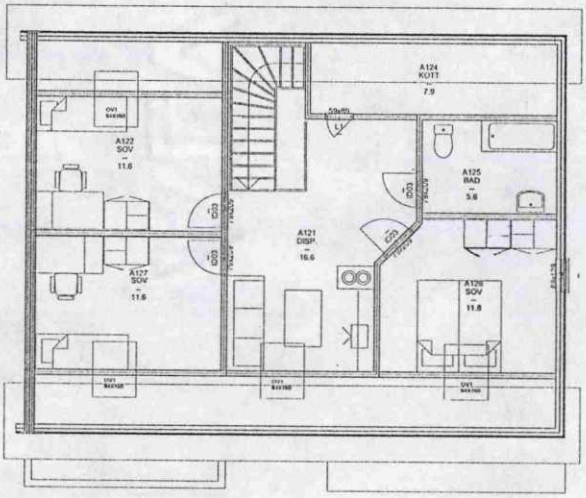
SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



NR.38
PLAN 2.ETS.

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01



NR.38
PLAN LOFT

Boligseksjon, Tostenbakken 38, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 19**

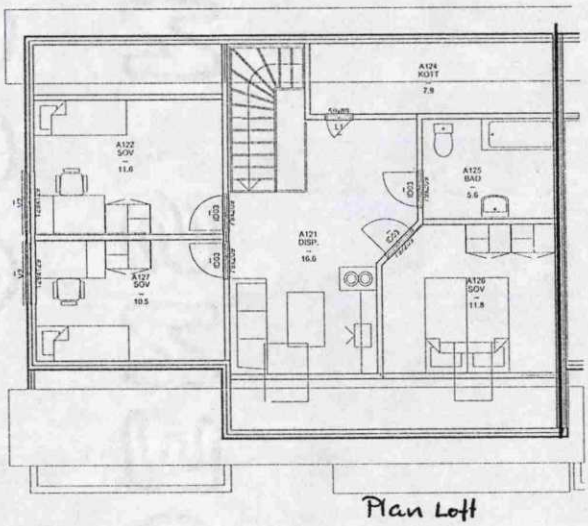
SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



Plan 2. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

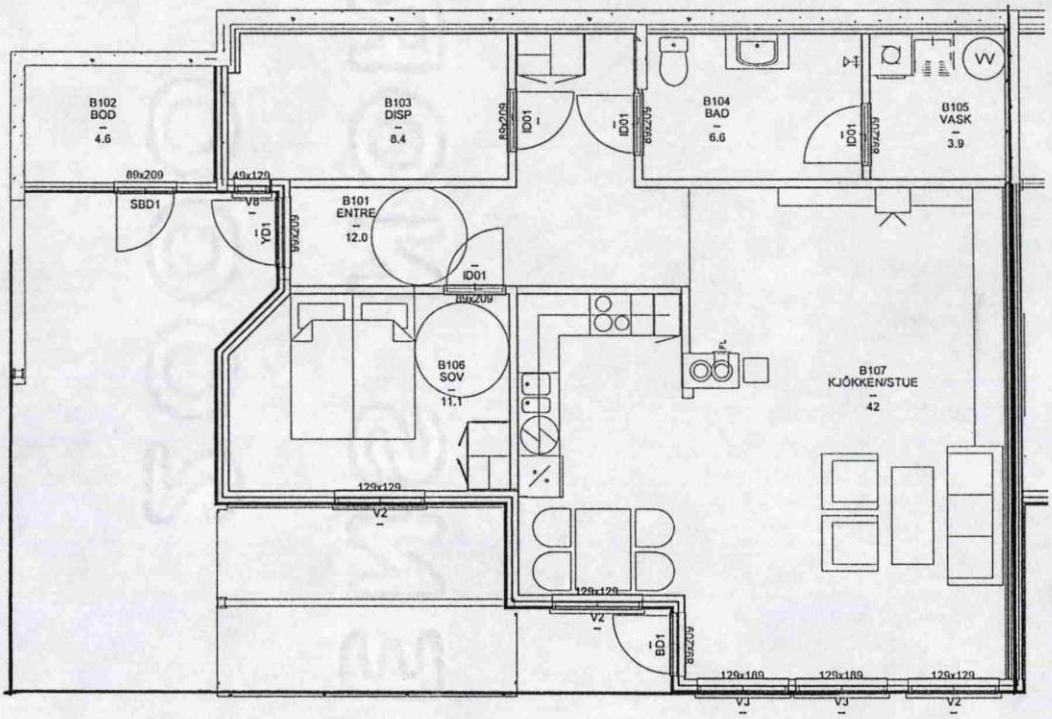
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01



Plan Loft

Boligseksjon, Tostenbakken 40, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 20**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



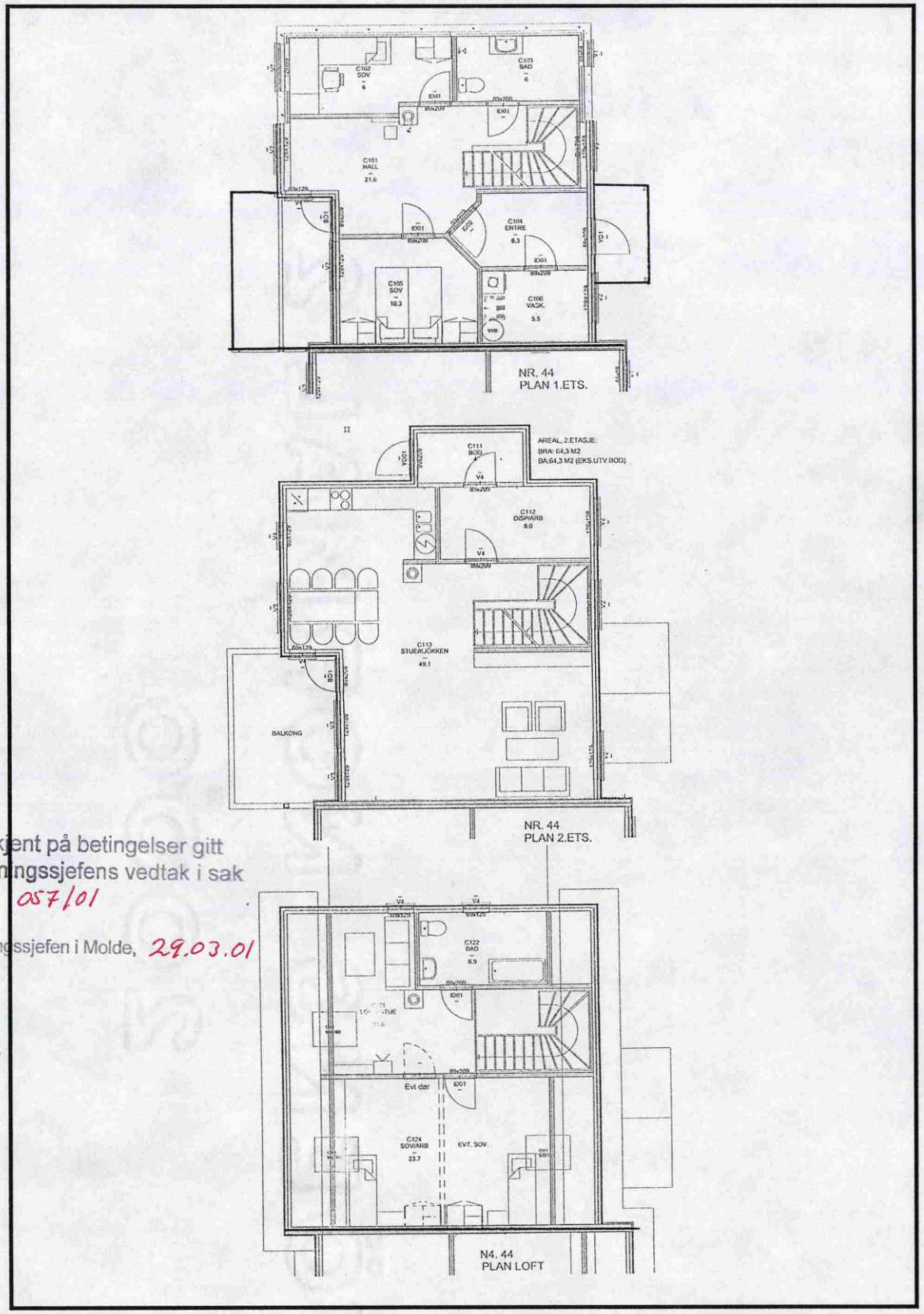
Plan 1. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 42, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 21**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64

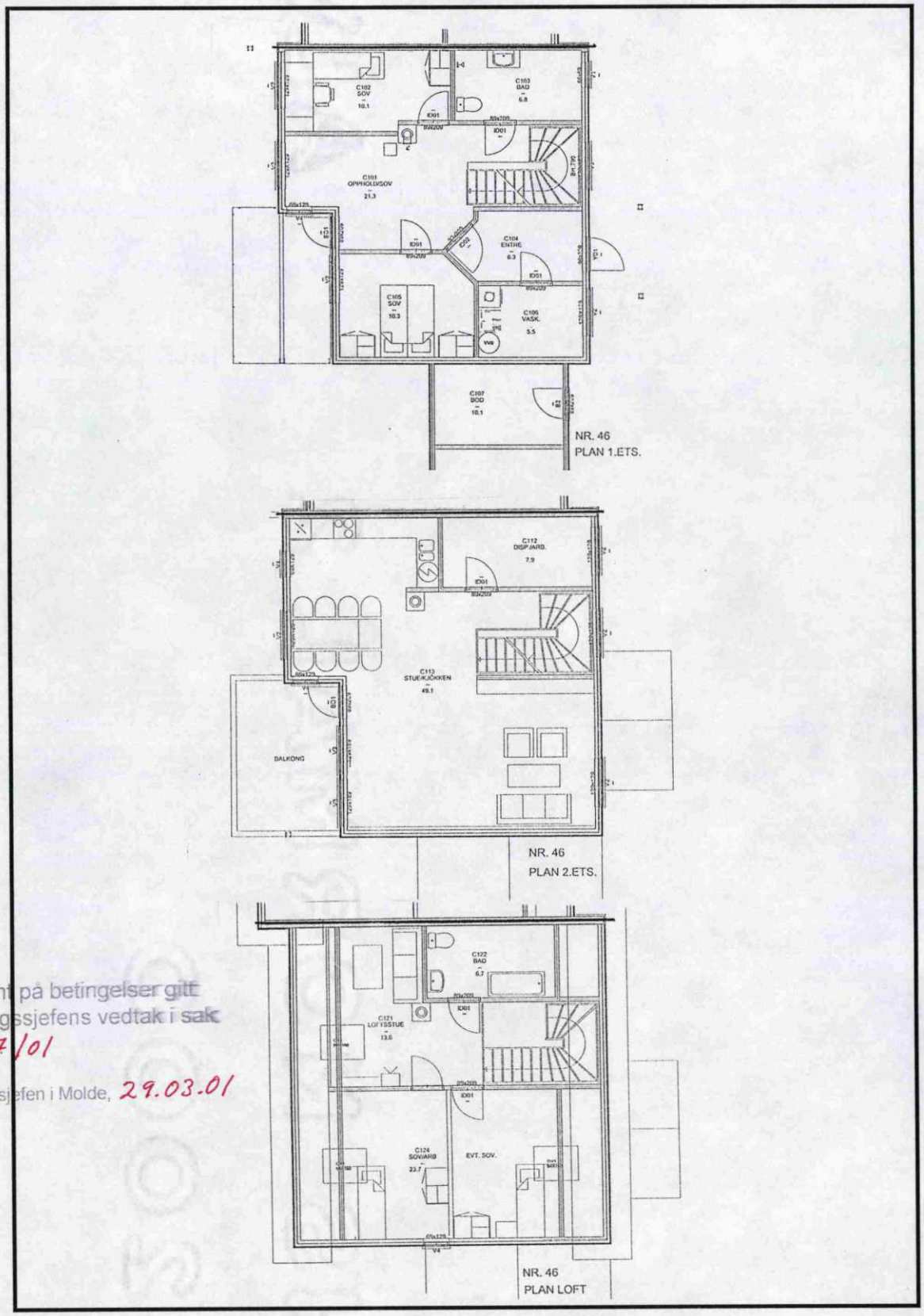


Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 44, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 22**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64

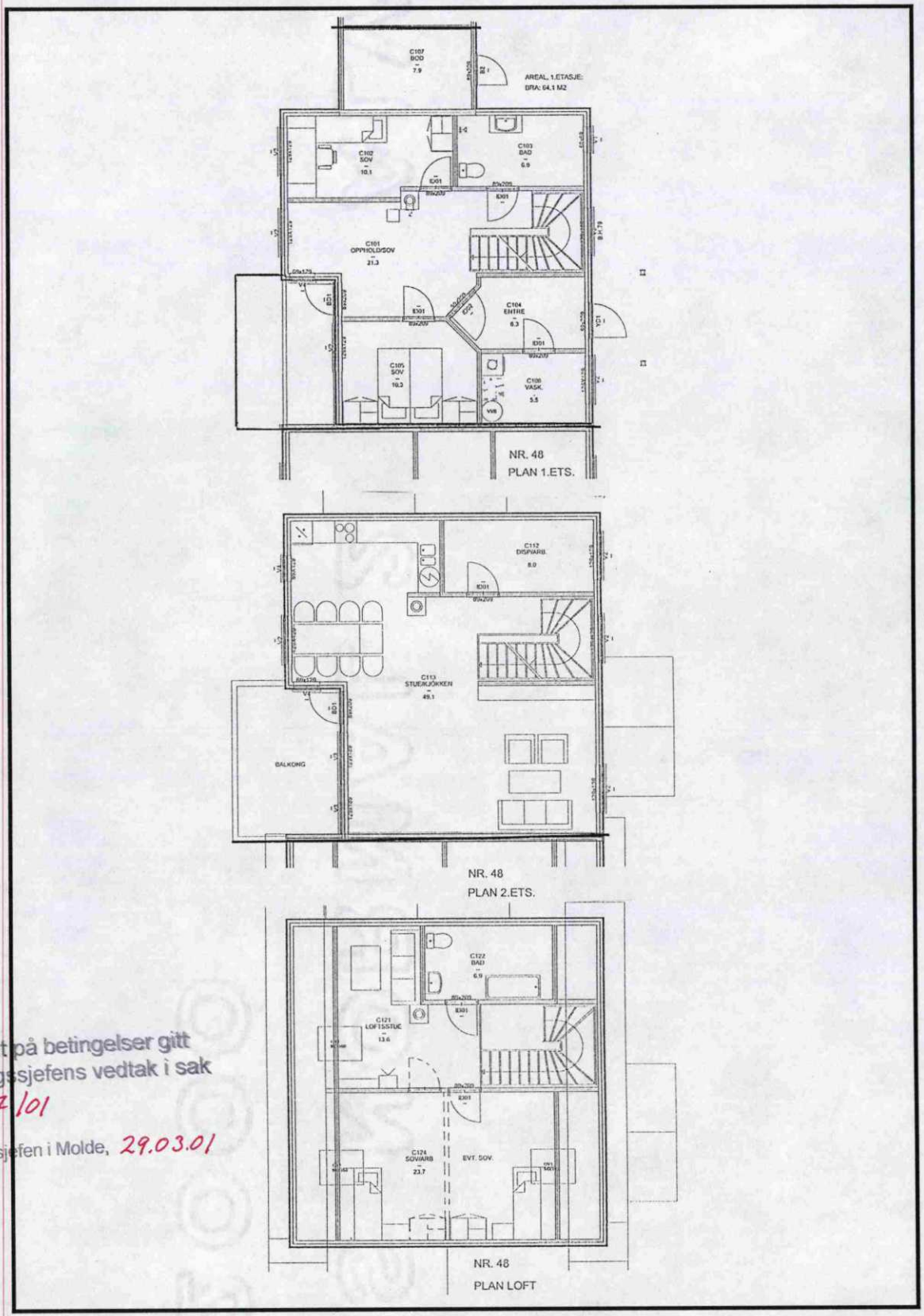


Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 46, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 23**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64

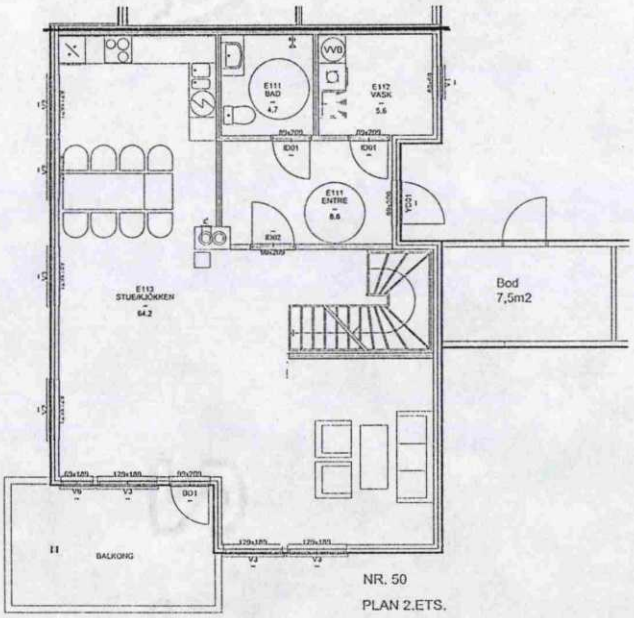


Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

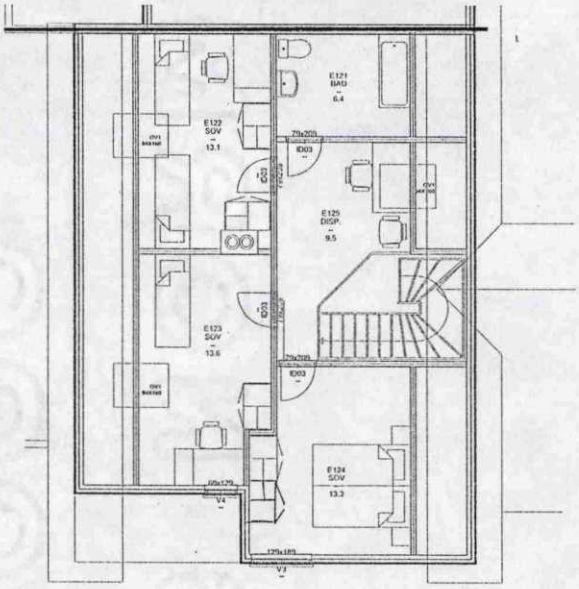
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 48, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 24**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



NR. 50
PLAN 2.ETS.



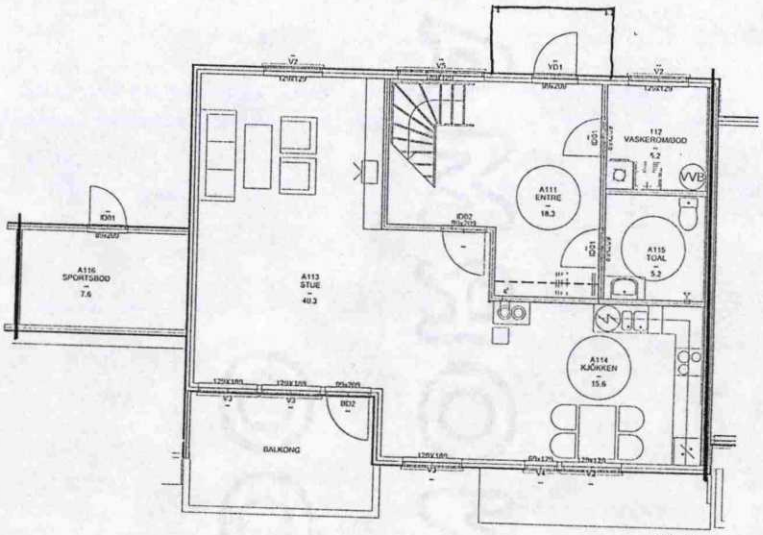
NR. 50
PLAN LOFT

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

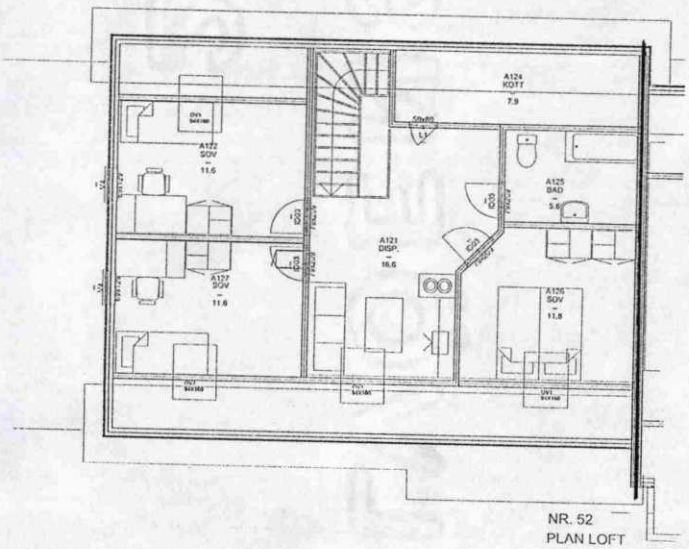
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 50, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 25**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



NR. 52
PLAN 2.ETS.



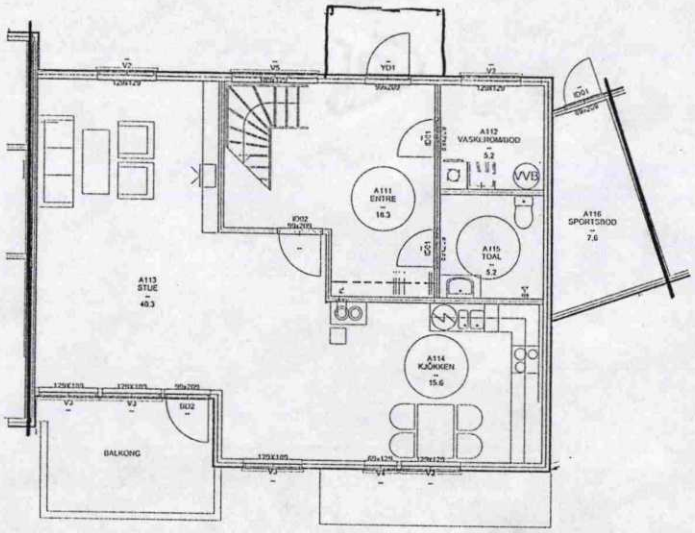
NR. 52
PLAN LOFT

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

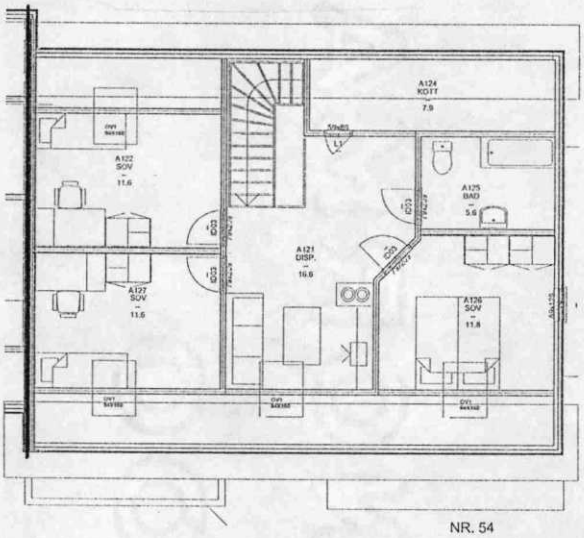
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 52, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 26**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



NR. 54
PLAN 2.ETS.



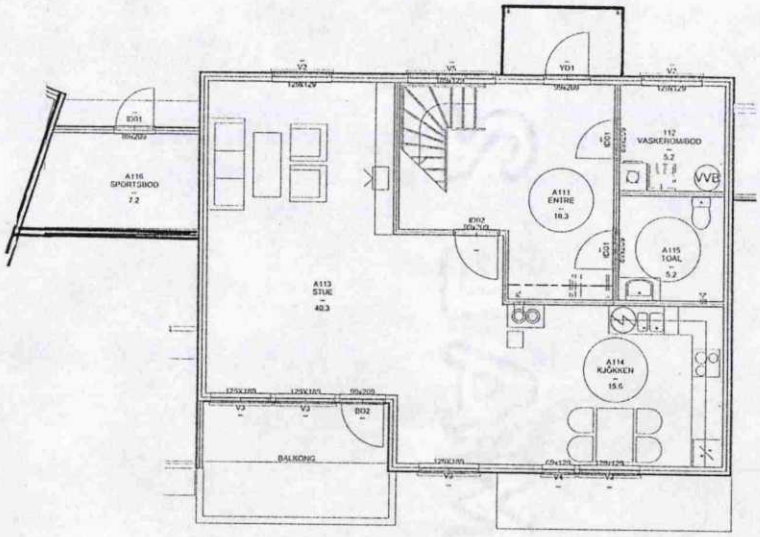
NR. 54
PLAN LOFT

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

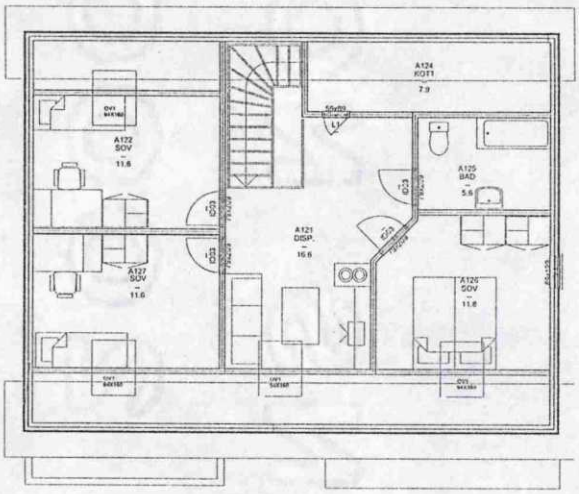
Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 54, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 27**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



NR. 56
PLAN 2.ETS.



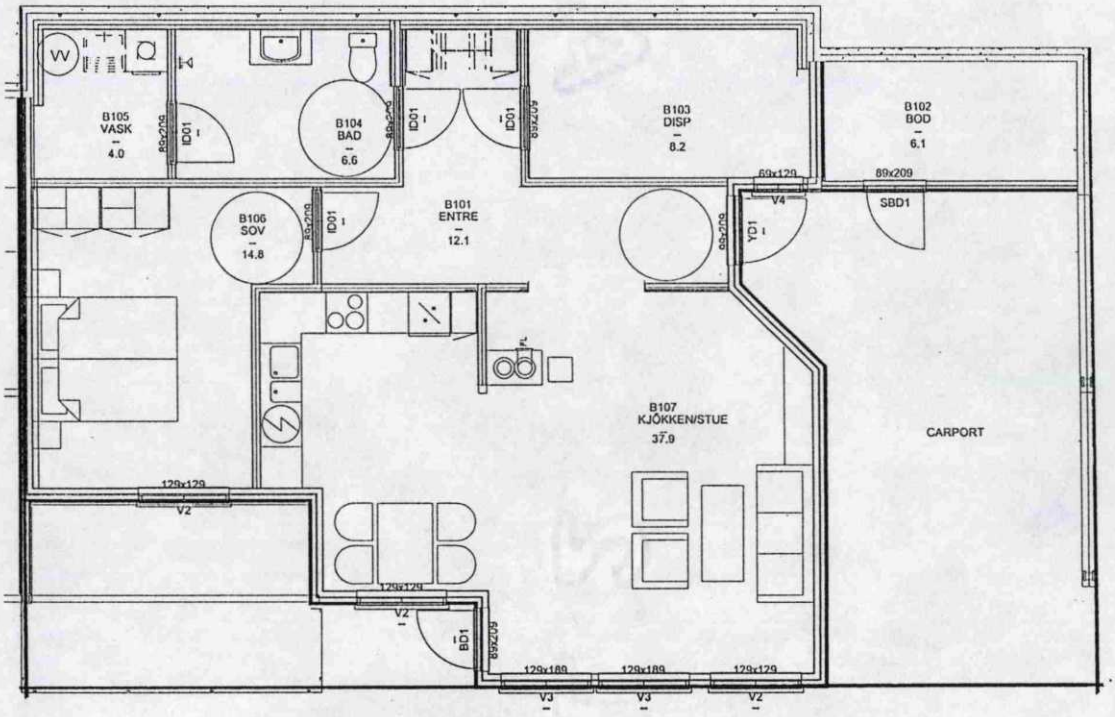
NR. 56
PLAN LOFT

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 56, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 28**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



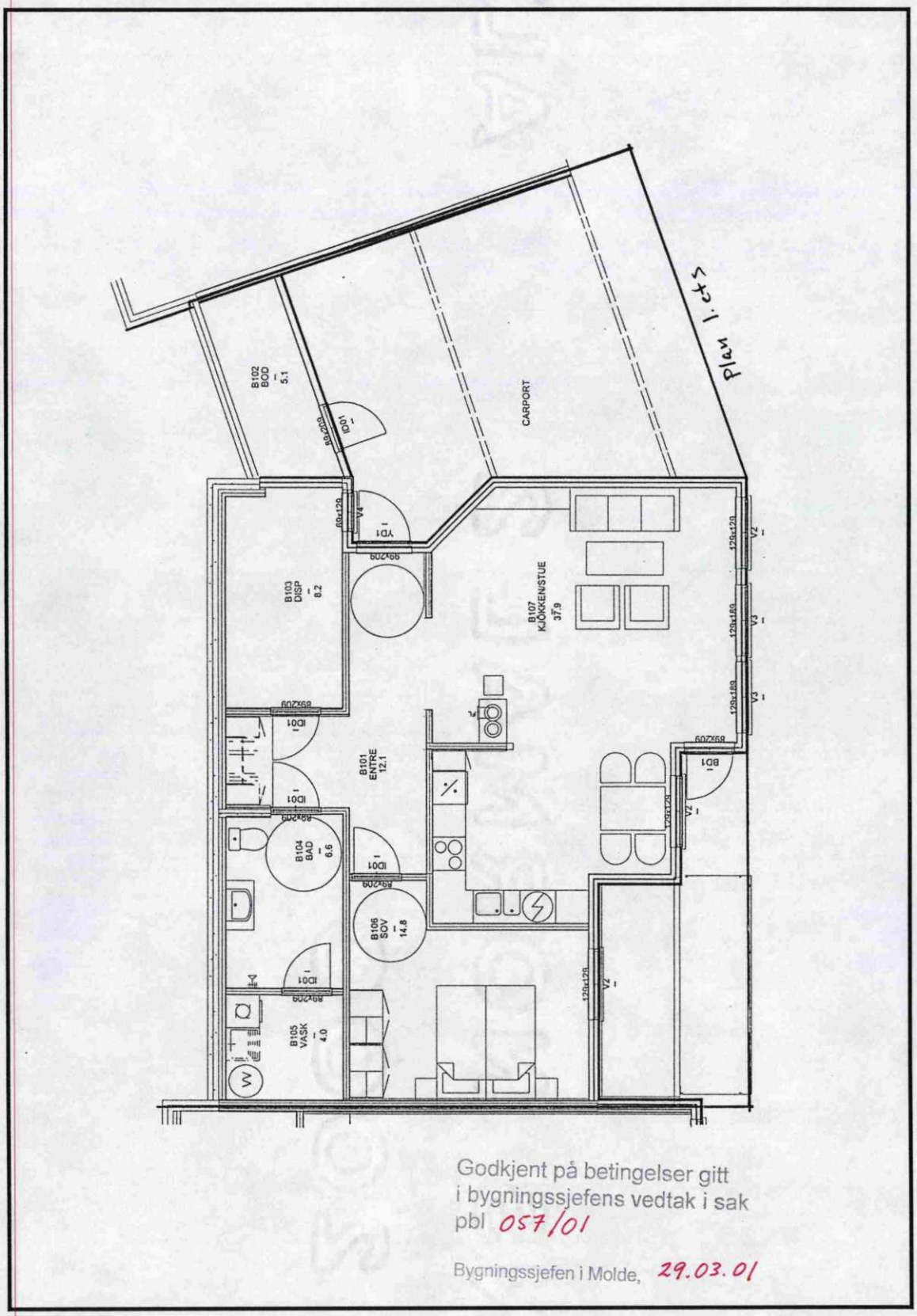
Plan 1. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

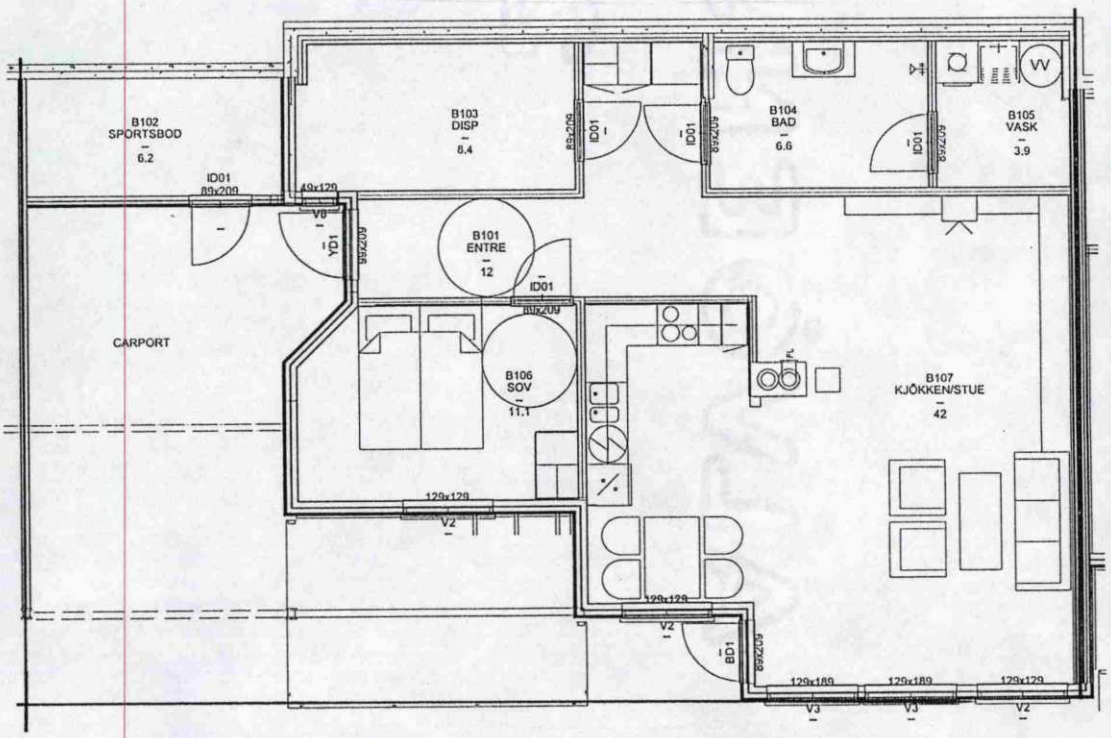
Boligseksjon, Tostenbakken 58, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 29**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



Boligseksjon, Tostenbakken 60, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 30**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



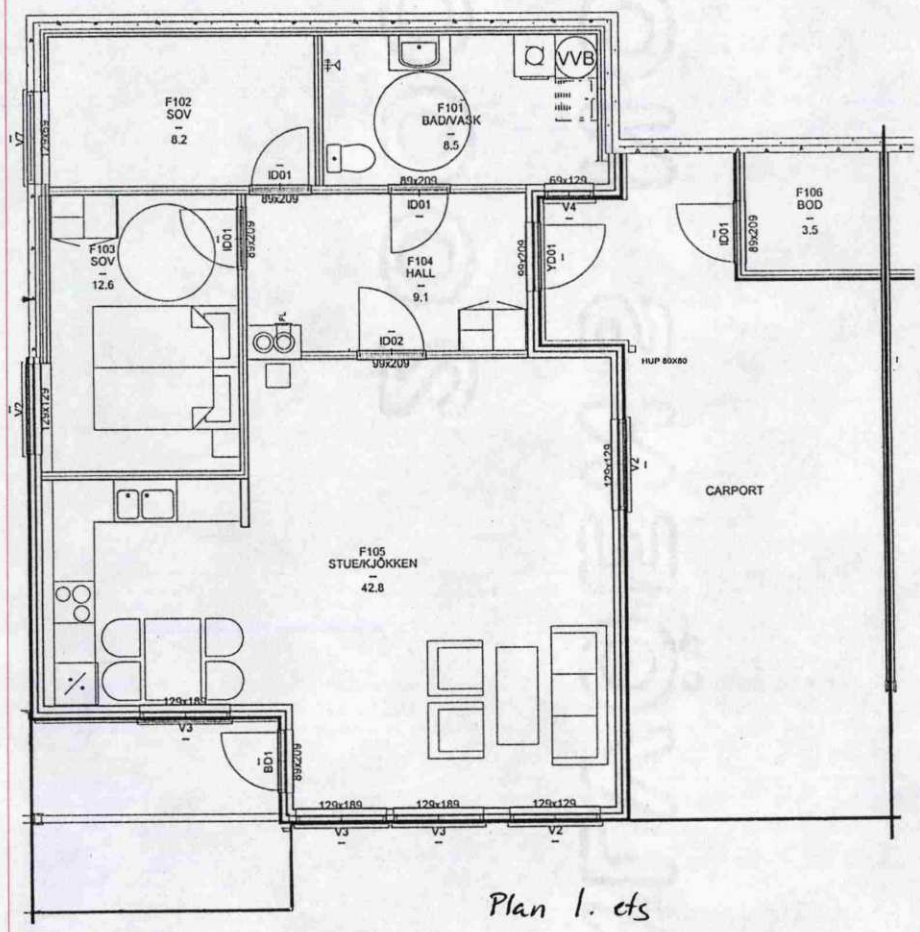
Plan 1. etg

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 62, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 31**

SAMEIET TOSTENBAKKEN 2-64



Plan 1. ets

Godkjent på betingelser gitt
i bygningssjefens vedtak i sak
pbl 057/01

Bygningssjefen i Molde, 29.03.01

Boligseksjon, Tostenbakken 64, 6415 Molde **Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 32**

☐ Returneres til:

TINGLYST
12 JUNI 2002
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 4137

Skjøte 1)

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

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	26	764	15	

Skjøtet gjelder førstegangsoverføring av nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Lan

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ A Annnet

Doknr: 4137 Tinglyst: 12.06.2002 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Kjøpesum 3)

Kr. 1.820.000,-Kronerenmillionåttehundreogtjuetusen00/100

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

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

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kr.102.000,- Etthundreogtotusen00/100 (Andel tomteverdi i hht. §3).

4. Overdras fra

Foretaksnummer: (9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
NO 942510969	Planor Bolig AS	1/1

5. Til

Fødselsnr. (11 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
250742 [redacted]	Audbjørg Endresplass	1/2
020637 [redacted]	Kåre Endresplass	1/2

6. Særskilte avtaler 5)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Molde kommune, samt eier eller bruker av naboeiendom har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Videre har elektrisitetsverk og televerk samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten. Eiendommen er videre beheftet med følgende forpliktelser:

I) Framtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hoved-ledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap og for den del av ledningen(e) som brukes felles.

II) Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg, påhviler ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.

III) Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse- eller oppfylles over èn meter ny masse over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra byingeniøren i Molde.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato: Molde, 27.05.02

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Audbjørg Endresplass Kåre Endresplass	AUDBJØRG ENDRESPLASS KÅRE ENDRESPLASS

8. Erklæring om siviltilstand m.v. 6)

☐ Jeg/vi er ugift(e)

☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: **Molde, 03.06.2002**

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
for Planor Bolig AS Svein J. Øien Bernt O. Vågsæter	

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Wenche M Brecke	WENCHE M. BRECKE
Adresse: Overbeen 13, 6411 Molde	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Grete Raknestangen	GRETE RAKNESTANGEN
Adresse: Frænau. 51 B, 6415 MOLDE	

Noter:
1) Med dokumentet til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpet. Feltets salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtes side 2.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte. Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelleloven.
7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververs ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

☐ Returneres til:

TINGLYST
18 JAN 1999
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 333

Skjøte 1)

Planor Prosjekt AS, Byfogd Motzfeldtsgt. 6, P.b. 257, 6401 Molde

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

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1502	Molde	26	764		

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:
☐ Bebygd ☒ Ubebygd

Omsetningen gjelder tomt.

2. Kjøpesum 3)

. Kr. 1.500.000,- Kronerenmillionfemhundretusen00/100

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

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

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

. Kr. 1.500.000,- Kronerenmillionfemhundretusen00/100

4. Overdras fra

Fødselsnr. (11 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
210640 [redacted]	Marit Fuglseth Tautra	3/24
120635 [redacted]	Johan Tautra	3/24
280253 [redacted]	Hedvig Aspenberg	3/24
210146 [redacted]	Torstein Fuglseth	3/24
180250 [redacted]	Christine Fuglseth	3/24
030847 [redacted]	Knut Fuglseth	3/24
280872 [redacted]	Siri Fuglseth	2/24
160574 [redacted]	Tine Fuglseth	2/24
091262 [redacted]	Gro Fuglseth	2/24

5. Til

Foretaksnummer: (9 siffer) 4)	Navn	Idell andel
942510969	Planor Prosjekt AS	1/1

6. Særskilte avtaler 5)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Molde kommune, samt eier eller bruker av naboeiendom har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Videre har elektrisitetsverk og televerk samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten. Eiendommen er videre beheftet med følgende forpliktelser:

I) Framtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vannforsyning og avløp fram til offentlig hoved-ledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret eiendommene i fellesskap og for den del av ledningen(e) som brukes felles.

II) Hvor en eller flere tomter har adkomst over regulert felles adkomst fra offentlig veg, påhviler ansvaret for drift og vedlikehold av adkomsten eiendommen(e), herunder også snøbrøyting, selv om adkomsten er bygd av kommunen.

III) Hvis det går kommunal hovedledning for vann eller avløp over tomten, må det ikke fjernes masse- eller oppfylles over èn meter ny masse over ledningen, uten etter skriftlig samtykke fra byingeniøren i Molde.

Doknr: 333 Tinglyst: 18.01.1999 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Molde, 16.11.98

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Marit Fuglseth Tautra	Marit Fuglseth Tautra
	Johan Tautra
Hedvig Aspenberg	Hedvig Aspenberg
Torstein Fuglseth	Torstein Fuglseth
Christine Fuglseth	Christine Fuglseth
Knut Fuglseth	Knut Fuglseth
Siri Fuglseth	Siri Fuglseth
Tine Eulen Fuglseth	Tine Fuglseth
Gro Fuglseth	Gro Fuglseth

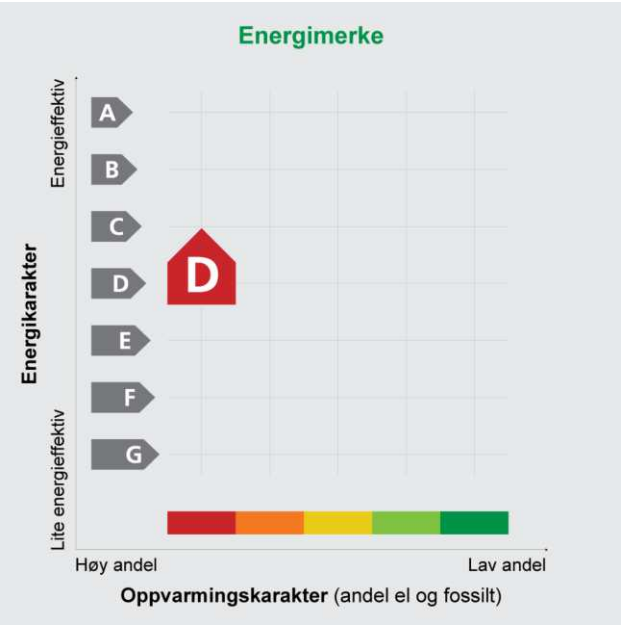
Jeg/vi bekrefter at utstederne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Andreas Ringdal Bernt O. Vågsæter	ANDREAS RINGDAL BERNT O. VÅGSÆTER
Adresse	EINEBÆRASEN 20 ~~FINNVEGEN 10~~, 6400 MOLDE
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Grete Raknestangen	GRETE RAKNESTANGEN
Adresse	Bjørsetbou 11, 6400 MOLDE

Noter:
1) Med dokumentet til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpet. Feltets salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtes side 2.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte. Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fyisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelleloven.
7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververs ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

ENERGIATTEST

Adresse	Tostenbakken 30
Postnr	6416
Sted	MOLDE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	26
Bnr.	764
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	21767506
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1264164
Dato	15.05.2021



Innmeldt av	Audbjørg Endresplass

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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

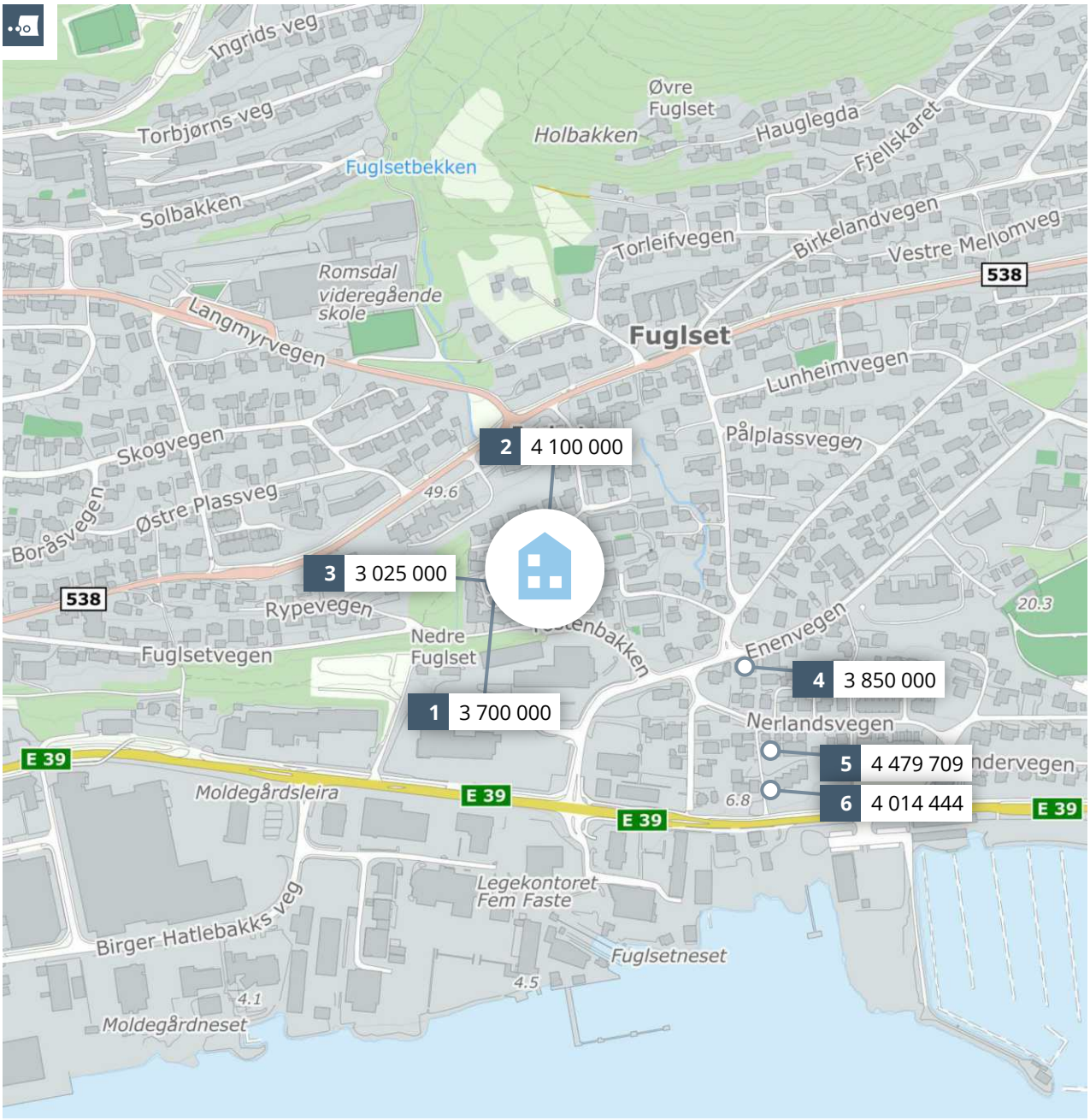
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Meglers verdivurdering

TOSTENBAKKEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 05.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tostenbakken 30, 6416 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 26 BNR 764 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS FUGLSET NEDRE

Verdivurdert til

4 590 000

-	4 590 000	32 786
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	- m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	2 147
Formue	22 752
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tostenbakken 42 87 m² 2002 9 704 m² - sov	20.08.2024	3 150 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**42 529**
2	Tostenbakken 30 140 m² 2002 2. etg 3 sov	02.06.2021	4 100 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**29 286**
3	Tostenbakken 36 84 m² 2002 9 703 m² 2 sov	16.06.2022	3 200 000	**3 025 000**	0	3 025 000	**36 012**
4	Enenvegen 2 C 119 m² 1991 1. etg 3 sov	11.07.2023	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**32 353**
5	Nerlandsvegen 14 B 115 m² 2002 2. etg 4 sov	01.10.2025	4 100 000	**4 400 000**	79 709	4 479 709	**38 954**
6	Nerlandsvegen 12 A 122 m² 2002 4 961 m² 3 sov	24.09.2024	3 950 000	**3 925 000**	89 444	4 014 444	**32 905**

Velholdt rekkehus over to etasjer med god planløsning og fin utsikt.
Første etasje består av romslig hall, bad, eget vaskerom med god oppbevaringsplass, lyst og åpent kjøkken med stor spiseplass og stor vinkelstue med utgang til romslig balkong med flott utsikt.
Andre etasje inneholder loftstue med kott, tre romslige soverom og et ekstra bad.

De fleste overflater i boligen er malt de senere år, og boligen fremstår som godt vedlikeholdt og innflyttingsklar.

Det er to parkeringsplasser ved inngangen, og den ene kan alternativt benyttes til en ekstra uteplass med kveldssol. Det er også en egen garasje til boligen, i felles garasjeanlegg.

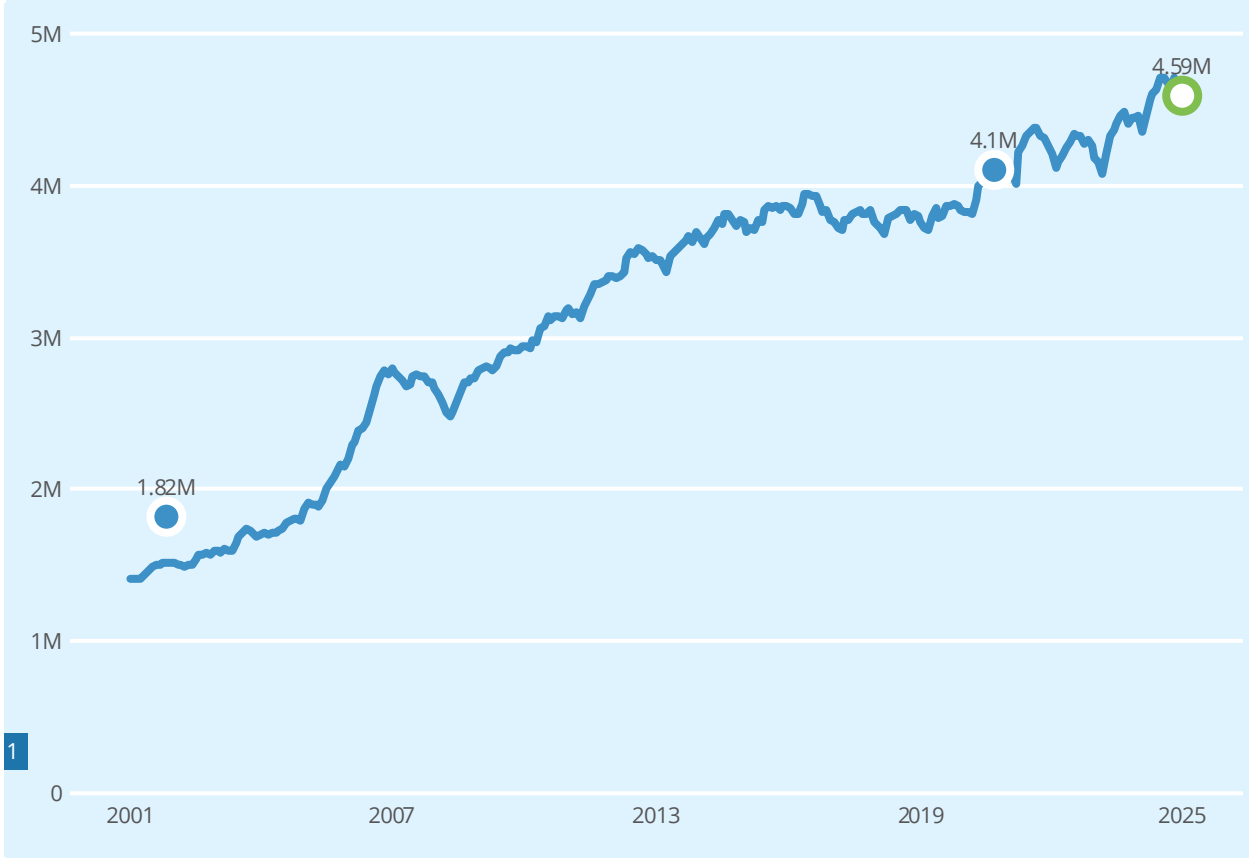
Eiendommen ligger på Fuglsetmarka, i et rolig og veldrevet sameie med kort vei til blant annet sentrum, kjøpesentre, dagligvarebutikker, bussforbindelse og rekreasjonsområder.

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



1 Rekkehus

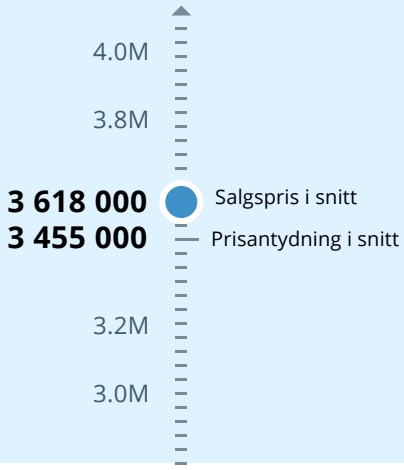
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.05.2021	02.06.2021	04.08.2021	4 100 000	4 100 000	0	4 100 000
12.06.2002		12.06.2002	-	1 820 000	-	1 820 000

Leiligheter til salgs i 6416 MOLDE nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 6416 MOLDE siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

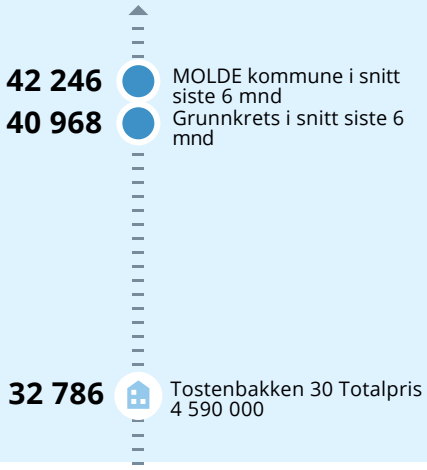


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tostenbakken 30, 6416 Molde
Gnr. 26, Bnr. 764, Snr. 15, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251179

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Randi Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 481 37 921

E-post: randi.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
