PRIVATMEGLEREN

NEDRE ENGAN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet/borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i flermannsbolig
Nedre Engan 5, 6450 HJELSET
MOLDE kommune
gnr. 60, bnr. 5
Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25259 **Referansenummer:** QJ6582

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler innvendig leilighet i eldre flermanns bolig.

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

Andelsleilighet i flermannsbolig

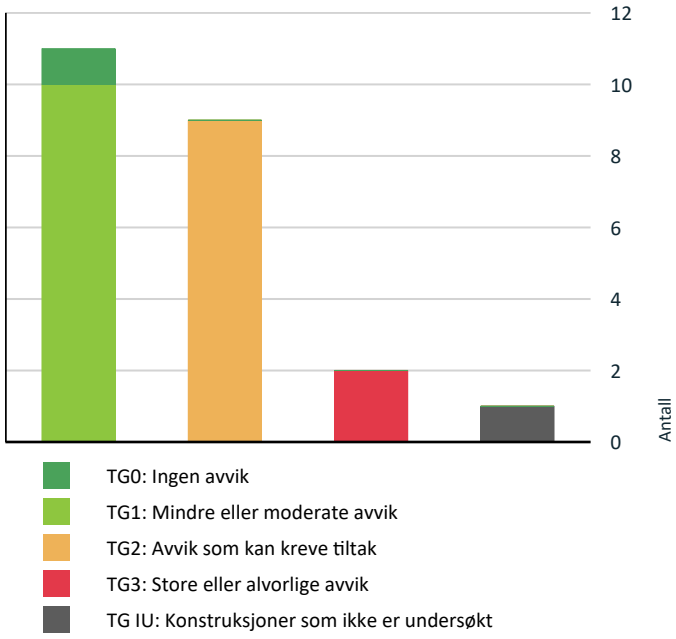
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger under befaringen. Disse viser avvik mellom godkjent løsning og dagens bruk. Det er åpnet noe mellom div rom, og i kjøkken er det fjernet en vegg og satt inn en limtredrager. Slike forhold er søknadspliktige.

Under her er det krysset nei for om det er synlig tegn på avvik på brancelleinndeling. Det riktige er følgende: 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, og i henhold til de krav som var da boligen ble oppført, men det er heller ikke mulig å se indikasjon på at brannskiller mellom ulike celler er oppgradert siden byggeår. Og branntekniske krav i 1954 avviker vesentlig fra nyere og dagens krav.

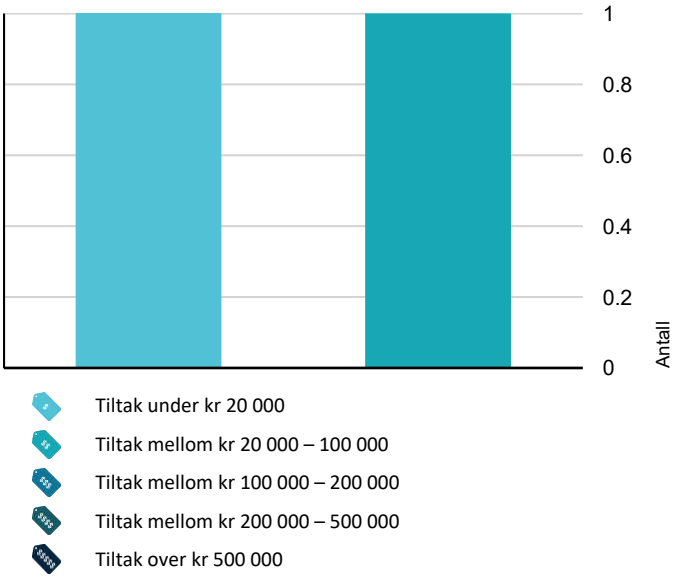
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan 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. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 2. Etasje (Dette er 4 halvplan fra under etg.) > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Stein i brennkammer i vedovn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør av soil/jern	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje (Dette er 4 halvplan fra under etg.) > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje (Dette er 4 halvplan fra under etg.) > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig - andelsbolig

Standard
Normal enkel standard for oppussingstidspunkt rundt 2012

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hovedytterdør er hvit glatt brann og lydklassifisert dør. B30 og db 35.

Balkongdør av tre i hvitmalt utførelse med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av tre mot øst og vest.
Dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Verandarekkverk er heler ikke noe en andels eier kan gjøre noe med da dette er utvendig bygningskropp.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse med felles bygningskropp, vinduer og ytterdører, taktekking, samt felles tekniske anlegg i bygningen og tilhørende bygningen er ikke en del av undersøkelsen og vurderingene i denne rapporten.
Kun innvendig bolig er undersøkt og vurdert og det meste av undersøkelse er gjort visuelt på overflater, samt enkelte fuktmålinger der dette har vært relevant.

For den som ønsker mer inngående kunnskap om felles bygningsmasse og felles tekniske anlegg, så oppfordres det til å undersøke dette nærmere med borettslaget eller annen kilde.

Bebyggelsen består av en flermannsbolig oppført med grunnmur og kjeller av betong og to boligetasjer av trekonstruksjon/bindingsverk over mur. Utvendig kledd med liggende trepanel.
Saltak av tre som er tekket med metallpanner.

Det er i salgsprospekt fra 2017 opplyst om følgende oppgraderinger i bygningen i 2016 og 2017:

- Alle vinduer og balkongdør har blitt skiftet i 2016-2017
- Skiftet dårlig bordkledning der dette har vært nødvendig i 2017

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Vinylbelegg på bad og i gang

Vegger: I hovedsak malte overflater med tapet/strie eller plate underlag. Noe malt panel i gang. Våtromsplater i bad

Himling: Malt panel og tak-ess plater.

Boligen oppusset innvendig i tiden rundt 2012

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Teknisk oppbygging av dette er ikke kjent eller mulig å avdekke. Sannsynligvis er det isolert etter datidens metoder/materialer. Tregulv over og rupanel og himlingsplater under. Det ser ut til at gulv er oppforet med 50-70 mm. Synlig ved terskel til ytterdør til felles gang og ved terskel til balkongdør vest(soverom). Her foreligger ingen opplysninger om hvorfor dette er gjort eller hvordan det er gjort. Kun åpning av konstruksjoner kan avdekke teknisk oppbygging. Det er imidlertid å anta at dette kan være gjort for å lydisolere mot bolig under. Det er kjent sak at det var lytt i disse boligen hvis det ikke var gjort noe tiltak.

Målt helning i stue og soverom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt planhet i stue og soverom. Der er det avvik på 36 til 54 mm i henholdsvis soverom og stue, der gulv heller ned i retning syd. Det er altså ett mønster i avviket i bygningen både øst og vest.
Årsak til avviket er ikke kjent, og kan ha med eldre konstruksjoner og løsninger å gjøre, eller hendelser i bygget etter oppføring. Takstmannen ser ikke noe i boligen som kan forklare noe annet oppdrag i bygget tidligere var det sett en setning i grunnmur i vaskerom. Den var ikke synlig nå, men kan være lokalt reparert og derav ikke synlig. Slike forhold som kan ha oppstått tidligere i bygget kan ha innvirkning på slike avvik som vi ser her, men det kan også være naturlig skjevheter som skyldes alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Dette forholdet må antas å ligge i byggets hovedkonstruksjoner og således skal dette være ett felles anliggende for borettslaget, men takstmannen tar ikke stilling til hvem som måtte ha ansvar for slike forhold. Å rette opp slike forhold lokalt i denne leiligheten er lite hensiktsmessig før man har kartlagt eksakt årsak, og det settes derfor ikke opp estimat på eventuell retting av forholdet, men kun ett mindre estimat for å undersøke forholdet nærmere. Dette er ikke forhold som må gjøres noe med i forhold til bruk av boligen. Skjevheter er mulig å leve greit med.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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 2 Stein i brennkammer i vedovn

Vedovn i stue

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekker i stein i brennkammer i pipe

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte stein i brennkammer

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har røykpipe av tegl. Pusset og malt i synlig områder. Det er ble opplyst av styreleder ved anledning utarbeidelse av tilstandsrapport på annen leilighet i bygget i 2022 at det den gang for ca 1 år tilbake ble satt inn nytt røykrør i pipe. Altså nytt røykrør i 2021 i følge denne opplysningen. Dette er også synlig da røykrøret er rundt i pipe. Original tegl pipe har firkantet røykrør. Det er imidlertid ikke forelagt takstmannen noen form for dokumentasjon på dette forholdet. Pipe er felles ansvar i bygningen.

Visuell kontroll er kun mulig på den ene siden pipe er synlig i denne boligen. Det er montert vedovn i stue

Sotluke i kjeller. Stålbeslag over tak.

Det er i følge eier ingen kjente og opplyste skader, mangler eller pålegg som følge av kontroll av brann/feiertilsyn

TG 1 Innvendige dører

Hvite malte glatte dører med påsatte lister. .

VÅTROM

2. ETASJE (DETTE ER 4 HALVPLAN FRA UNDER ETG.) >

Generell

Bad opplyst i tidligere salgsprospekt å være oppusset i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE (DETTE ER 4 HALVPLAN FRA UNDER ETG.) >

TG 3 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Vindu plassert direkte i dusjsone. Det er dusjforheng, for å beskytte vindu. Uheldig løsning med risko for futkskader i vegg rundt vindu og selve vinduet. Det er ikke tillatt med dører og vinduer i våtsoner.

Deler av spor/metalllist i bunn av veggplater er ikke fuget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne vindu i våtsone. Fuge metallist under plater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE (DETTE ER 4 HALVPLAN FRA UNDER ETG.) >

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Varmekabler

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Fallforhold er kontrollert mot 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 25 mm total høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved terskel. Så er det videre trekt belegg opp på terskel med 20 mm eller mer. Gulvet er derav vanntett til langt over kravet ved terskel. Lokalt fall fa sør er 6-7 mm. Fra vest er det 14 mm. Kravet er 16 mm 80 cm rundt sluk.
Ellers noe kuler og svanker men opp mot 1:100 fall i en del områder utenfor lokalt område rundt sluk.

Noe avvik lokalt sør, men ellers greit fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er avvik som i utgangspunktet kreve tiltak på kort sikt - men man må være obs på at vann kan trekke utover gulv mot sør til en viss grad ved dusjing

2. ETASJE (DETTE ER 4 HALVPLAN FRA UNDER ETG.) >

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Slik kan sannsynligvis har bli satt ned i 2012 da bad ble pusset opp, men dette kan ikke garanteres da det ikke er forelagt takstmannen dokumentasjon på oppussing av bad eller forholdet vedr sluk.
På gulv er det vinylbelegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE (DETTE ER 4 HALVPLAN FRA UNDER ETG.) >

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på vegg. Gulvmontert wc. Veggdusj med forheng.
.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE (DETTE ER 4 HALVPLAN FRA UNDER ETG.) >

TG 2 Ventilasjon

El. avtrekksvifte på vegg. Spalte i vindu, men ikke under dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE (DETTE ER 4 HALVPLAN FRA UNDER ETG.) >

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ikke fukt i målepunkt på befaringsdag

KJØKKEN

2. ETASJE (DETTE ER 4 HALVPLAN FRA UNDER ETG.) >

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum. Det er lagt opp for løse hvitevarer.

Alder på kjøkken er ikke opplyst, men eldre bilder i annonse av boligen i 2012 viser annen innredning enn den som er i boligen i dag

2. ETASJE (DETTE ER 4 HALVPLAN FRA UNDER ETG.) >

TG 1 Avtrekk

Ventilator av stål på vegg øst. Avkast ut på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg i kobberrør.
I salgsoppgave fra 2021 ble det opplyst at rør opplegg ble skiftet i bad i 2012. Det ser ut til å være samme type rør i kjøkken.

2stk separate stoppekraner for varmt, og kaldtvann i kjøkkenskap. Dette er åpninger i vegg mellom bad og kjøkken og er synlig i nedre del av vegg vest i hjørnskap, og i nedre del av smalt skap ves siden av.
Hovedstoppekran i 1etg (teknisk rom).
Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på utskifting av vannrør, og det foreligger derfor ikke opplysninger om dette er gjort av fagfolk.

Basert på opplysning om utskifting i 2012 er det gitt TG 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekraner er vanskelig å nå tak i slik de er plassert. Da er man nødt til å bruke stoppekran i kjeller i tilfelle noe skjer. men da stopper man vannet for flere boliger. Det skal være tilgjengelig stoppekran i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å legge stoppekraner til mer tilgjengelig sted i boligen

TG 2 Avløpsrør av soil/jern

Soil hovednedløp i bygget.
Dette er rør som ligger fra gulv og ned i krypkjeller. Normalt er dette rør som ligger under borettslagets ansvar - uten at det er redegjort for spesifikt her.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Eventuelle avvik aller behov for oppgradering av hovednedløp i bygget skal normalt ligge under borettslagets ansvar.

TG 1 Avløpsrør

Synlige rør innvendig i boligen er stikkledning i kjøkkenbenk og fra servant, samt sluk. Dette er av plast og fra 2012.
Det er ingen dokumentasjon fremlagt til takstmannen på dette.

Lufting på kloakk er ikke mulig å avdekke i denne type bolig/bygning da dette ligger utenfor boenheten.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalter i vinduer. El. avtrekksvifte i bad.
Ventilator i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Naturlig ventilasjon og/eller kun periodiske avtrekk som vifte i bad og ventilator i kjøkken gir lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav for ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å forbedre ventilasjon i boligen. Her vil fremtidig bruk og bruksbelastning være avgjørende

TG IU Varmtvannstank

Det er felles vv berder i bod nord. Denne er på 287 l og fra 2017.
Koblet til fast el. pkt.

Denne vurderes ikke nærmere da den er felles for flere eller alle boliger i bygningen, men det kan anmerkes at denne skal dekke alle boenheter, og det kan ikke utelukkes at det kan bli litt knapt med varmt vann tidvis ved større forbruk av flere boenheter samtidig.

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.

Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Jordfeil automater i skap.

Anlegg i boligen fra før dagens eier og det foreligger ingen opplysninger om dette, men det er sannsynligvis gjort en gjort en del med el. anlegg i 2012 da boligen ble slått sammen og noe ombygd.
.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på noen deler av dette.

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.
   Ukjent. Gjort en del i 2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Skiftet lysarmatur i bad den 30.11.2025. Faktura fra Elmo som utførte dette er sett, men ikke samsvarserklæring.

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

Tilstandsrapport

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

Tilstandsvurdering er basert utelukkende på alder og enkle visuelle observasjoner. Takstmannen har ikke el. kompetanse.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring, eller annen dokumentasjon på anleggets tilstand.
Tilstandsgrad for elektriske anlegg er basert på en forenklet vurdering i henhold til tabell B.2 i NS3600 - som angir TG 2 for anlegg uten dokumentasjon.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann/utvidet el. kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert. Det er ett 6 kg pulverapparat og 6 liter skumapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

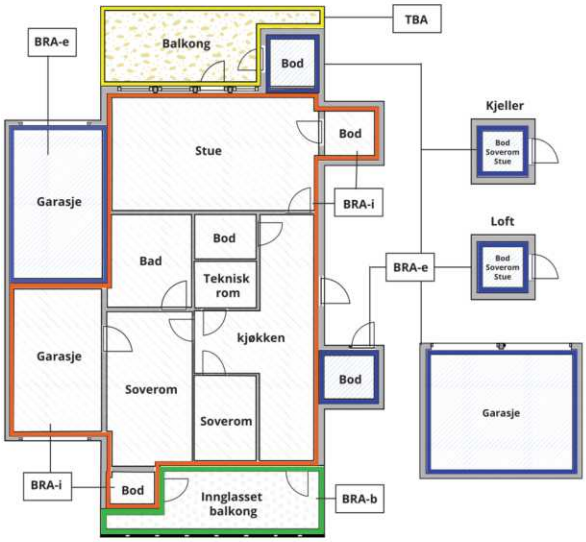
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje (Dette er 4 halvplan fra under etg.)	65			65	15
Andre etasjer/boder i under etg og loft		6		6	
SUM	**65**	**6**			**15**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje (Dette er 4 halvplan fra under etg.)	Entré, stue, kjøkken, alkove, bad/wc, soverom		
Andre etasjer/boder i under etg og loft		Bod under etg, bod under etg, bod loft etg	

Kommentar

Videre disponerer leiligheten 2 boder i kjeller og 1 bod på loft. Grunnet vanskelig å måle nøyaktig loftbod er det avrundet ned til 6 m2, men reelt areal kan være opp mot 12 m2.

Det er felles vaskerom med vaskemaskin i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er forelagt takstmannen godkjente tegninger under befaringen. Disse viser avvik mellom godkjent løsning og dagens bruk. Det er åpnet noe mellom div rom, og i kjøkken er det fjernet en vegg og satt inn en limtredrager. Slike forhold er søknadspliktige.

Under her er det krysset nei for om det er synlig tegn på avvik på brancelleinndeling. Det riktige er følgende: 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, og i henhold til de krav som var da boligen ble oppført, men det er heller ikke mulig å se indikasjon på at brannskiller mellom ulike celler er oppgradert siden byggeår. Og branntekniske krav i 1954 avviker vesentlig fra nyere og dagens krav.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i boligen er 2,29 m - 2,32 m. Takhøyde skal i henhold til forskriftskrav være 2,40 m. Årsak til dette avviket er ikke kjent, men det kan ha sin årsak i at gulv er oppforet. Det er indikasjon på dette ved verandadør vest, men hvordan dette er gjort og årsak kan ikke avdekkes eksakt uten å åpne konstruksjoner.

Benevnelse er brukt på rom som opprinnelig var sovealkove i løsningen da dette var to leiligheter. I dag er det en åpen løsning og således fortsatt en sovealkove, men benyttet som PC rom og omkledningsrom.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i flermannsbolig	65	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Anita Schjølberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	60	5	0	0	642.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Engan 5

Hjemmelshaver
Nedre Engan Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/	952726196		Mobo	Anita Schjølberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
66

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område på Hjelset, øst for Molde sentrum med kort vei til skole, barnehage, butikk og gode bussforbindelser til Molde.

Adkomstvei

Prvat veg med avkjøring fra offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet med plen og gruset vei- og parkeringsareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.12.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/QJ6582

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.
45251207

Selger 1 navn
Anita Schjølberg

Gateadresse
Nedre Engan 5

Poststed	Postnr
HJELSET	6450

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: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251207

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet lysarmatur i tak på bad.
Arbeid utført av	Mifo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevt gulv i stue.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Igjennom borettslag.
Arbeid utført av	Snøsperre på tak

Document reference: 45251207

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedtak om økning i felleskostnader fra januar 2026 pga styrets besluttning om å bytte 1 yttervegg pr hus i borettslaget.

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: 45251207

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: 45251207

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Schjølberg	174172864d9659be7558b b3f2d178504f6c77c26	28.11.2025 19:57:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251207

- 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

Molde kommune

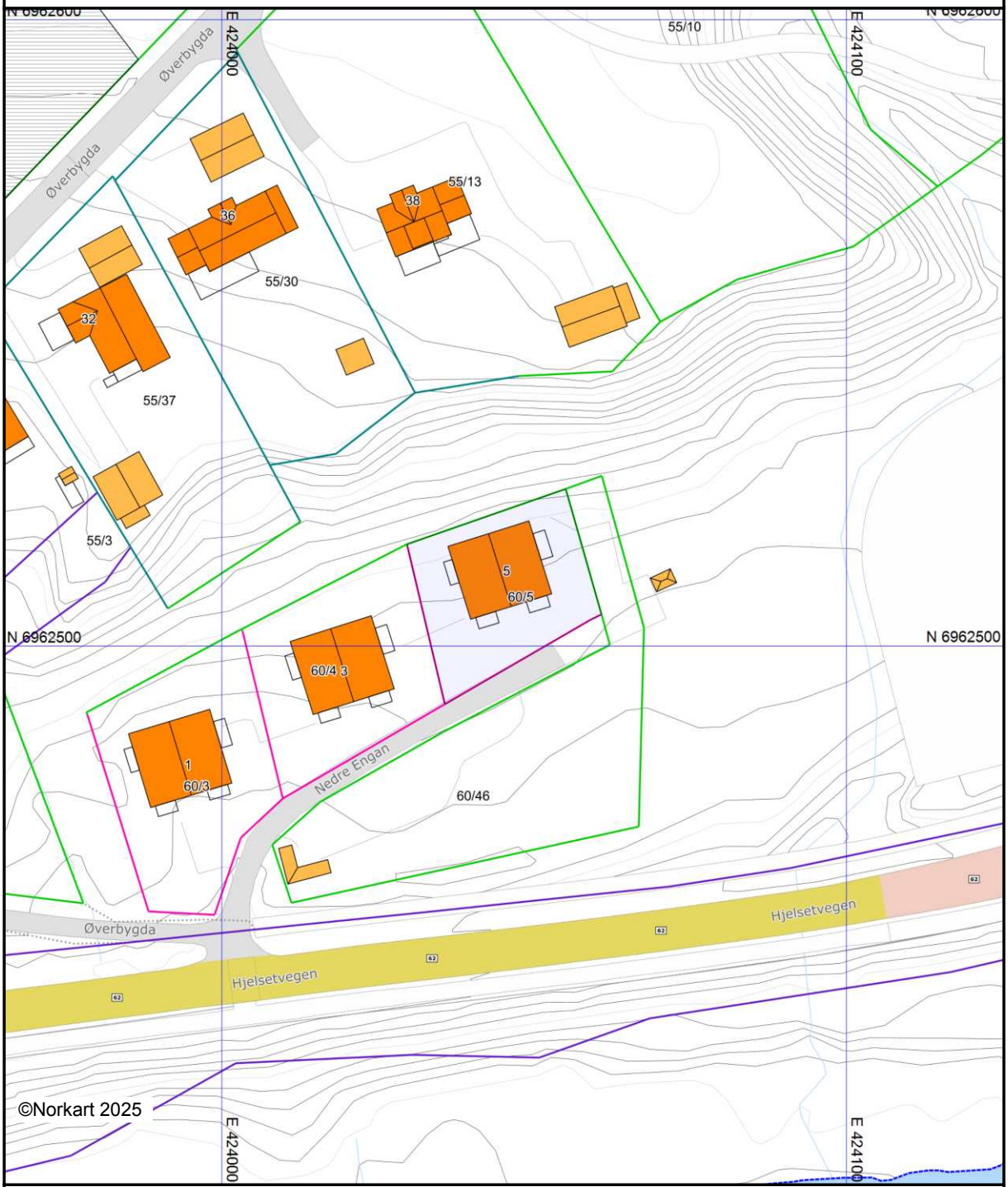
Grunnkart

Eiendom: 60/5
Adresse:
Dato: 10.11.2025
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: 10.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201301
Navn	Hjelset 2016-2026
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2738/K201301_Bestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 642 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 580 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_01Trafikkstøy **KPStøy** Andre støysoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

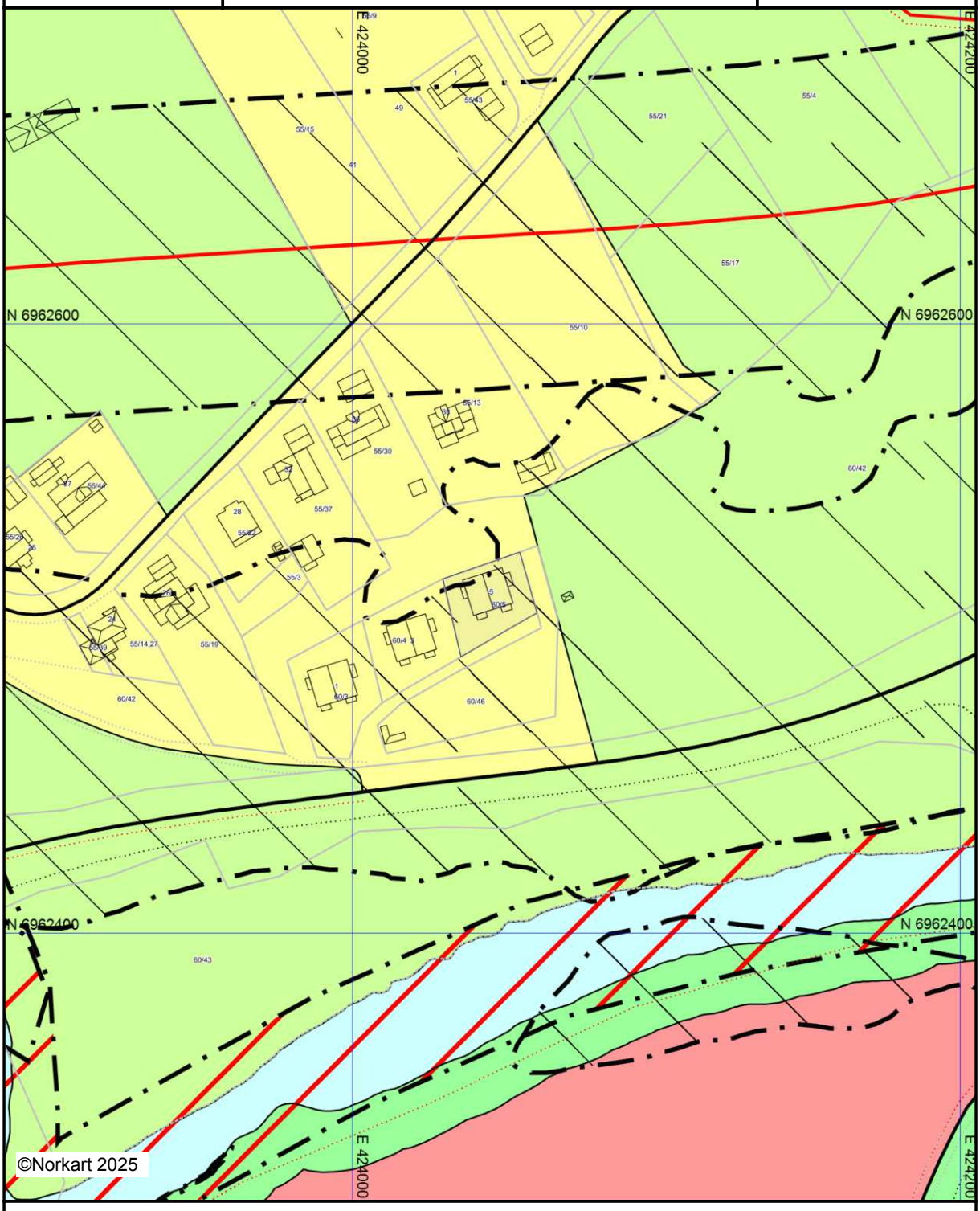
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/5
Adresse:
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

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

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

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Drikkevann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig

Kommunedelplan for	Plannummer
HJELSET	**K201301**

Kartopplysninger

Konsulent	Molde kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	FKP	Målestokk	1:10000
Dato for basiskart	01.01.2016	0 100 200 300 400 m	
Koordinatsystem	UTM sone32/Euref89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

Behandling etter plan- og bygningsloven	Saksnummer	Dato (fra-til)	Saksbehandler
Forhåndskonferanse		-	BG
Varsel om oppstart av planarbeid		12.09.2015	BG
Plan- og utviklingsutvalget (1. gang)	36/16	21.6.2016	BG
Offentlig ettersyn (1. gang)		4.7. - 28.8.2016	BG
Plan- og utviklingsutvalget (2. gang)	62/16	8.11.2016	BG
Offentlig ettersyn (2. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (3. gang)			
Offentlig ettersyn (3. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (4. gang)			
Formannskapet	154/16	15.11.2016	BG
Kommunestyre	**123/16**	**15.12.2016**	**BG**
1. revisjon av plankart			
2. revisjon av plankart			
3. revisjon av plankart			

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift utfører

Stempel

Kommunedelplan for Hjelset 2016 – 2026

Planbestemmelser og retningslinjer

Sist revidert 28.09.2016

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 123/16, 15.12.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner skal gjelde sammen med Kommunedelplanen for Hjelset, 2016-2026:

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

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 Ingen reguleringsplaner oppheves som følge av Kommunedelplanen for Hjelset, 2016-2026. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

§ 2.2 Generelle bestemmelser

a) For boligområder med planer uten krav om grad av utnytting eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn %-BYA skal %-BYA = 30 % gjelde.
b) For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.
c) I planer da det er regulert til villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

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.

§ 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 med maksimalt 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om uteopphold, lek og parkering blir ivaretatt.

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

a) S_1 Hjelset sentrum
b) B_2 Oppdølvegen

For området A_6 (massedeponi) kreves det en detaljreguleringsplan.

§ 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 Innenfor området Hungnesmarka (B_3) skal det ved regulering avsettes areal til barnehage.

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Før området Hungnesmarka utvikles videre, bør området B_1 reguleres og utvikles.

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

§ 6.1.1 I forbindelse med detaljregulering av sykehusområdet O_3 kan deler av området B_2 inngå i reguleringsplanen uten at dette utløser plankrav for hele området B_2.

§ 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 de større arbeidsplasskonsentrasjonene.

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

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 innenfor kommunedelplanens område. Handels- og servicetilbud skal lokaliseres innenfor området regulert til sentrumsformål.

§7.2 Hjelset sentrum

Innenfor området regulert til sentrumsformål kan det etableres handels- og tjenestevirksomhet rettet til lokale behov i samsvar med statlige retningslinjer.

Retningslinjer til handel og næring

1. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriteriene er beskrevet i planbeskrivelsen.
2. Innenfor området O_3 kan det etableres service- og handelsvirksomhet som del av eller i tilknytting til sykehuset.

§ 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
For området avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg er reguleringsformålet satt til næring, forretning og boliger.

§ 10 Parkering
§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med tabellen nedenfor.

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

§ 10.3 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.

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

§ 10.5 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. Minstekravet for sykkelparkering gjelder ikke for eneboliger.
3. 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 ned til nærmeste hele tall)

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

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

Krav til parkeringsplasser for bolig

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

Bilplasser		
Boligtype	P-formål	Antall
		Min
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	0,2 0,5

Sykkelplasser		
Boligtype	P-formål	Antall
		Min
Boliger	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1 2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	1 1

§ 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.

§ 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 12.1 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.

§ 12.2 Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det er en forutsetning at tiltaket er nødvendig for virksomheten, og at det er nødvendig for drifta at dette blir plassert innenfor 100-metersbeltet. Det skal tas særlig hensyn til jordvern, natur- og kulturmiljø, kulturminner, friluftsliv og allmenne interesser.

Disse reglene gjelder også for gjenoppbygging av bygninger eller anlegg etter brann eller ulykke.

§ 12.2 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).

§ 12.3 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.

§ 12.4 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 kommunedelplanen 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.*
3. *Med tiltak menes tiltak som er omfattet av plan- og bygningsloven kapittel 20, og landbruksveger. For tiltak som vil berøre eller komme i nærheten av kulturminner, skal det foreligge uttalelse fra kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune før tillatelse gis. Det vises dessuten til kulturminnelovens regler knyttet til automatisk fredete kulturminner og til eventuelle funn av slike under gjennomføring av tiltak. Jfr. Kulturminnelova kap. II.*

§ 13 Fritidsbebyggelse og naust

§ 13.1 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).

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

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

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

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

§ 13.6 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.

§ 13.7 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.

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

Faresoner og hensynssoner

§ 14 Faresoner

§ 14.1 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 kvikkleire og rasfare vurderes av geoteknikker. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

§ 14.2 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.

§ 14.3 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.*

§ 14.5 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.

§ 15 Hensynssoner

§ 15.1 Naturtyper

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

§ 15.2 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.

§ 15.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 15.4 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 maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på sønn- 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.*

§ 15.4 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

§ 16 Generelt om lek og uterom

§ 16.1 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.

§ 17 Lekeplasser

§ 17.1 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. Ingen areal brattere enn 1:3 kan brukes som leikeareal.
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 leikeareal.
f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som leikeareal.
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.

§ 17.2 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.

§ 17.3 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. *Alt terreng brattere enn 1:3 unntatt der 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.

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes 50 m² egnet uteoppholdsareal på egen grunn.

b. I området regulert til sentrumsformål kan offentlige områder som byrom, 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.

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 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 %-BYA = 30 % gjelde.

§ 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 som legger til rette for villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

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

Retningslinjer:

3. 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.
4. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

§ 21 Kulturmiljø

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

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

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

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

§ 22.2 Solceller og solfangere

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

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

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

Skilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

1. For områdene ved Hjelset sentrum 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

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/5
Adresse:
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Naturområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Andre sikringssoner

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

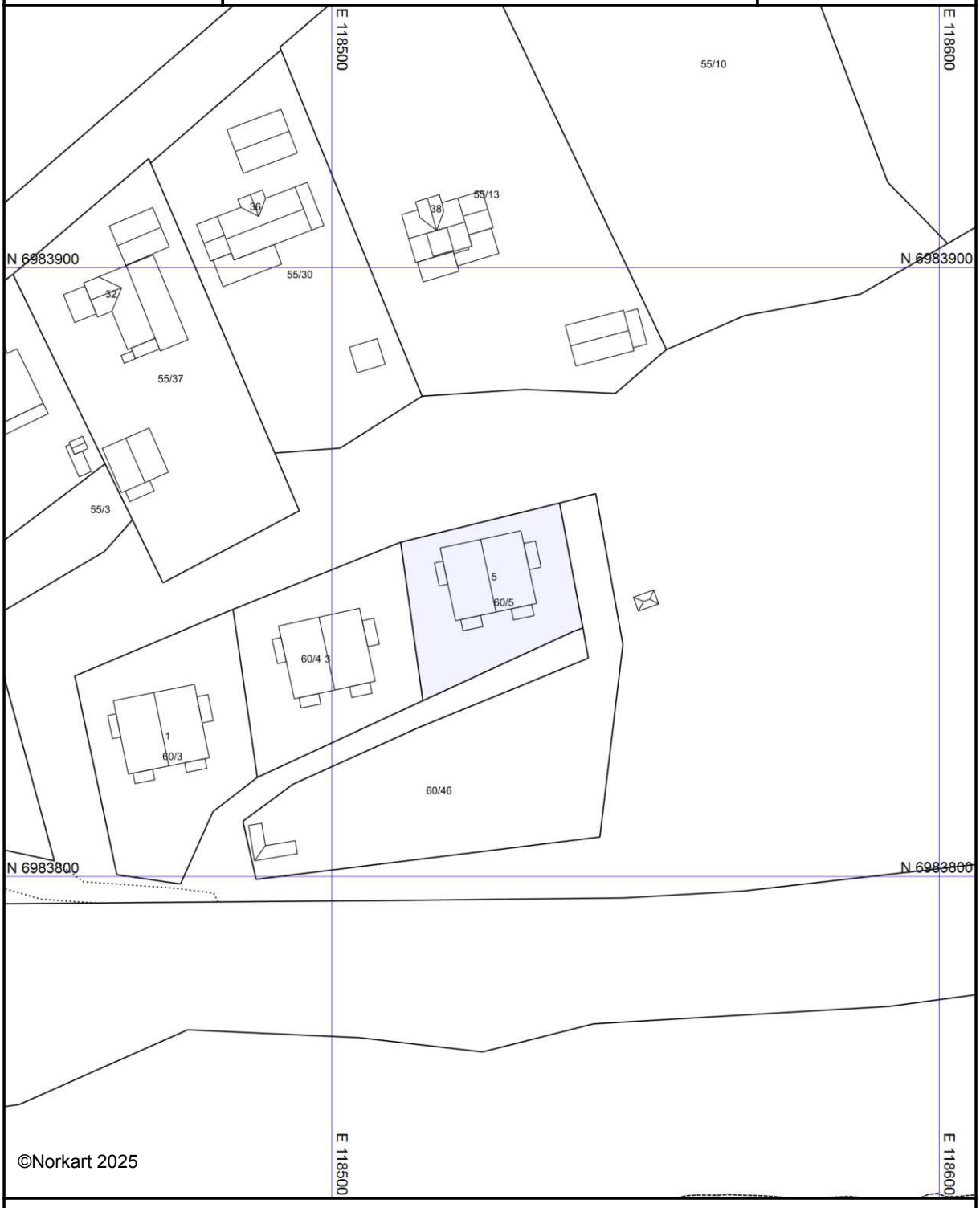
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 60/5
Adresse:
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000

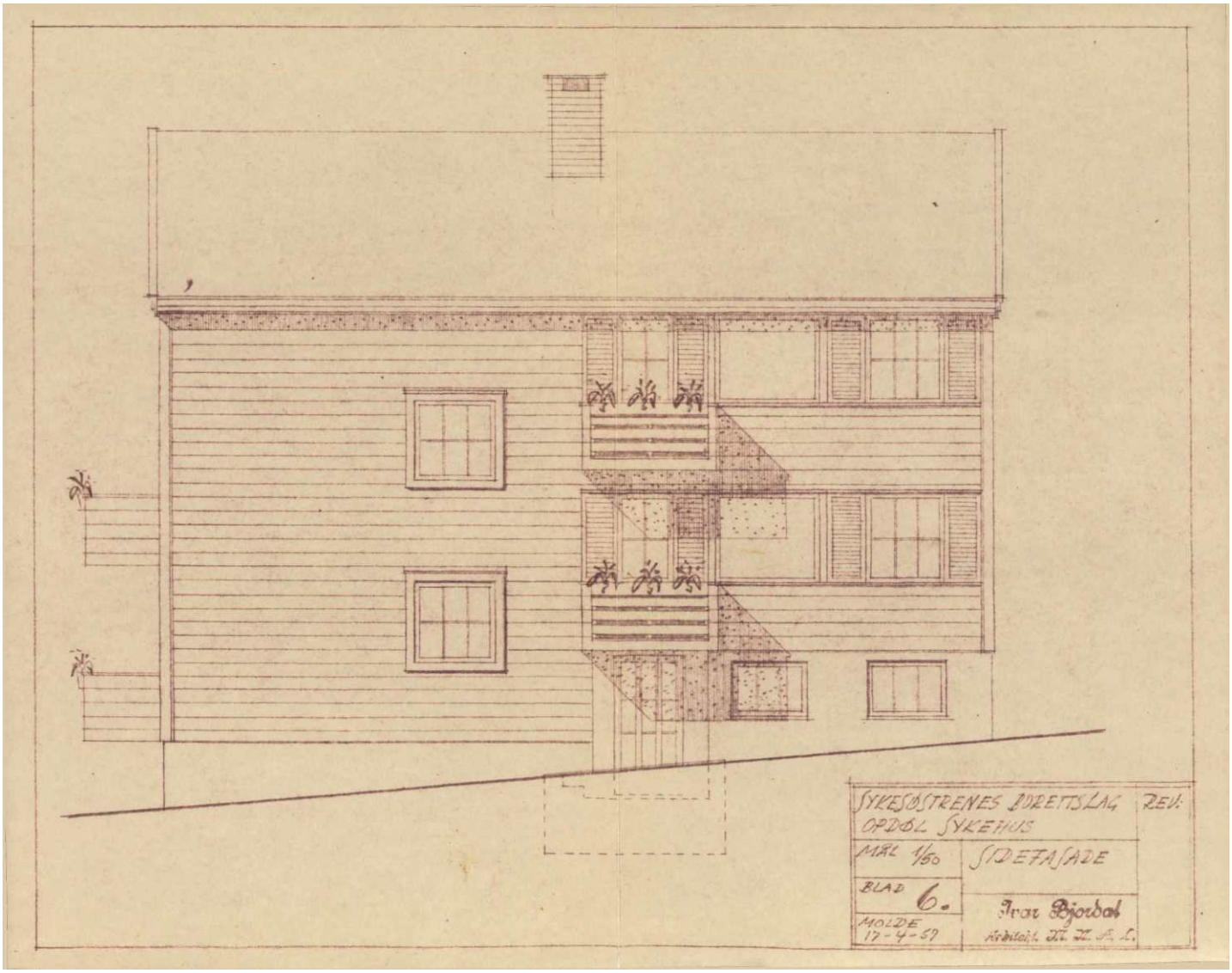
N

UTM-33

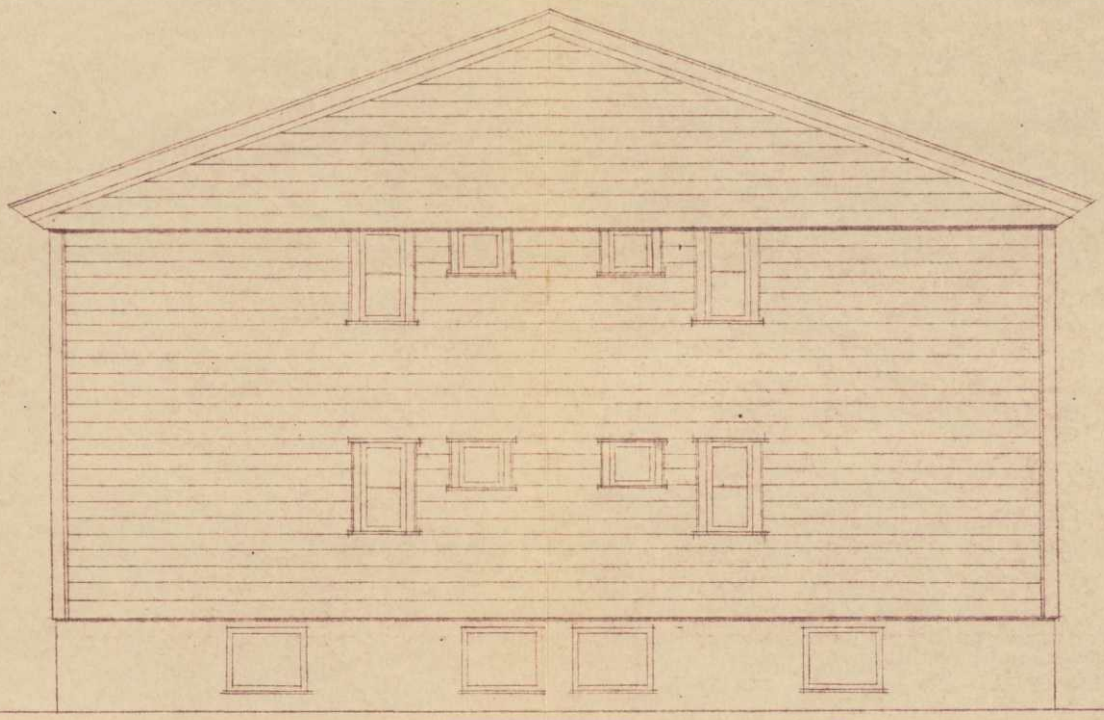


©Norkart 2025

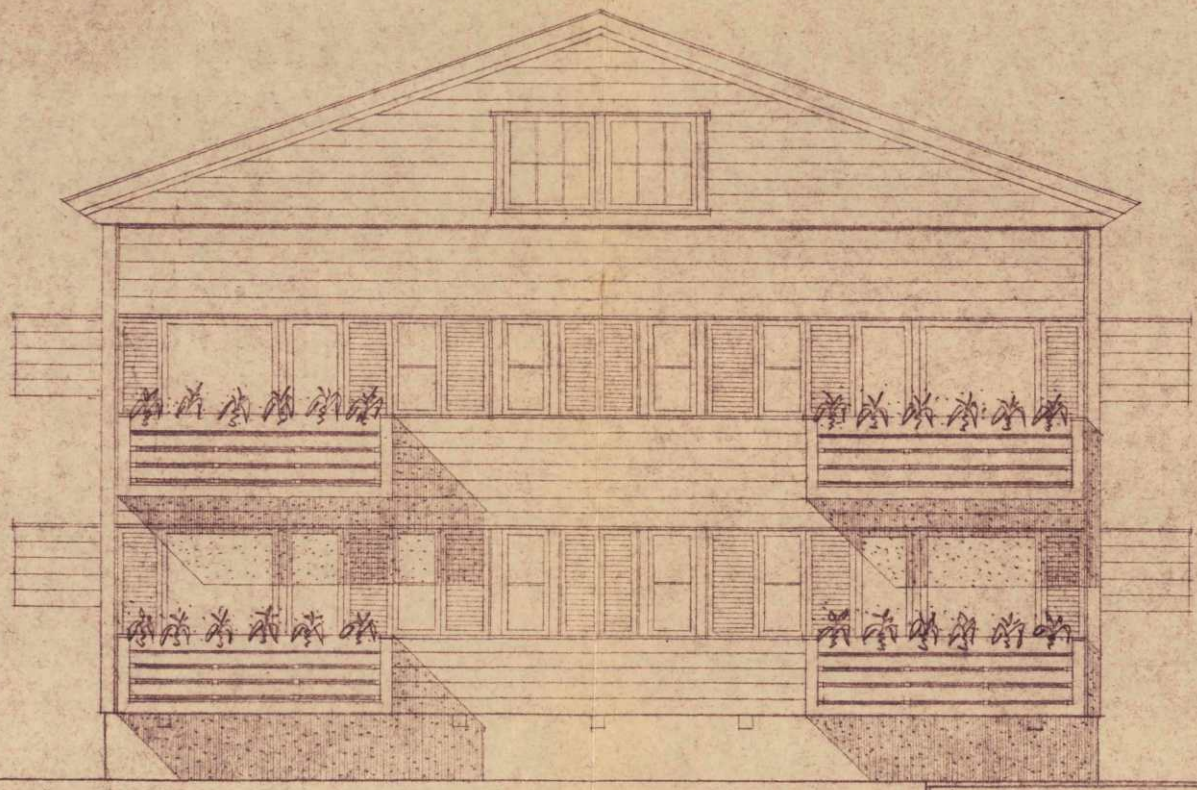
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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



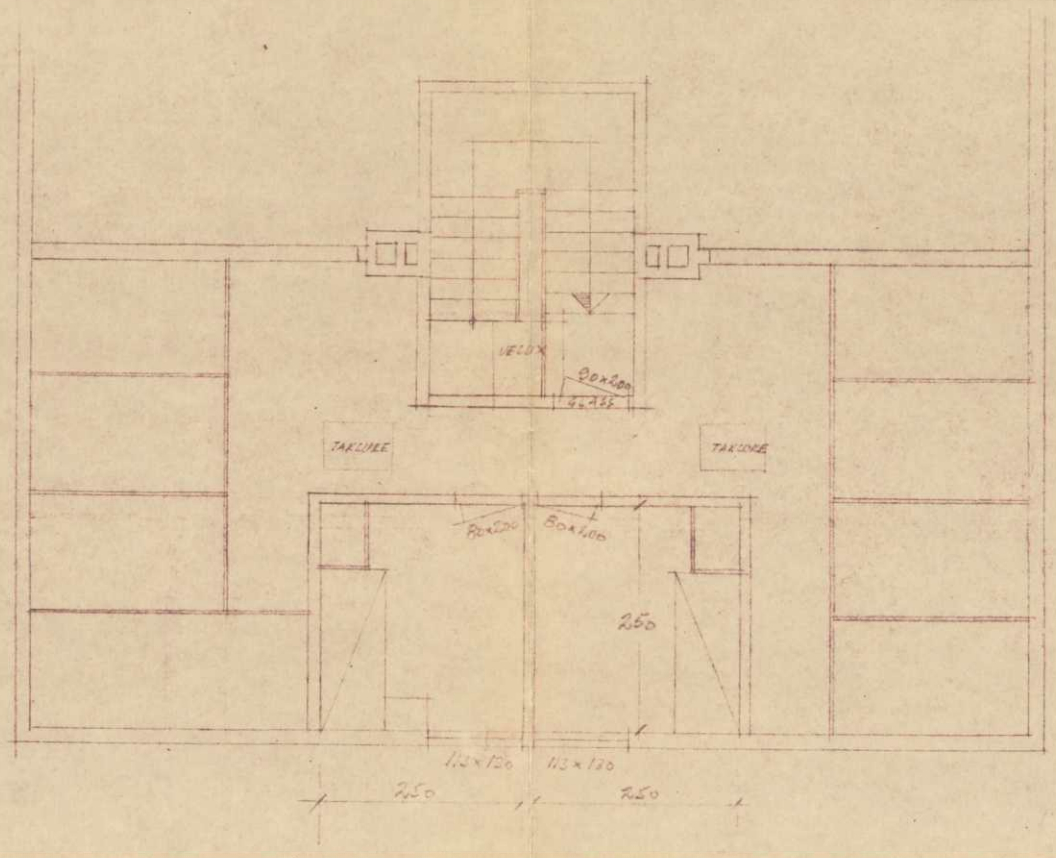
SYKESØSTRENES BOLIGLAG OPPDAL SYKEHUS		REV:
MÅL 1/50	SIDEFASADE	
BLAD 6.		
MOLDE 17-4-59	Ivar Bjordal Arkitekt M. N. A. L.	



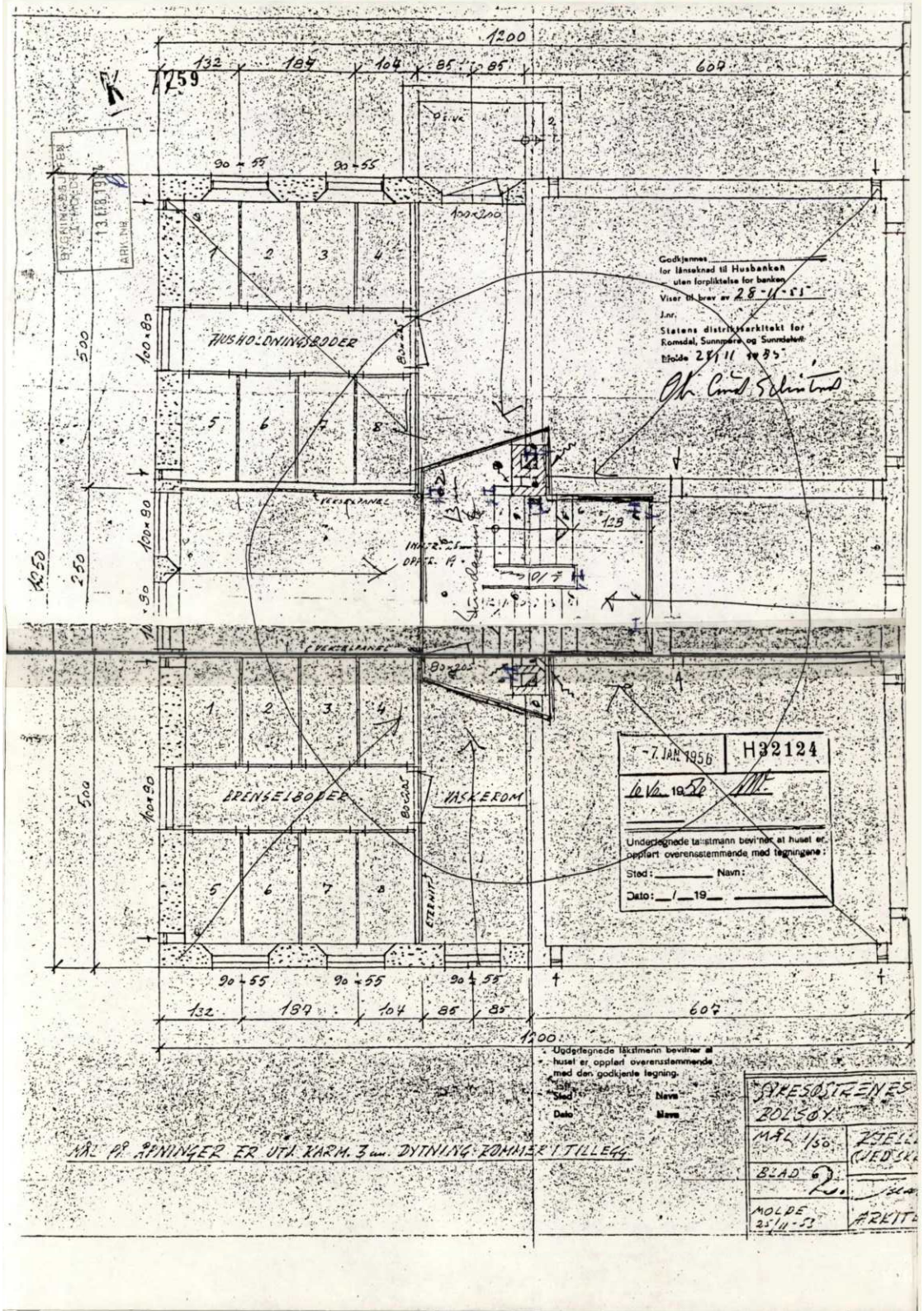
SYKESØSTRENES BORETTSLAG OPDØL SYKEHUS	REV:
MÅL 1/50	NORDFASADE
BLAD 7.	
MOLDE 17-4-69	Ivar Bjordal Arkitekt M.N.A.L.

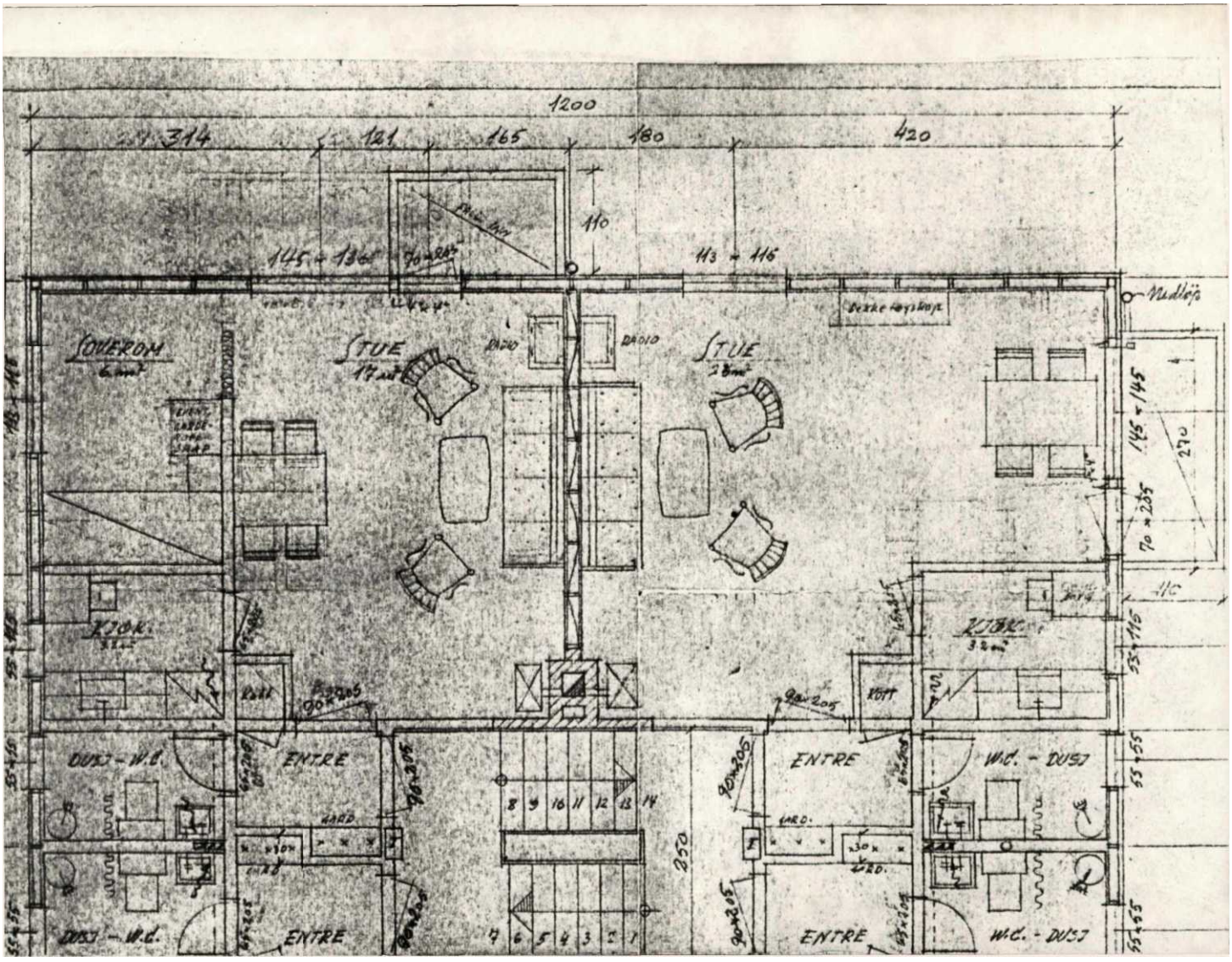


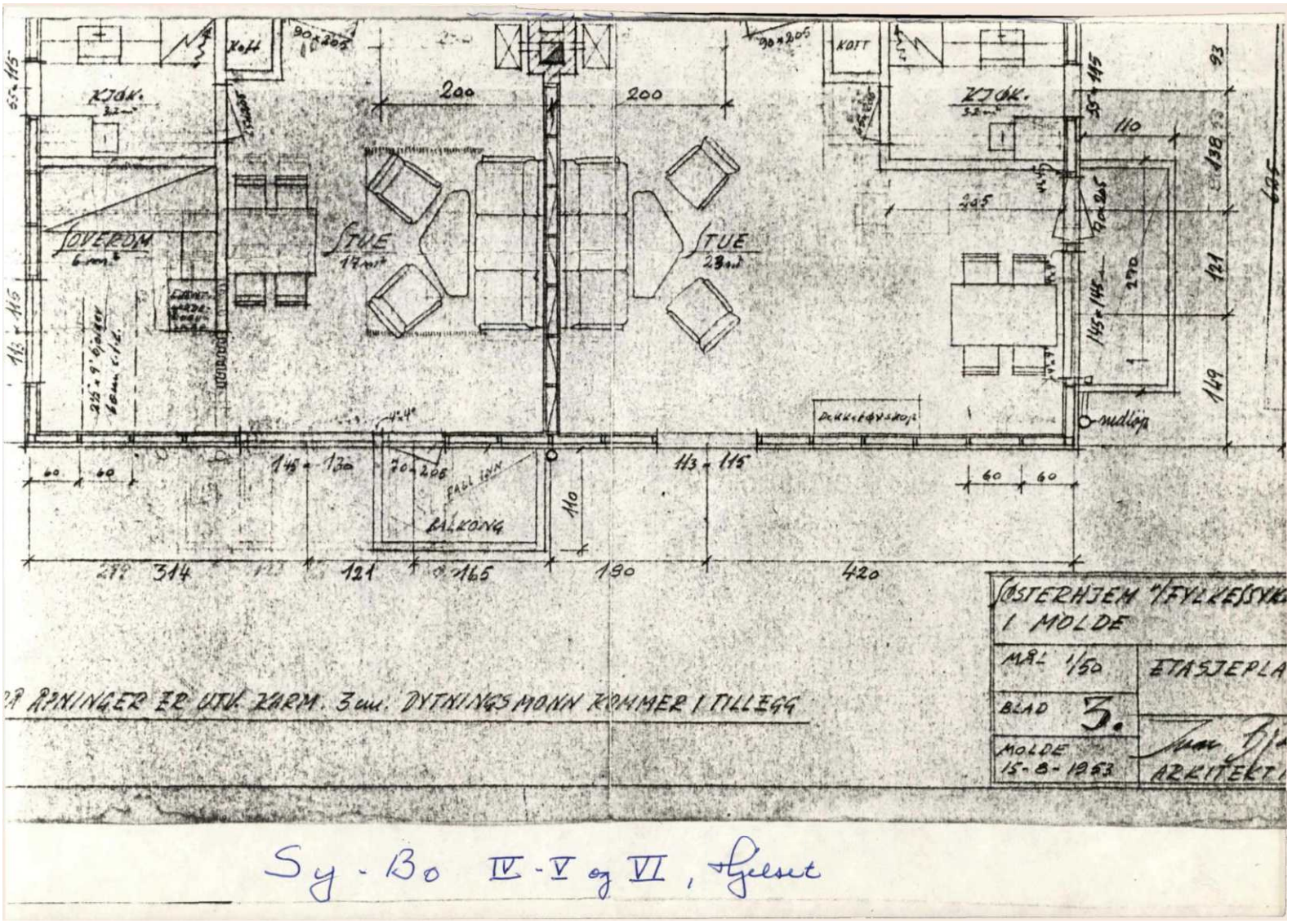
SYKESØSTRENES ZORGTSLAG		REV:
OPPDAL SYKEHUS		
MÅL 1/50	SYDFASADE	
BLAD 5.		
MOLDE 17-4-57	Ivar Bjordal Arkitekt M.N.A.L.	



SYKESØSTRENES BORETTSLAG ORKDAL SYKEHUS		REV:
MÅL 1/50	LOFTSPLAN	
BLAD 9.	Ivar Bjordal arkitekt m.n.a.f.	
MOLDE 17-4-59		

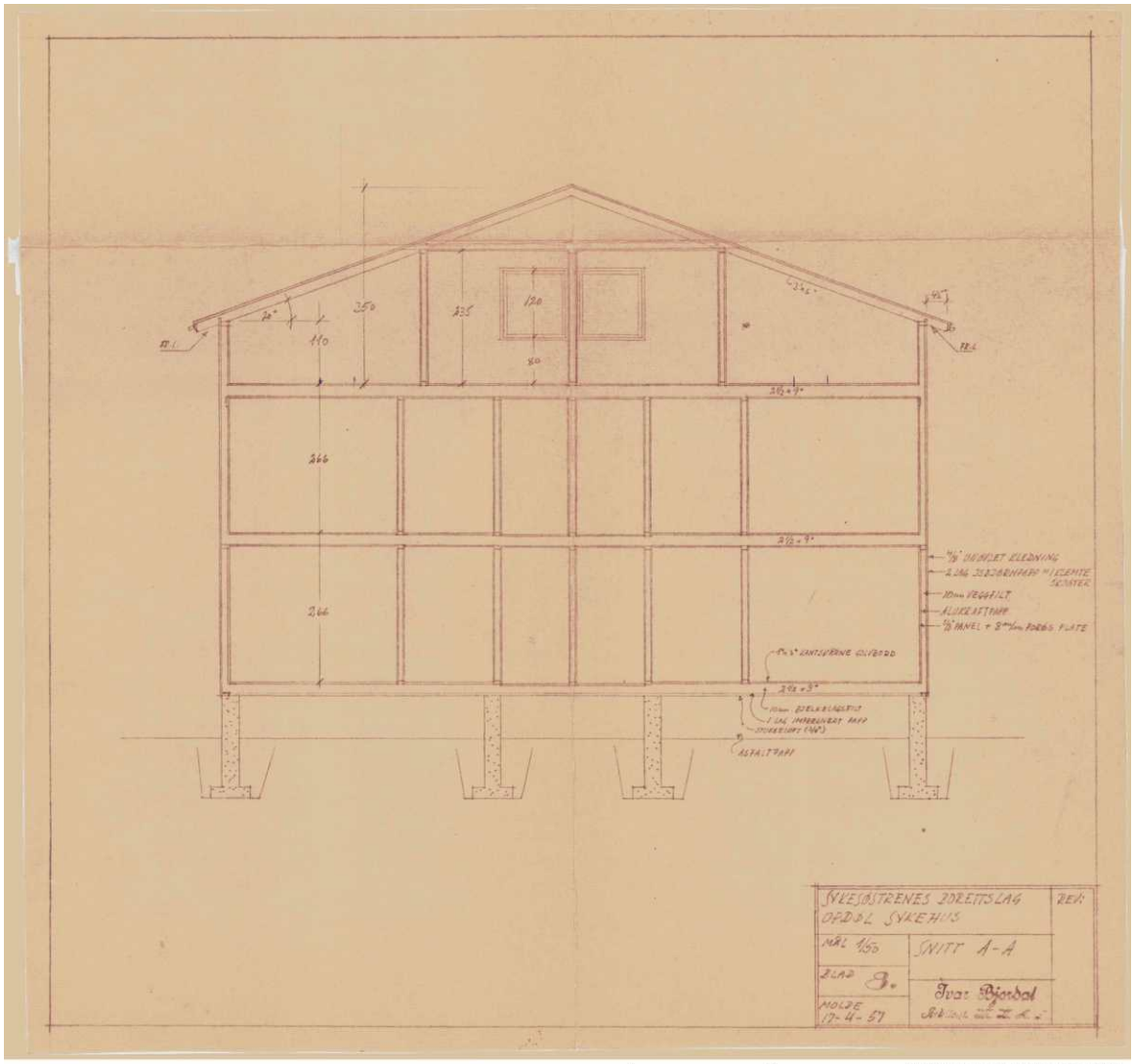

1200
132
184
104
85
85
607
A259
90 × 55
100×200
1
2
3
4
TØRKEHOLDNINGSBODER
100×80
500
5
6
7
8
FEIEKANAL
250
K250
100×80
30
INNFELT
OPPTR. 19
125
101
FEIEKANAL
90×200
1
2
3
4
BRENSELBODER
VASKEROM
100×80
500
BOCAN
5
6
7
8
STEINTRP.
90 × 55
90 × 55
90 × 55
132
184
104
85
85
607
1200
Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 28-11-53
J.nr.
Statens distriktsarkitekt for
Romsdal, Sunnmøre og Sunndal
Molde 28/11 1953
Ole Chr. Eckhoff
BYGNINGSRÅD
13 FEB
ARKIVNR
7. JAN. 1956
H32124
Undertegnede takstmann bevitner at huset er
oppført overensstemmende med tegningene:
Sted: _____ Navn:
Dato: __/__19__
Undertegnede takstmann bevitner at
huset er oppført overensstemmende
med den godkjente tegning.
Sted
Navn
Dato
Navn
MÅL PÅ ÅPNINGER ER UTV. KARM. 3 cm. DYTNING: ROMMER I TILLEGG.
SYKESØSTRENES
BOLIGER
MÅL 1:50
BLAD 2.
MOLDE
25/11-53


1200
314
121
165
180
420
110
145 + 130
113 + 116
SOVEROM
6 m²
STUE
17 m²
STUE
28 m²
RADIO
RADIO
Nedløp
145 + 145
270
70 × 205
110
KJØK.
KJØK.
32 m²
90 × 205
90 × 205
90 × 205
90 × 205
DUSJ - W.C.
ENTRE
ENTRE
W.C. - DUSJ
8 9 10 11 12 13 14
7 6 5 4 3 2 1
250
DUSJ - W.C.
ENTRE
ENTRE
W.C. - DUSJ

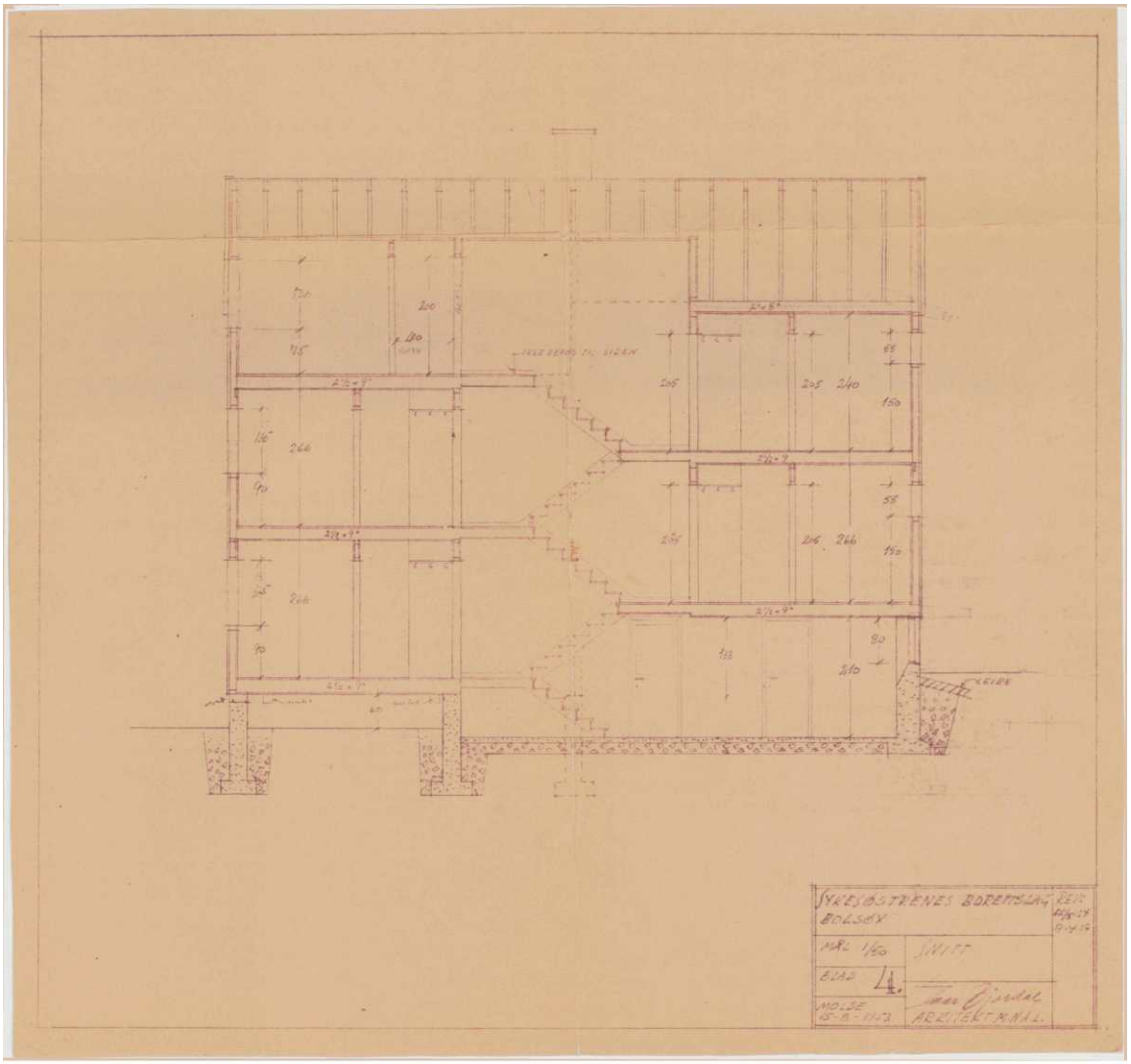


ALLE MÅL I CM. ALLE ÅPNINGER ER UTV. 2 CM. 3 cm. DYKNINGSMONN KOMMER I TILLEGG

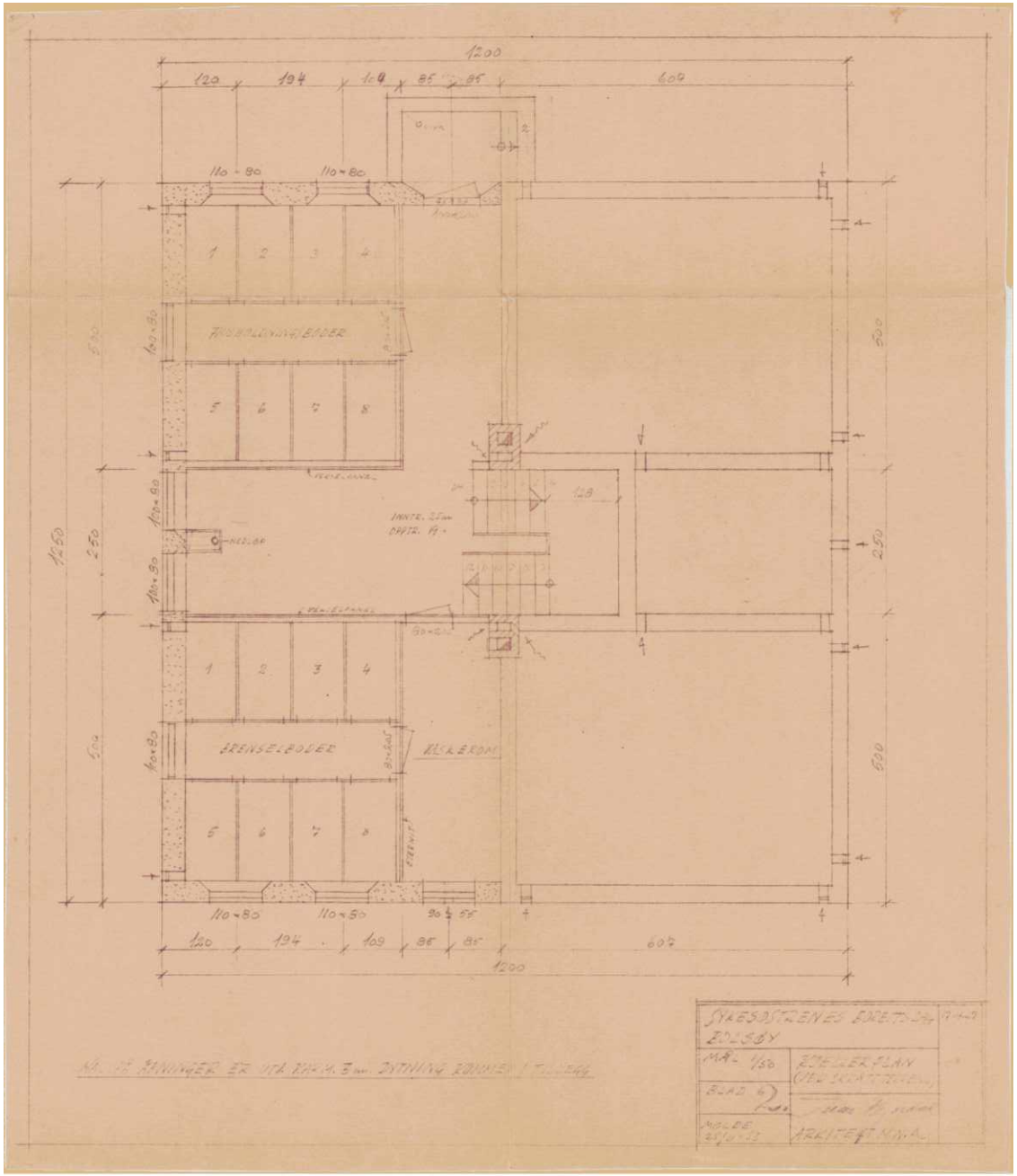
Sy-Bo IV-V og VI, Gjelset



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

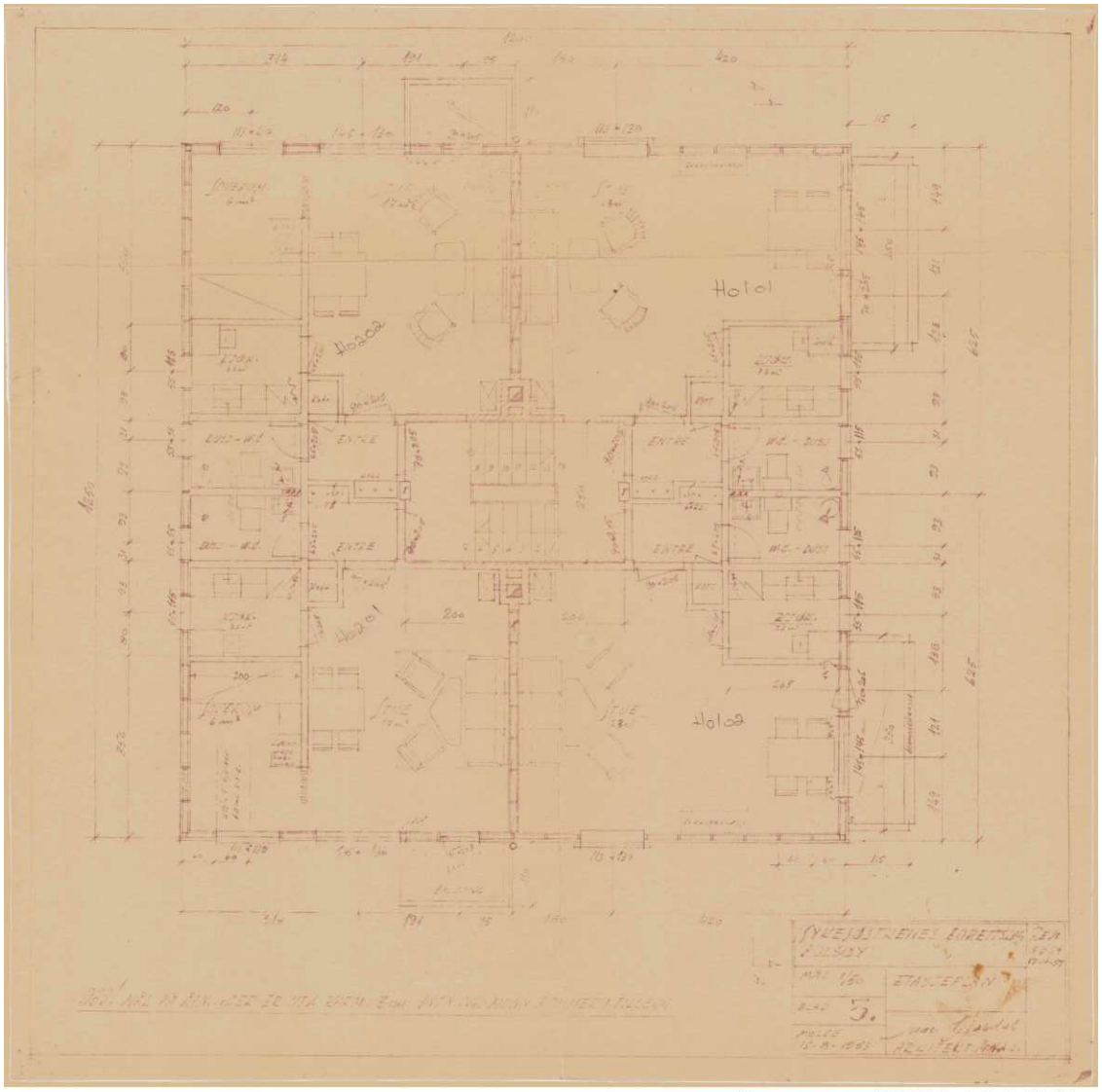


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

Dansk Scanning A/S



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

FRA MOLDE KOMMUNE - BYGNINGSSJEFEN
PJ/AS.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 2. november 1982.

Sak 929/82. Ombygging av leilighet - gnr. 60, bnr. 3, 4 og 5.

Anmelder : Kristbjørg Brørvik.
Byggherre : Sy-Bo, Opdøl.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på ombygging av leiligheter i Sy-Bo, Opdøl som vedlagte tegning viser for eiendommen gnr. 60, bnr. 3, 4 og 5.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes når utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. En hver leilighet skal ha boder og skap for oppbevaring av klær med samlet areal på minst 4.- m2, og et sportsrom på minst 5,- m2, samt bod for matvarer.

2. Alle rom må ha frisklufttilførsel og avtrekk som angitt i forskriftenes kap. 47.

3. Dør fra leilighet til trapperom skal være minst B 15 i 2. etasje trebygning og med selvstendig leilighet i 2. etasje.

4. Ansvarshavende for byggearbeidet må, i de enkelte tilfeller, være godkjent av bygningsrådet.

5. Når arbeidet er påbegynt må bygningskontrollen varsles.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

J. P. Hammerø **V. Iversen Orten** **K. J. Nesje**

S. Høstmark **K. Kjersem**

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
overing.

Sendes Sy-Bo v/Kristbjørg Brørvik, Opdøl, 6450 Hjelset, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 4. november 1982

Otto Nøst

Sak 929/82

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Journalnr.		
Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr. / Bruksnr.
Ombygging	SY-BO 4, 6450 Hjelset	60 / 3, 4 og 5
Byggherre	Adresse og telefonnr.	
Kristbjørg Brørvik	SY-Bo 4, 6450 Hjelset	

Herr

bygningssnekker Hans Brørvik
Fagtittel, navn

Adresse
5297 Gammersvik
Poststed

05 398213
Telefon nr.

Til søkeren.
Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:

☒ Hele arb. ☐ Del av arb.

Arbeidet omfatter vesentlig:

☒ Trearbeid ☐ Murarbeid ☐ Armert betong ☐ Betong ☐ ☐ ☐ Riving

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende vil jeg påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Molde den 22/8 -83

For Hans Brørvik
Kristbjørg Brørvik
Egenhendig underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherre er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Molde den 22/8-83

Kristbjørg Brørvik
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Otto Vost

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngåes.

E. K. HANSEN, MOLDE

gn. 60, bn. 3, 4 og 5 Sy-Bo - Hjelset

Sak 929/82

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
28. SEP. 1983
ARK.NR.

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Journalnr.

Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.
		123	60

Byggherre: Karlsen o Aas

Adresse og telefonnr.:

Herr

Byggmannsarbeidsarbeidstaker
Fagtittel, navn

Adresse

6450 Hjelset
Poststed

Telefon nr.

Til søkeren.
Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:

☐ Hele arb. ☐ Del av arb.

Arbeidet omfatter vesentlig:

☒ Trearbeid ☐ Murarbeid ☐ Armert betong ☐ Betong ☐ ☐ ☐ Riving

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende vil jeg påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

..... den .....

Gjahmar Karlsen
Egenhendig underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherre er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

..... den .....

Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

BYGNINGSSJEFEN
MOLDE

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngåes.

E. K. HANSEN, MOLDE

Sy - Bo
Opdøl
6450 Hjelset

Hjelset 11/10-1982.

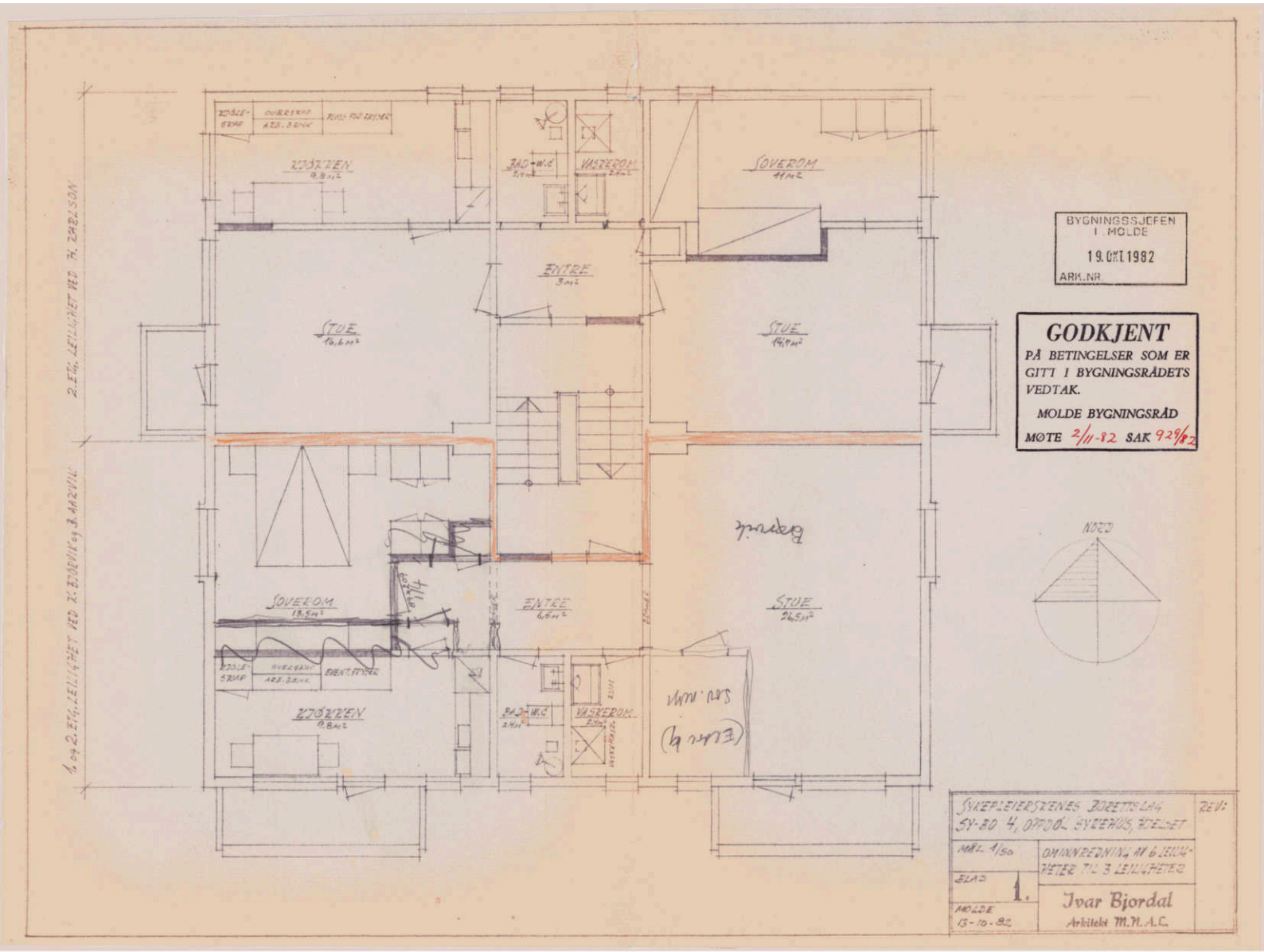
Til Molde Byggningsråd.
Molde.

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
19. OKT. 1982
ARK.NR.

Angående ombygging av leiligheter
i Sy-Bo 4-5-6. Opdøl.
6450 Hjelset.

Samtlige leigetakara i Sy-Bo 4-5-6.
har gitt samtykke i at dei medlemer
som eig to leiligheter i Sy-Bo, kan få
forandre og bygge om, slik at husmorva
kan vinta meir praktiske og betre
utnytta.
Teikningar om forslag til forandringar
fylgjer med.

Helsing,
Kristjana Bjørvik (formann)
Jakobs Karlsen (styremedlem)



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
19. OKT 1982
ARK.NR.

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/11-82 SAK 929/82

SYKEPLEIERSKENES BOLETTSLAG
SV-80 4, OPPDL. BYGGHUS, ØRELSET
REV:
MÅL 1:50
OMINNREDNING AV 6 LEILIGHETER TIL 3 LEILIGHETER
BLAD 1.
MOLDE 13-10-82
Ivar Bjordal
Arkitekt M.N.A.C.

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

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

BYGNINGSSJEFEN

MG/AS

Refereres i bygningsrådets møte 21. oktober 1986.

Sak 870/86. Nye inngangspartier, nytt taktekke, gnr. 60, bnr. 3, 4 og 5, Hjelset.
Sy-Bo v/Kristbjørg Brørvik.

Anmelder : Kleive Betongbygg A/S v/Stokkeland
Byggherre: Sy-Bo v/Kristbjørg Brørvik

Det søkes om godkjenning for ombygging av inngangsparti. Saken er ikke vedlagt nabovarsel, og dette vurderes som unødvendig i det aktuelle tilfelle.

Det er ikke søkt om ansvarsrett.

Vedtak:

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

Bygningssjefen vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Byggeforskrift 1985 legges til grunn ved herværende vedtak.

2. Balkongbjelker og golv av tre skal utføres av trykk-impregnerte materialer. Balkonggolvet skal utføres slik at vann ikke kan trenge inn i og skade bygningens konstruksjoner. Balkong skal ha forsvarlig rekkverk eller brystning med høyde minst 90 cm.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 44:21 og :23.

3. Søyler og fundament må føres ned til frostfri og drenert grunn og tilbakefylles med drenerende masse.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 42:2 og :5.

4. Alle innvendige trapper med mer enn 3 eller flere opptrinn og for utvendig trapp for inngangsdør med 3 eller flere opptrinn må ha forsvarlig rekkverk, og solid håndlist på begge sider.
Kfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

5. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet. Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.
Kfr. bygningslovens § 98.

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233
BYGNINGSSJEFEN

6. Byggekontrollgebyrene må være innbetalt til kemneren i Molde.

7. Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet tar til og når arbeidet er ferdig.

Sendes Sy-Bo v/Kristbjørg Brørvik, 6450 Hjelset, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 21. oktober 1986

Otto Nøst
Otto Nøst

Jann Reistad
Jann Reistad

Gjenpart:

Kleive Betongbygg A/S, Romsdalsgata 3, 6400 Molde

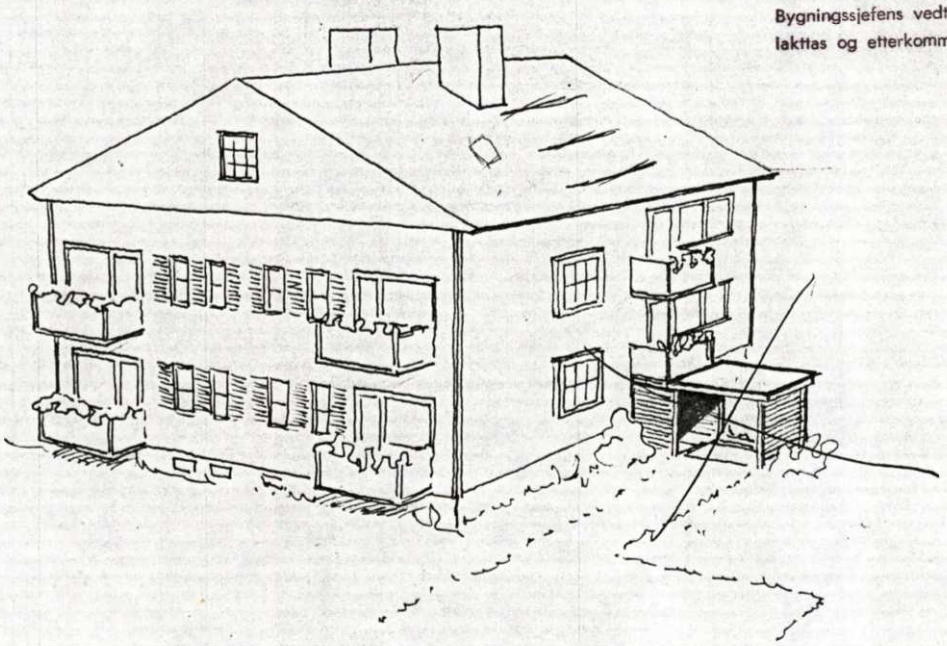
Saksbehandler: Malvin Gjeldvik

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
07.03.1986
ARK.NR 13 60/3.45.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 870186 må lakttas og etterkommes.

Molde, 21/10 1986

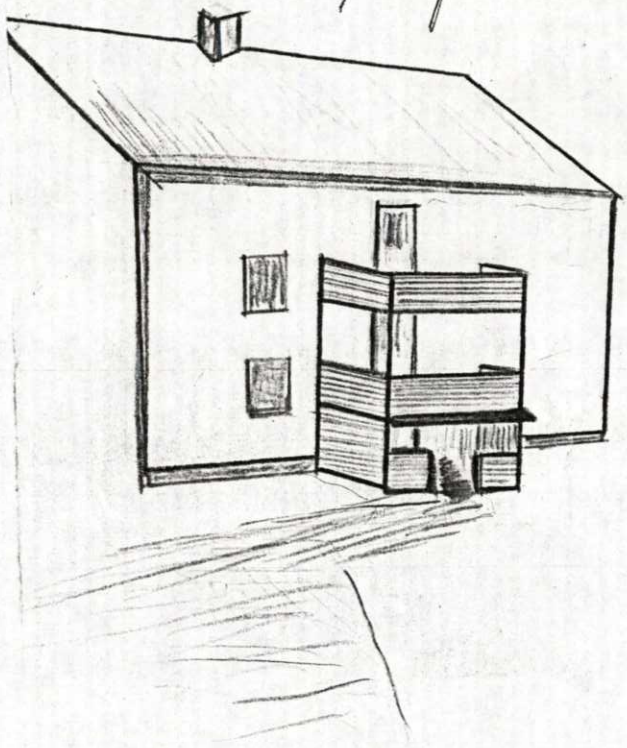
Bygningssjefen



SY-BO

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
07.OKT.1986
ARK.NR.

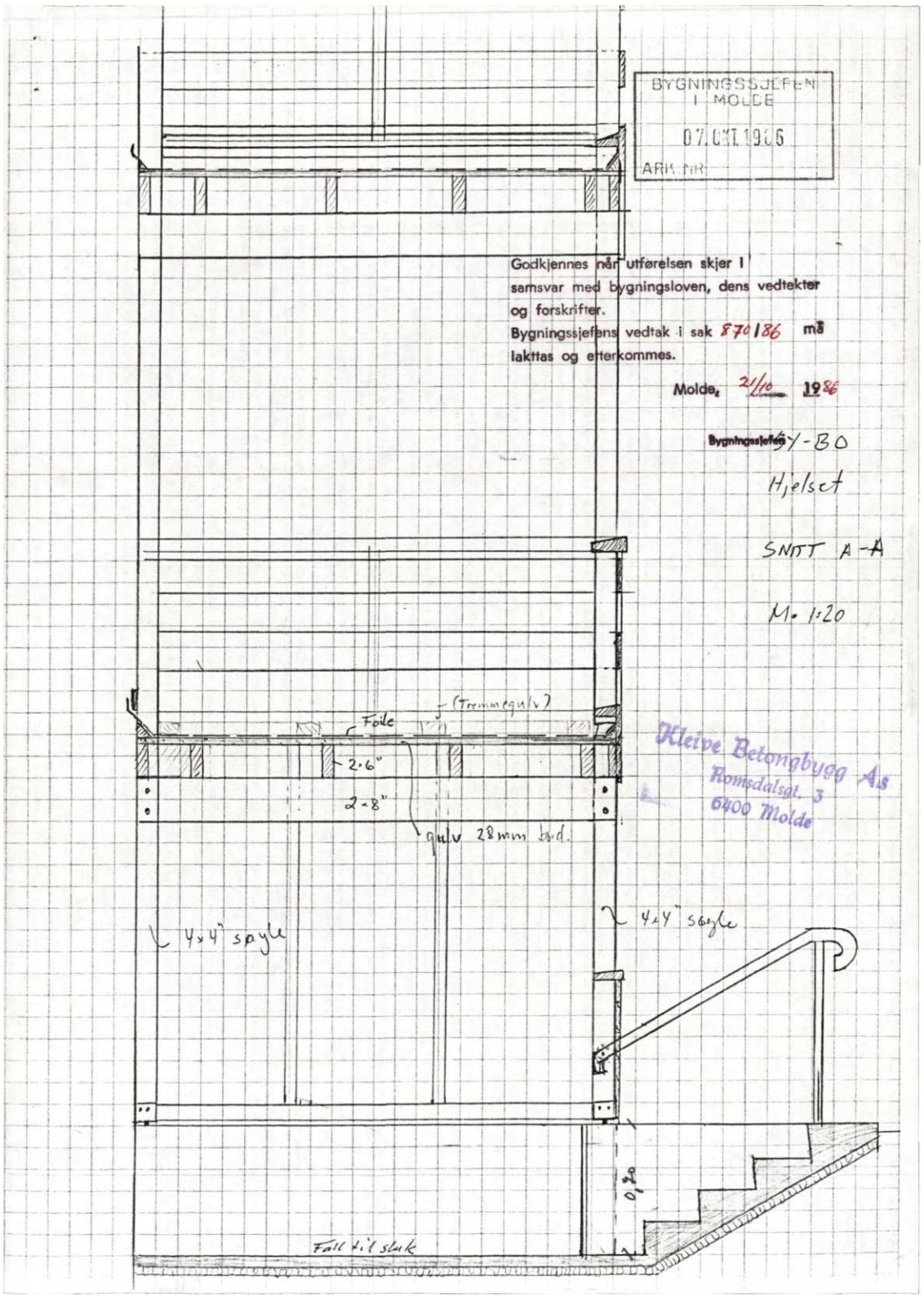
Sy Bo

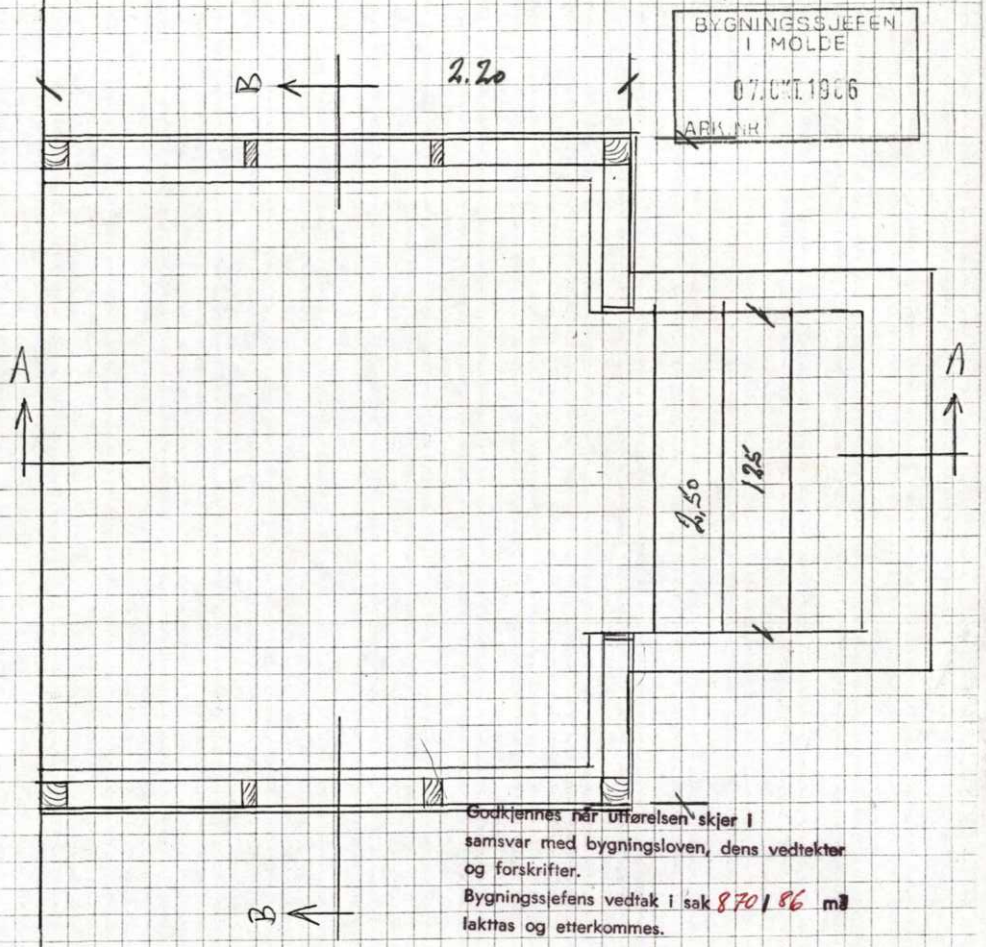


Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 870186 må iakttas og etterkommes.

Molde, 21/10 1986

Bygningssjefen


BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
07 OKT 1986
ARK NR:
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 870/86 må lakttas og etterkommes.
Molde, 21/10 1986
Bygningssjefen
Y-80
Hjelset
SNITT A-A
M. 1:20
Kleive Betongbygg As
Romsdalsgt. 3
6400 Molde
Folie
(Trimmegulv)
2.6"
2-8"
gulv 28mm bord.
4x4" stolpe
4x4" stolpe
0,20
Fall til sluk



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
07.OKT.1986
ARK.NR

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 870/86 må lakttas og etterkommes.

Molde, 21/10 1986

Bygningssjefen

ØST VEGG

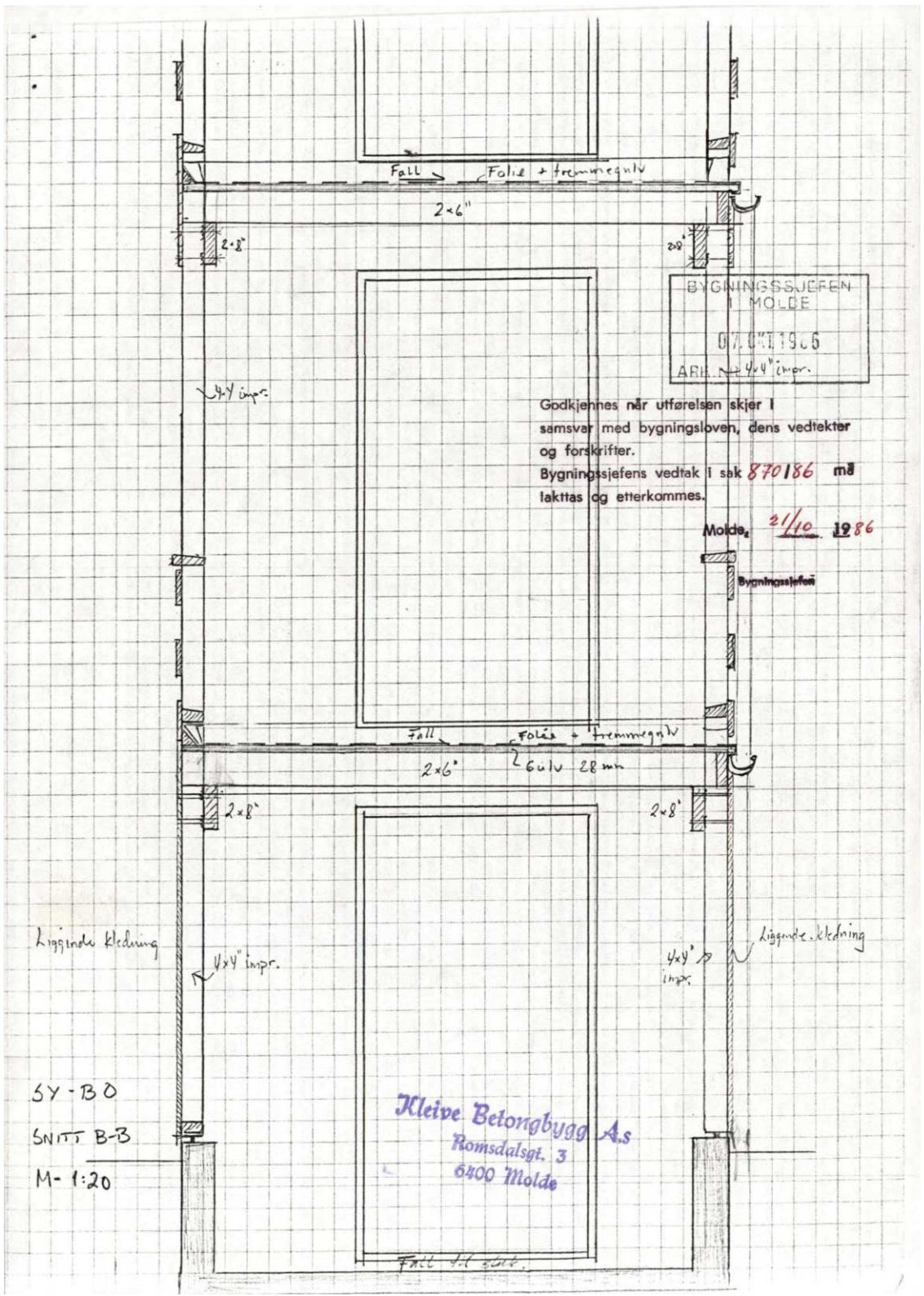
SY-BO – Hjelset

Plan inngangsparti

M. 1:20

Kleive Betongbygg A.s
Romsdalsgt. 3
6400 Molde

23/10-86



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
07. OKT. 1986
ARK.

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 870186 må lakttas og etterkommes.

Molde, 21/10 1986

Bygningssjefen

SY - B 0

SNITT B-B

M- 1:20

Kleive Betongbygg A.s
Romsdalsgt. 3
6400 Molde

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Sykepleiernes Borettslag
v/Kjartan Reiten
SY-BO 5
6450 Hjelset

Arkiv: Sak:	Saksbehandler:	Molde:
60/3,4,5	Anne Lene Helgetun	20. juni 1997

Gnr 60, bnr 3, 4 og 5
Vedrørende byggemelding av verandautvidelse

Vi har mottatt Deres "melding om mindre byggearbeider på boligeiendom" datert 17. juni 1997.

Byggearbeidene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 86 a, jfr. også byggeforskriftenes kap. 15.

Tiltaket godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder gjeldende planbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgiving.

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

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

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

Med hilsen

Trond Lage Edvardsen

Anne Lene Helgetun

Vedlegg: Bygningssjefen i Molde - "Vedlegg nr. 2 til byggetillatelser. Boliger", datert 01.04.93

Kontoradresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefax:
Rådhuset	Postboks 53	71 21 92 00	71 25 78 89
6400 MOLDE	6401 MOLDE		

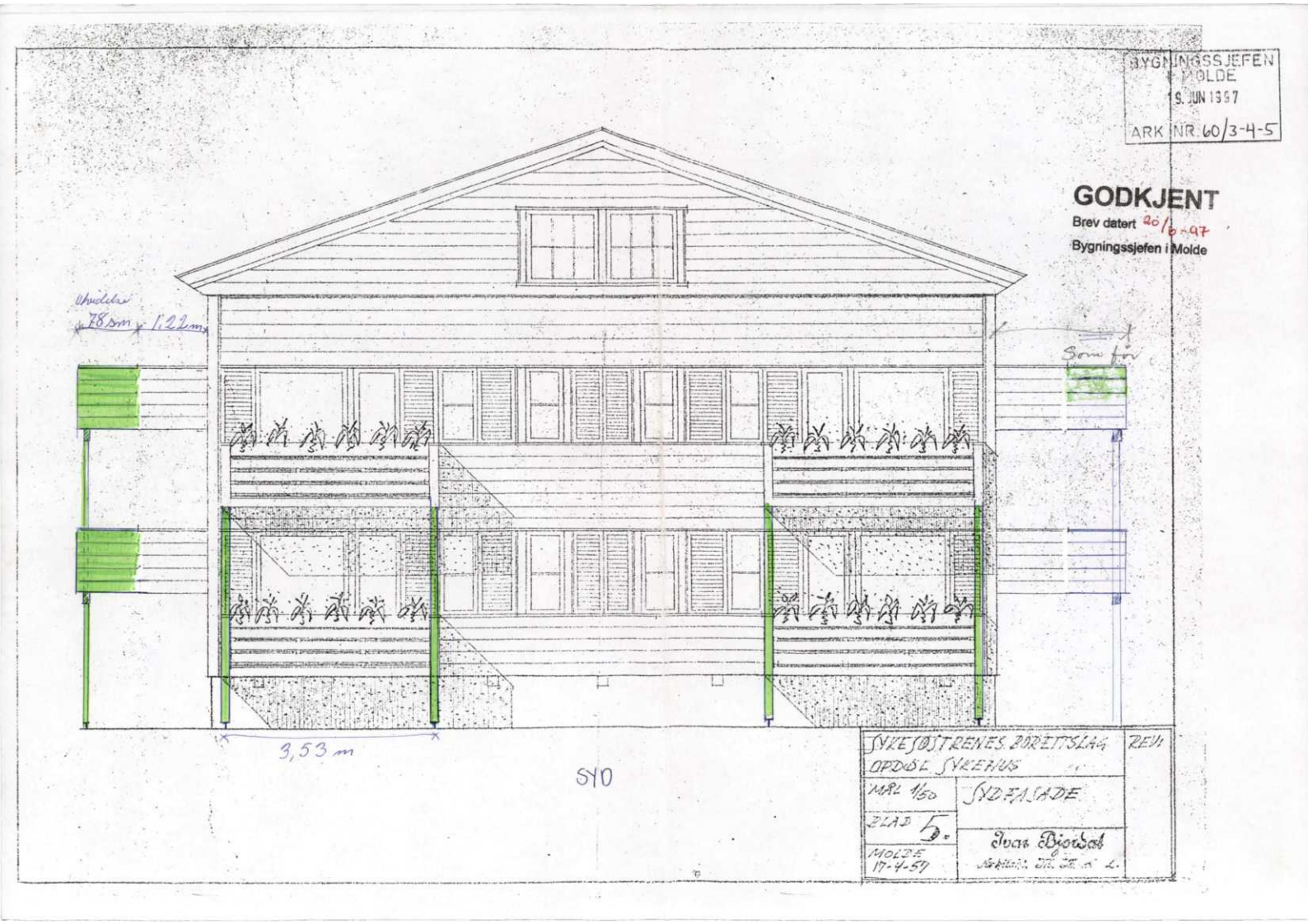
TEGNINGEN ER AV ØST FASADEN MEN DET ER VEST FASADEN SOM SKAL FORANDRES, SÅ TEGNINGEN BLIR SPEILVENDT

GODKJENT
Brev datert 20/6-97
Bygningssjefen i Molde



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
19. JUN 1997
ARK NR. 60/3-4-5

SYKESØSTRENES BOLIGLAG OPPDAL SYKEHUS	REV:
MÅL 1/50	SIDEFASADE
BLAD 6.	Ivar Bjordal
MOLDE 17-4-97	Arkitekt m. n. a. f.


BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
19. JUN 1997
ARK NR. 60/3-4-5
GODKJENT
Brev datert 20/6-97
Bygningssjefen i Molde
Utvidelse
+78cm x 1,22m
Som før
3,53 m
SYD
SYKESØSTRENES BOLETTSLAG
OPPDAL SYKEHUS
MÅL 1/50
SYDFASADE
BLAD 5.
MOLDE 17-4-97
Ivar Bjørdal
REV.

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

Dato: 12.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	**60**	Bnr:	**5**	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

Feil i matrikkelen og grunnbok
Bestillingen omhandler andel nr. 66. Andelnummeret er koblet til gnr. 60, bnr. 46, denne eiendommen har 17 andeler koblet til seg. Andelseier har adresse i Nedre Engan 5 H0203.

Borettslaget bør gå gjennom sine register og sjekke hvilke andeler som er koblet til riktig eiendom.
Gjelder eiendommene gnr. 60, bnr. 3, 4 og 5.

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.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 14.01.2026

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:	**60**	Bnr:	**5**	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 12.03.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 09.07.2021
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

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

Dato: 12.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**60**	Bnr:	**5**	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

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

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

Skatteetaten

Dato
10.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Organisasjonsnr 952 726 196 Andelsnr 66

Eiendommens adresse:

Nedre Engan 5, 6450 HJELSET

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 487 353
Som sekundærbolig:	kr 1 949 411

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

HUSREGLER

1. **Alle innehaverne skal ta hensyn, slik at de ikke lager ubehag eller ulempe for de andre innehaverne.**

2. **Naboene skal ha beskjed dersom det skal være en eller annen form for sammenkomst som vil vare ut over kl.24.00, der det blir mer uro enn vanlig.**

3. **Alle har ansvar for at ytterdøra blir låst om kvelden.**

4. **Alle har 1 vaskeuke hver. Da skal kjeller, trappeoppgang og tørkerom vaskes. Det SKAL vaskes med bøtte og vann. Den som har hund må med jevne mellomrom selv koste opp hunde hår i gangene.**

5. **Husdyr er kun tillatt dersom styret og de som bor i det aktuelle huset godkjenner det.**

6. **Alle innehaverne må selv sørge for å vedlikeholde sine leiligheter slik at de er i forsvarlig stand. De skal vedlikeholde låser, nøkler, vindusruter, servanter, lampekupler, vannklosett, dusjer, badekar, elektriske brytere, kontakter og oppstaking av avløpsrør til egne vannlås.**

7. **Alle innehaverne må sørge for å holde innendørs fellesarealer ryddige og fremkommelige.**

Husreglene ble revidert 20.mars 2016

Vedtekter

for Nedre Engan Borettslag AL org nr 952 726 196
ligger på Hjelset i Molde Kommune,
vedtatt på årsmøte 09.03.2000,
sist endret 04.04.2022 og gjeldende fra 11.April 2022

1.Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Engan Borettslag AL er et privat andelslag som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i borettslaget, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasje, skur) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med borettslagets øvrige virksomhet.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Innskudd var på kroner 2000.- Det følger boligen ved overdragelse.
(2) Bare andelseiere i borettslaget og bare fysiske personer (enkelt personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen jf vedtektenes punkt 4-2

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtekter.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette

komme frem til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller der er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller andre som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstand medlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.
Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den til den med lengst ansiennitet i borettslaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker styret hvilken ny eier som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i borettslaget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på borettslagets nettsider, samt ved oppslag på informasjonstavlene i hvert hus i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulemper for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) En andelseier kan med styrets godkjenning lage åpning i murpipe til ildsted,- åpning i yttervegg til ventil/ vifte i boligen.
(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret eller hvert enkelt hus samtykke i at brukeren av boligen holder dyr, og dyrehold ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2)Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning militærtjeneste, sykdom eller tungtveiende grunner.
- Et medlem av bruker husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til andre som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en

måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og samlingsplasser, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Det skal brukes autorisert elektriker og rørlegger.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakk ledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på bad og takrenne på veranda.
(4) Andelseier skal holde fri tilgang til luftehullene i bodene (ikke kle de inn).
(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sin, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulemper for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer,

verandadører, ytterdører og branndører inn til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, vedlikehold av piper og bærende veggkonstruksjoner.

(4) Andelseier skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader betales innen den 01. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall får andelseieren en skriftlig påminnelse etter to uker. Er den fortsatt ikke betalt etter fire uker får andelseier skriftlig påminnelse nummer to.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og tre vera medlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst to medlemmer og to varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges på årsmøte. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer. Lederen velges ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styre sakene. Protokollen skal underskrives av sekretær og styreleder.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at årsmøte har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk samsvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder (evt. nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Årsmøte (generalforsamling)

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av årsmøte (generalforsamling)
.
9-2 Tidspunkt for årsmøte (generalforsamling)
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om innkalling til årsmøte (generalforsamling)
(1) Forut for årsmøte skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Det skal innkalles skriftlig av styret til årsmøte ,samt ved oppslag på informasjonstavlene i hvert hus i borettslaget. Varselet skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kort varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på årsmøte
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av eventuelt regnskapsfører
- Valg av eventuelt revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøte skal ledes av styrelederen.
Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på årsmøte. Hver andelseier kan møte ved fullmektig

på årsmøte(generalforsamling), men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på årsmøte (generalforsamling)
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtekter kan ikke årsmøte (generalforsamling) fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av årsmøte (generalforsamling) med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende eller økonomisks særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på årsmøte (generalforsamling) om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgt, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretalls vern
Årsmøte (generalforsamling), styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel for andre andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene

11-1 Vedtekter Endringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av årsmøte (generalforsamling) med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ekstraordinær generalforsamling for Nedre Engan Borettslag

Torsdag 30 oktober 2025 kl.19.00 på Hjelset Bygdahus

Tilstede:
Andrea Strand, Mads Åkre, Tommy Bøe, Gunn-Torild Øie (styreleder),
Bjørn Ole Berg, Lars-Ivar og Ann-Kristin Skarshaug-Svartis,
Jonas Kolden Midtbø (sekretær), Ellen Gjerde, Per Magne Sommernes,
Anita Schjølberg, Ruben Sæter, Kristoffer Bøe, Teemu Uussi-Esko, Gro Larsen
Forfall:
Pawel og Justyna Lango, Gard Solberg, Andreas Dahle, Marie Gikling Bjørnå

Referat

Sak 1 Endring av vedlikeholdsprosjektet
På grunn av vanninntrengning på sørveggen på Hus 3 må vedlikehold framskyndes.
Vi har fått anbud på 3 husvegger fra Nils-Petter Øie AS
Hus1: Nordvegg
Hus 3: Sørvegg
Hus 5: Vestvegg
Anbudet er på 753 125.- kr inkludert moms,
så fremt det ikke dukker opp uforutsette ting underveis i arbeidet.
Vi har vedtak på å bruke Nils-Petter Øie AS
Har tidligere prøvd å innhente anbud fra flere, men de har vært dyrere eller ikke villet regne på jobben.
Vedtak:
Vi tar alle tre veggene da det gir en bedre avtale (pris)

Sak 2 Felleslånet forhøyes
Styret kan ikke forhøye lånet . Det må ett vedtak til på generalforsamlingen.
Gunn-Torild(styreleder) har hatt møte med Geir Hansen i SpareBank 1 SMN for å få økt lånet med 1000000.- kr
Vi har 2000000.- kr i lån fra før, så da blir lånet økt til 3000000.- kr
Nedbetalingstid 25 år
Renten er 7,5% pga at vi kommer under bedrift.
Flere ønsker at vi hører med flere banker for å få en lavere rente. Styreleder sjekker ut muligheter der.
Vedtak:
Enstemmig vedtak på å øke lånet med 1000000.-kr , med nedbetalingstid over 25 år

Sak 3 Felleskostnadene økes
Felleskostnadene økes fra 1 januar 2026
Vedtak:
Felleskostnadene økes 01.01.26 med 250.-kr for enkel leilighet
Felleskostnadene økes 01.01.26 med 500.- kr for dobbel leilighet

Styreleder

Gunn-Torild Øie

Gunn -Torild Øie

Sekretær

Jonas Kolden Midtbø

Jonas Kolden Midtbø

Årsmøte 2025

Nedre Engan borettslag

Tid
Onsdag, den 18. juni, klokken 19:00 til 20:00

Sted
Hjelset Bygdahus
Hjelsetvegen 11
6450 Hjelset

Deltagere
Andrea Strand
Andreas Dahle
Ann-Kristin Skarshaug-Svartis
Bjørn Ole Berg
Gard Solberg
Gro Larsen
Gunn-Torild Øie
Jonas Kolden Midtbø
Lars-Ivar Skarshaug-Svartis
Per Magne Sommernes
Ruben Sæther
Tommy Bøe

Fraværende
Anita Schjølberg
Ellen Gjerde
Justyna Lango
Kristoffer Bøe
Pawel Lango
Teemu Uusi-Esko

Agenda

Gjennomgang av sakslisten før årsmøtet.

Referat

Sak 1 – Godkjenning av innkallingen
Innkallingen ble godkjent.

Sak 2 – Godkjenning av årsmeldingen
Årsmeldingen er godkjent. Det var en feil der Anita Schjølberg var oppført som vara, hun er styremedlem.

Sak 3 – Godkjenning av årsregnskapet
Årsmelding er godkjent. Differansen på *annen driftskostnad* fra 2023 til 2024 på 453 431 kr skal vi ta opp med regnskapsfører. Vi antar at dette er renovering av to vaskerom og snøfangere på alle husene. Vi kommer til å ta opp med regnskapsfører om flere detaljer i årsregnskapet.

Sak 4 – Godkjenning av driftsbudsjettet
Driftsbudsjettet er godkjent.

Sak 5 – Utearealet
Vi bruker ikke ordet «dugnad» i borettslaget lengre. Årsaken til dette, er at dugnad er frivillig og uforpliktende arbeid utført for fellesskapet. Det er ingen lovbestemt plikt til å delta, og ingen kan ilegges straff eller gebyr for å utebli. Vi har vedlikehold på eiendommen i form av vårarbeid. Det koster 17 000 kr å leie inn arbeidsfolk. Dette tilsvarer 4 timer arbeid per andelseier. Kostnad per time er 250 kr, der 4 timer er 1 000 kr. De som vil, kan utføre arbeidet og slipper da å betale 1 000 kr.

Arbeid som må utføres, er:

- Kantslått
- Rengjøring under terassegulv på verandaer
- Vaske og spyle inngangspartiene på husene
- Koste og rydde søppelskur
- Vaske kjellervinduer
- Vaske søppeldunker

De som har veranda med tak, har en list med innebygd takrenne. Denne må rengjøres hvert år. Den som bor ovenfor kan hjelpe til.

Svein Hagen skal ordne og lage ny plen på sørsiden i løpet av sommeren.

Vi avventer med å male gjerdet ovenfor fylkesvegen, siden det er impregnert og skal stå i et år. Vi maler gjerdet våren 2026.

Bertelsen & Garpestad AS har fått beskjed om at knivene på traktorklipperen vår ble ødelagt da vi slo plenen på grunn av store steiner.

Jonas Kolden Midtbø sjekker opp størrelse på plen via nettbaserte karttjenester, samt priser på egnede robotgressklippere.

Sak 6 – Styret
Styret sitter i ett år til da ingen var på valg.

Gunn-Torild Øie stiller til gjenvalg og går ut mens vi diskuterer om hun skal fortsette. Vi har enstemmig vedtatt at hun fortsetter som styreleder. Nedenfor er oversikt over styret:

Rolle	Fullstendig navn	E-post
Styreleder	Gunn-Torild Øie	oiegunn7@gmail.com
Nestleder	Ruben Sæther	rubset12@gmail.com
Sekretær	Jonas Kolden Midtbø	jkmidtbo@icloud.com
Styremedlem	Anita Schjølberg	anita.schj@gmail.com
Styremedlem	Lars-Ivar Skarshaug-Svartis	lars-sva@mimer.no
Vara	Ann-Kristin Skarshaug-Svartis	annkriskar@hotmail.com
Vara	Teemu Uusi-Esko	uusiesko@iki.fi

Møteleder
Gunn-Torild Øie

Andelseier
Bjørn Ole Berg

DRIFTBUDSJETT 2025 FOR NEDRE ENGAN EIGORETTSLAG

Forsikring			120 000.-
Banklån (avdrag og renter)			252 000.-
Uforutsette ting			50 000.-
Eiendomsskatt			63 000.-
Arbeidsgiver avgift			5 000.-
Forretningsfører/ power office go			45 000.-
Revisor			20 000.-
Styre honnorar			15 000.-
Vaktmester/ plenklipping			5 000.-
Brøyting/grusing			55 000.-
Kommunale avgifter			150 000.-
Felles strøm			50 000.-
Felleskostnader inn kr:	848 400.-	Utgifter totalt kr:	830 000.-

Hjelset

Gunn-Torild Øie
styreleder

Jonas Kolden Midtbø
sekretær

BankID Signing
Ruben Sæter
2025-05-19

BankID Signing
Gunn Torild Øie
2025-05-19

BankID Signing
Lars Ivar Skarshaug-Svartis
2025-05-19

BankID Signing
Jonas Kolden Midtbø
2025-05-19

BankID Signing
Anita Schjølberg
2025-05-19

Årsregnskap for

NEDRE ENGAN BORETTSLAG AL

952726196

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		828 710	755 483
Sum driftsinntekter		**828 710**	**755 483**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-24 279	-26 954
Annen driftskostnad	3	-953 298	-499 867
Sum driftskostnader		**-977 577**	**-526 821**
Driftsresultat		**-148 867**	**228 662**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 072	1 094
Annen finansinntekt		9 972	9 228
Sum finansinntekter		**15 044**	**10 322**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-160 212	-109 691
Sum finanskostnader		**-160 212**	**-109 691**
Netto finans		**-145 168**	**-99 369**
Årsresultat		**-294 035**	**129 293**
Overføringer			
Annen egenkapital		824 287	129 293
Udekket tap		-1 118 321	0
Sum overføringer		**-294 035**	**129 293**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 6	839 882	839 882
Sum varige driftsmidler		**839 882**	**839 882**
Sum anleggsmidler		**839 882**	**839 882**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		70 100	56 455
Sum fordringer		**70 100**	**56 455**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 8	241 857	111 532
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**241 857**	**111 532**
Sum omløpsmidler		**311 957**	**167 988**
SUM EIENDELER		**1 151 838**	**1 007 869**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	0	-824 287
Udekket tap	9	-1 118 321	0
Sum opptjent egenkapital		**-1 118 321**	**-824 287**
Sum egenkapital		**-1 118 321**	**-824 287**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 088 000	1 681 911
Øvrig langsiktig gjeld		48 000	48 000
Sum annen langsiktig gjeld		**2 136 000**	**1 729 911**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 986	69 424
Skyldige offentlige avgifter	7	3 210	6 569
Annen kortsiktig gjeld		44 963	26 252
Sum kortsiktig gjeld		**134 160**	**102 245**
Sum gjeld		**2 270 160**	**1 832 156**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 151 838**	**1 007 869**

HJELSET, 13.05.2025

Gunn Torild Øie
styrets leder

Ruben Sæter
nestleder

Lars Ivar Skarshaug-Svartis
styremedlem

Jonas Kolden Midtbø
styremedlem

Anita Schjølberg
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring
Inntektsføring av husleie og tjenester inntektsføres etter kontoutskrift på innbetalingstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig til å ha pensjonsavtale

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	21 279	22 900
Arbeidsgiveravgift	3 000	4 054
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**24 279**	**26 954**

Note 3 - Honorar til forretningsfører

	2024	2023
Honorar til regnskapsfører for forretningsførsel og regnskapsføring	42493	39331

Note 4 - Skattekostnad

Borettslaget er ikke skattepliktig

Note 5 - Anleggsmiddel

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	755 776	84 106	839 882
Anskaffelseskost 31.12.	755 776	841 06	839 882

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 548 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 088 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	839 882
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld
Lånet nedbetales med kr 108 000,- pr år, og har en resterende løpetid på 19 og 4 måneder. Renter er på 7,5%.

Note 7 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	2 620
Skyldig skattetrekk	-2 580

Note 8 - Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter (drift)	2024	2023	2022
Resultat	-294 035	91 656	162 296
+ Økning langsiktig lån	2 160 000		
- Reduksjon langsiktig lån	-1 753 911	-116 676	-116 676

+/- Endring i andre fordringer		30 386	-3 257
+/- Endringer i kortsiktig gjeld	31 915	-14 401	13 979
+/- Endring avsetning for påløpte kostnader	-13 645	4 252	2 107
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	130 325	**- 4 783**	**58 449**
+ Bankinnskudd ved periodens begynnelse	111 532	118 508	60 059
= Bankinnskudd ved periodens slutt	241 857	**111 532**	**118 508**

Note 9 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	-824 287	0	-824 287
Årsresultat	824 287	-1 118 321	-294 035
Egenkapital 31.12.2024	**0**	**-1 118 321**	**-1 118 321**

Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-294 035	129 293
+/- Endring i leverandørgjeld		16 562	69 424
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 708	-23 634
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		**-275 765**	**175 083**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	839 882
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**0**	**-839 882**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-406 089	-1 729 911
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**406 089**	**1 729 911**
= Netto endring i kontanter mv		130 324	1 065 112
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		111 532	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang		**241 857**	**1 065 112**
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		239 237	106 967
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang		2 620	4 565
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang		**241 857**	**111 532**

Balanse

Nedre Engan Borettslag Al

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-824 287	-953 580
Sum opptjent egenkapital		-824 287	-953 580
Sum egenkapital		**-824 287**	**-953 580**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 681 911	1 798 587
Sum annen langsiktig gjeld		**1 681 911**	**1 798 587**
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		48 000	48 000
Leverandørgjeld		69 424	91 375
Skyldige offentlige avgifter		6 569	6 705
Annen kortsiktig gjeld		26 252	16 507
Sum kortsiktig gjeld		**150 245**	**162 588**
Sum gjeld		**1 832 156**	**1 961 175**
Sum egenkapital og gjeld		**1 007 869**	**1 007 595**

Hjelset, 31.12.2023 / 24.04.2024
Styret for Nedre Engan Borettslag Al

Gunn Torild Øie
Styrets leder

Ruben Sæter
Nestleder

Lars Ivar Skarshaug-Svartis
Styremedlem

Jonas Kolden Midtbø
Styremedlem

Pawel Lango
Styremedlem

Anita Schjølberg
Styremedlem

Bugge Revisjonskontor AS
Tore Folke-Olsen
Fannestrandsveien 83, 6416 Molde

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Nedre Engan Borettslag AL for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Skattemelding med alle tilhørende opplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen, næringsspesifikasjonen, kontrolloppstillingen, og eventuelt andre vedlegg (heretter omtalt som «skattemeldingen med vedlegg»), er korrekte og fullstendige.
- Vi har oppfylt vår plikt til å ha rutiner og internkontroll som sikrer at opplysningspliktige, trekkpliktige og arbeidsgiveravgiftspliktige opplysninger er rapportert rettidig i henhold til lover og regler, og kontrolloppstillingen over bokførte og innberettede beløp er fullstendig og nøyaktig utarbeidet.
- Vi har gitt dere tilgang til:
    - alle opplysninger som vi mener er relevante for skattemeldingen med vedlegg, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon mv.
    - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Vi har opplyst om alle forhold som ligger til grunn for våre beregninger av skattekostnad og våre skatteavsetninger, herunder betingede avsetninger og eventuell tilleggsskatt. Opplysningene omfatter korrespondanse med skattemyndighetene og/eller all annen relevant informasjon.

- Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle uregelmessigheter, påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for skattemeldingen med vedlegg og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket virksomheten, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig betydning for skattemeldingen med vedlegg.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
    - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
    - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    - Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
    - ledelsen,
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Hjelset, 24. april 2024

Nedre Engan Borettslag AL

Gunn-Torild Øie

Gunn Torild Øie
Styrets leder

DRIFTBUDSJETT 2024 FOR NEDRE ENGAN BORETTSLAG

Forsikring	100 000.-
Banklån (avdrag og renter)	264 000.-
Uforutsette ting	50 000.-
Eiendomsskatt	60 000.-
Arbeidsgiver avgift	5 000.-
Forretningsfører/ power office go	50 000.-
Revisor	20 000.-
Styrehonnorar	15 000.-
Vaktmester/ plenklipping	5 000.-
Brøyting/grusing	55 000.-
Kommunale avgifter	150 000.-
Felles strøm	60 000.-
Felleskostnader inn kr: 848 400.-	Utgifter totalt kr: 834 000.-
Økning på felleskostnader f.o.m 01.05.2024 2 roms pr mnd kr 3500.- 3 roms pr mnd kr 5100.-	

Hjelset 24. april 2024

Gunn-Torild Øie
styreleder

Jonas Kolden Midtbø
sekretær

Årsmøte 2024
Nedre Engan borettslag

Tid:
Onsdag, den 24. april 2024, klokken 19:00 til 21:00.

Sted:
Hjelset Bygdahus
Hjelsetvegen 11
6450 Hjelset

Deltakere
Andrea Strand
Andreas Dahle
Anita Schjølberg
Ann-Kristin Skarshaug-Svartis
Bjørn Ole Berg
Gro Larsen
Gunn-Torild Øie
Jonas Kolden Midtbø
Lars-Ivar Skarshaug-Svartis
Mads Hagen Åkre
Per Magne Sommernes
Rikke Hahn Antonsen
Ruben Sæther
Teemu Uusi-Esko
Tommy Bøe

Fraværende
Damian Maslanka
Justyna Lango
Kristoffer Bøe
Marie Viola Gikling-Bjørnå
Pawel Lango

Agenda

Gjennomgang av sakslisten for årsmøtet.

Referat:

Sak 1 – Godkjenning av innkallingen
Innkallingen ble godkjent.

Sak 2 – Godkjenning av årsmeldingen
Årsmeldingen er godkjent.

Sak 3 – Vedtak om bruk av regnskapsfører ved salg av leilighet, skal selger dekke utgiftene
Enstemmig godkjent.

Sak 4 – Godkjenning av årsregnskapet
Årsregnskapet er godkjent. Vi mener at årsregnskapet burde vært mer spesifisert, noe vi må ta

opp med ny regnskapsfører. Ny regnskapsfører er Kurt Harald Aaram. Han arbeider ved SpareBank 1 Regnskapshuset SMN Molde

Sak 5 – Driftsbudsjettet
Driftsbudsjettet er godkjent.

Sak 6 – Fellesstrøm
Enstemmig vedtak på at overforbruk på innbetalt beløp på felleskostnadene til strømutgifter, blir nå fordelt på antall beboere per hus. Det brukes mer varmtvann der det bor flere personer.

Sak 7 – Dugnad
Dugnad er frivillig, dermed slipper beboere å betale. Det er ikke lov å ha i vedtektene at man må betale for å unngå dugnad.

Vi innhenter anbud på det arbeidet som vi har kalt dugnad tidligere. Summen fordeles på antall enheter. Den som ønsker det, kan utføre sin del, da slipper man å betale.

Sak 8 – Styre
Anna Elena Astrup har gått av som vara. Teemu Uusi-Esko stiller opp som ny vara. Anita Schjølberg endrer rolle fra vara til styremedlem. Dette er enstemmig vedtatt. Rikke Hahn Antonsen stiller opp som ny vara. Pawel Lango går ut som styremedlem.

Oversikt over styret:

Rolle	Fullstendig navn	E-post
Styreleder	Gunn-Torild Øie	oiegunn7@gmail.com
Nestleder	Ruben Sæter	rubset12@gmail.com
Sekretær	Jonas Kolden Midtbø	jkmidtbo@icloud.com
Styremedlem	Anita Schjølberg	anita.schj@gmail.com
Styremedlem	Lars Ivar Skarshaug-Svartis	lars-sva@mimer.no
Varamedlem	Ann-Kristin Skarshaug-Svartis	annkriskar@hotmail.com
Varamedlem	Rikke Hahn Antonsen	rikke.hahn.antonsen@gmail.com
Varamedlem	Teemu Uusi-Esko	uusiesko@iki.fi

Sak 9 – Parkering
Det følger med parkeringsplass når man kjøper leilighet. Hvis noen har en kjøpskontrakt med en bestemt parkeringsplass, må dette vises fram til styret.

Møteleder

Gunn-Torild Øie

Gunn-Torild Øie

Andelseier

Bjørn ole Berg.

Bjørn Ole Berg

DAGBOKFØRT
23 FEB 81 1846
23 FEB 81 01846
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

A V T A L E

Følgende avtale er inngått mellom borettslaget Sybo, Hjelset og A/S Istad Kraftselskap.

Kraftselskapet får benytte borettslagets avkjørsel til riksveg som adkomst til transformatorkiosk Gujord. Kiosken beliggende ved nedlagt riksveg vest for borettslaget. Gnr. 60, bnr. 3/4/5.

Dersom kraftselskapets arbeide medfører skade på noen del av borettslagets eiendom, skal skadene utbedres uten utgift for borettslaget.

Molde, den 10. februar 1981

Grunneier
Sykepleierskenes Borettslag Opdøl A/L
Sy - Bo
Opdøl
6450 Hjelset

Kaastbjørg Brunvik
(formann)

Gjølma Karlsen

for A/S Istad Kraftselskap
A/S ISTAD KRAFTSELSKAP

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/266/60
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 14:47

Nr. 859 a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
1—53.

Dagbok nr. 266 28 JAN. 1958
Avskrift msdal sorenskriverembete.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Mandag den 2. september 1957. holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Opdöl g.-nr. 60 br.-nr. 1 av skyld mark 9,25 i Bø söy herred. Forretningen er forlangt av Opdöl Sykehus

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) for selger forvalter Hungnes og for kjöper A/L Sy - Bo fröken Johanne Grimstad.

Mennene valgte til formann Odd Björkelo.

Over de deler av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Parsel 1 (Sy-Bo 4) grenser i syd til riksvegen lengde 11 m, i vest til hovedbruket, lengde 32,5 m, i nord til hovedbruket lengde 28 m og i öst til parsel 2 lengde 28 m videre mot öst til den av hovedbruket opparbeidete adkomstvei i en lengde av 22 m.

Parsel 2 (Sy-Bo 5) grenser i syd til adkomstveien lengde 3o m i vest til parsel 1 lengde 28 m, i nord til hovedbruket 3o m og i öst til parsel 3 lengde 27 m.

Parsel 3 (Sy-Bo)6) grenser i syd til adkomstveien lengde 27 m

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

i vest til parsel 2 27 m ,i nord til hovedbruket 27 m
og i öst til hovedbruket i en lengde av 22 m.

Merkesteiner er nedsatt.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del**er** ble bestemt til 0,15 x)

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør ~~9,10~~

De fraskilte del **er** er gitt bruksnavn.[2]) Sy-Bo 4-5-6.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Kjöperen.

x) Hver av de fraskilte deler får skyld 0,05.

Odd Bjørkelo Mathias Kjelen Olav Rouldsett.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Bolsöy Sparekasse, ~~bank, Molde~~ ?

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

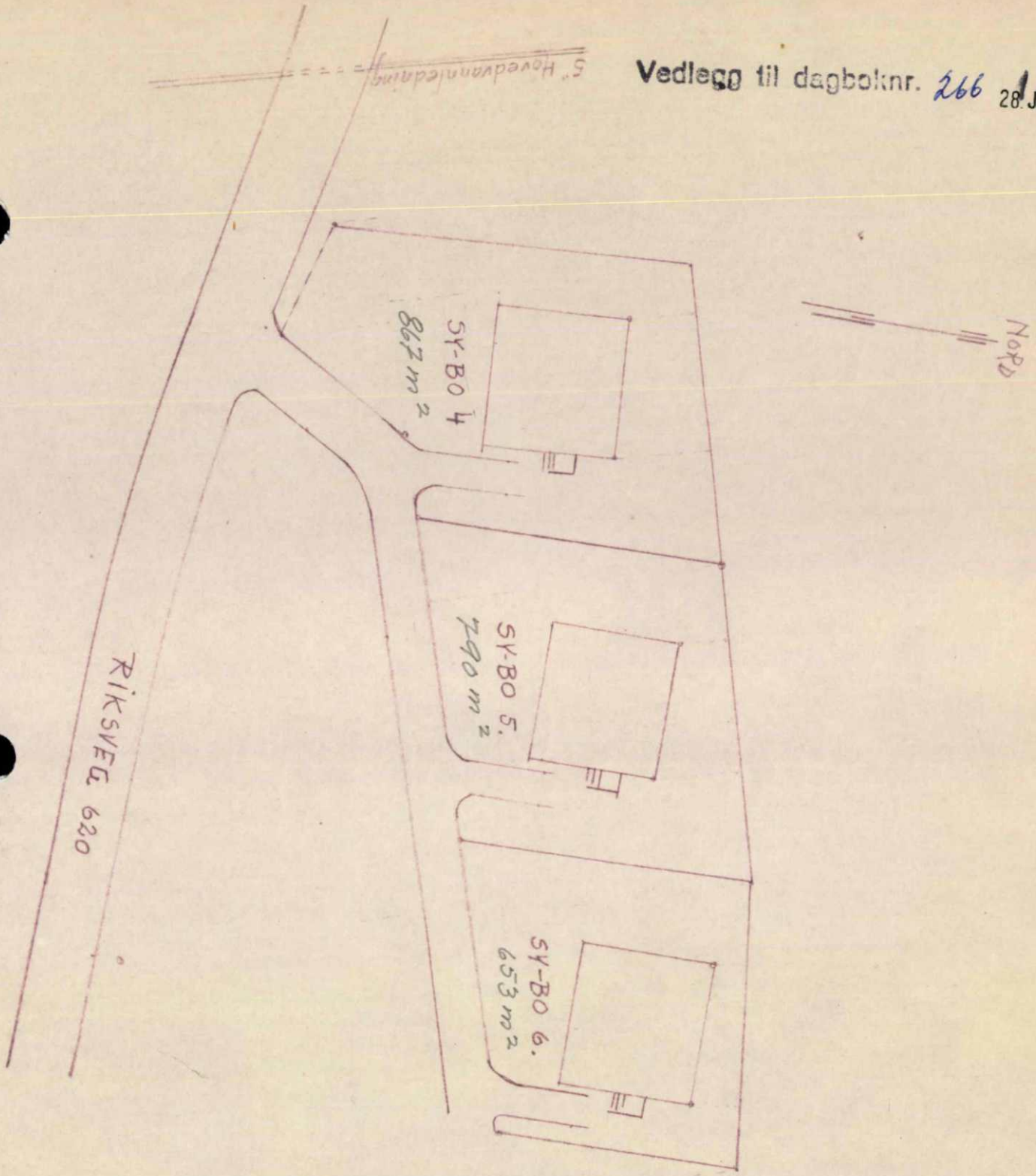
Odd Bjørkelo Olav Rønsbø.
Tobias Gjelsvik.

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. 60 br.nr. 3, 4 og 5.

Vedlegg til dagboknr. 266 28. JAN. 1958



SITUASJONSPLAN FOR	Målestokk 1:500	Tegn. Trac. E.T.P. Kfr.
	Erstatning for:	
"SY-BO" 4 - 5 - 6. OPDØL.	Erstattet av:	

A/S Tørrkopi - Trykk Villco.

Stempl kr. 10,- kvas. kr idag - 28.01-58

_S_k_j_ø_t_e_.

Dagbok nr. 269
Romsdal sorenskriverembete
28 JAN. 1958

Møre og Romsdal fylkeskommune skjøter og overdrar hermed til Sykepleierskenes Borettslag A/L den ved skylddelingsforretning av 2. september 1957 fra gården Opdøl, gnr. 6o, bnr. 1 i Bolsøy fraskilte parsell Sy-Bo 6, gnr. 6o, bnr. 5, som har et areal på 653 kvm.

Kjøperen har rett til tilknytning til gnr. 6o, bnr. 1's vannledning mot en årlig avgift som svarer til den som vil bli forlangt for tilknytning til det kommunale vannverk.

Videre har kjøperen rett til bruk av adkomstveg på selgerens eiendom syd for parsellen, fram til riksveg. Vegen forutsettes opparbeidet og vedlikeholdt av kjøperen inntil det måtte bli behov for vegen også til annet formål.

Kjøpesummen for tomten er kr. 1.ooo,- -ettusenkroner- som betales mot skjøte.

Ved eventuelt salg av eiendommen har fylkeskommunen forkjøpsrett både med hensyn til selve tomten og de bygninger som er eller blir oppført der.

I forbindelse med det av fylkeskommunen gitte tilskuddslån stort kr. 16.ooo,-, til borettslaget, forplikter sistnevnte seg til kun å bortleie leilighetene i huset til sykepleiersker eller annen betjening ved Opdøl sykehus. Likeledes skal fylkeskommunen ha forkjøpsrett til de enkelte leiligheter.

Opdøl sykehus skal gis anledning til å uttale seg om hvem som skal få leie de ledige leiligheter, før beslutning derom er truffet av Sy-Bo's styre.

For tilskuddslånet, kr. 16.ooo,-, har fylkeskommunen pant i eiendommen.

Fylkeskommunens foran nevnte rettigheter og pant skal ha prioritet etter Den Norske Stats Husbank.

Utgiftene ved overdragelsen til stempel og tinglysing bæres av kjøperen.

Molde, den 2o. januar 1958.

Som selger: For Møre og Romsdal fylkeskommune

Som kjøper:

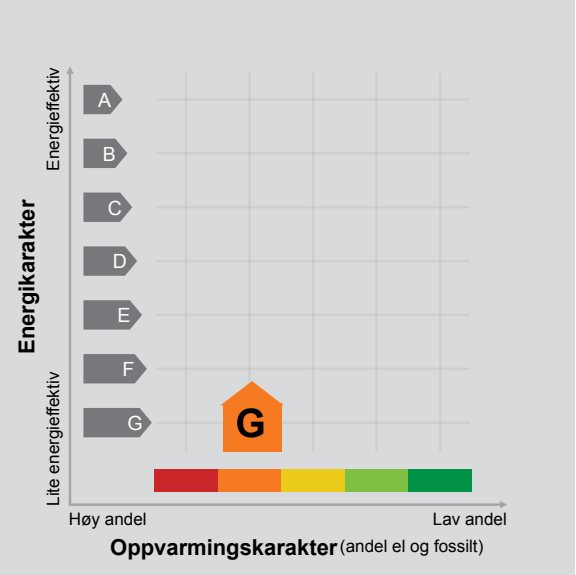
Salgsbetingelsene godtas.

For Sykepleierskenes Borettslag A/L

Styre.

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Engan 5
Postnummer	6450
Sted	HJELSET
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13492263
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-191209
Dato	18.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

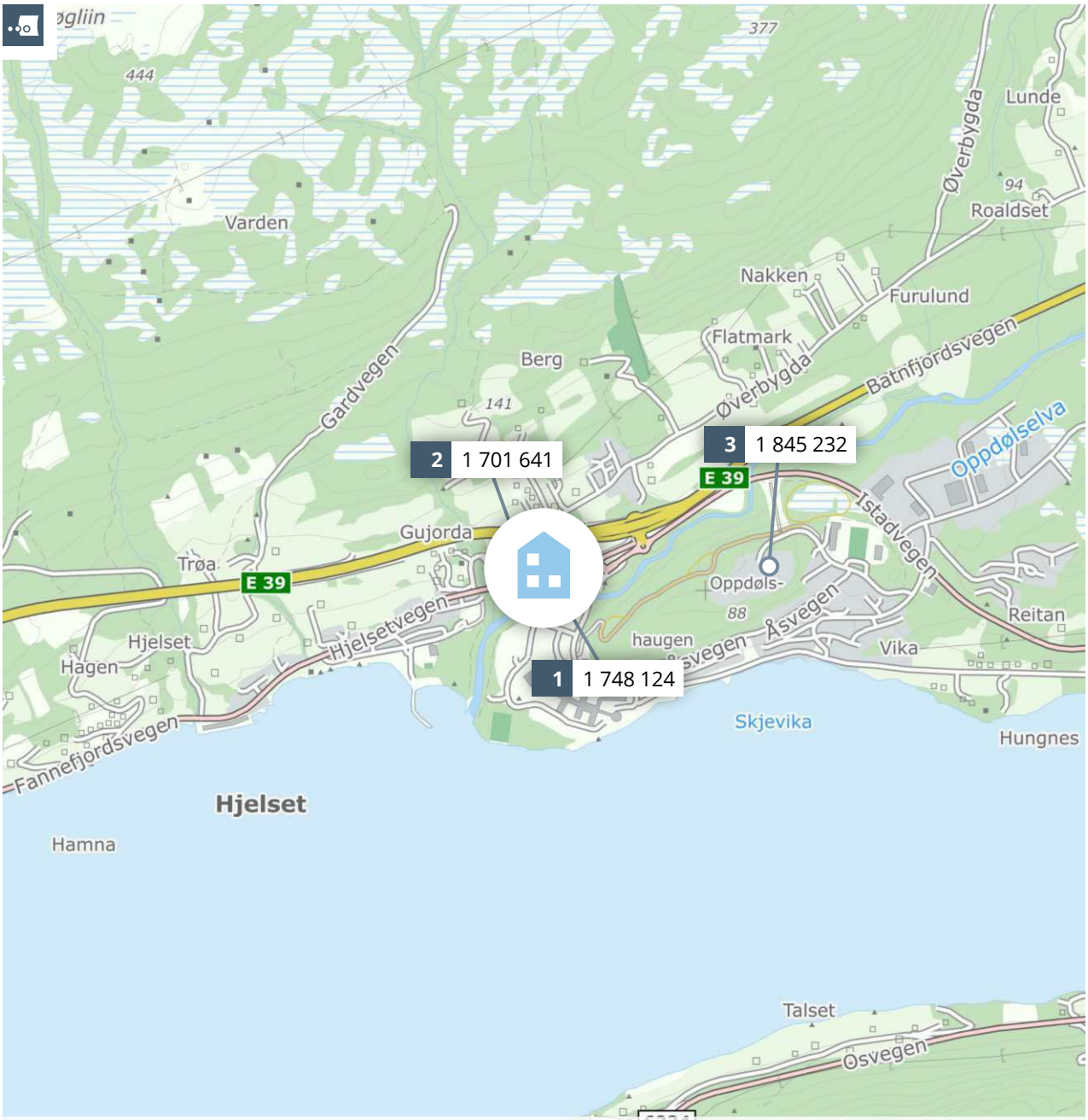
Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Meglers verdivurdering

NEDRE ENGAN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 16.01.2026

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 H HOLLINGEN.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Engan 5, 6450 HJELSET

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 60 BNR 5 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS SKJEVIK

Verdivurdert til

1 600 000

143 407	1 743 407	26 822
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	6 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	5 600
Formue	17 343
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Engan 5 65 m² 1954	- etg	2 sov	24.11.2017	1 600 000	**1 600 000**	148 124	1 748 124	**26 894**
2	Nedre Engan 1 64 m² -	2. etg	1 sov	17.01.2025	1 550 000	**1 550 000**	151 641	1 701 641	**26 588**
3	Høglivegen 17 D 53 m² 1976	2. etg	1 sov	16.07.2025	1 750 000	**1 700 000**	145 232	1 845 232	**34 816**

Velkommen til en pen og romslig 2-romsleilighet. Leiligheten er pusset opp i perioden 2012-2017 og fremstår som både moderne og innbydende. Leiligheten har en praktisk planløsning med gang, lys stue med åpen kjøkkenløsning, bad, soverom samt sovealkove/garderoberom.

Her kan du nyte solen på hele to balkonger – én mot øst med utgang fra stue og én fra soverommet mot vest.Dette gir gode uteplasser gjennom hele dagen.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til det nye sykehuset, noe som gjør dette til et særdeles attraktivt valg for ansatte i helsesektoren eller andre som ønsker kort vei til jobb.

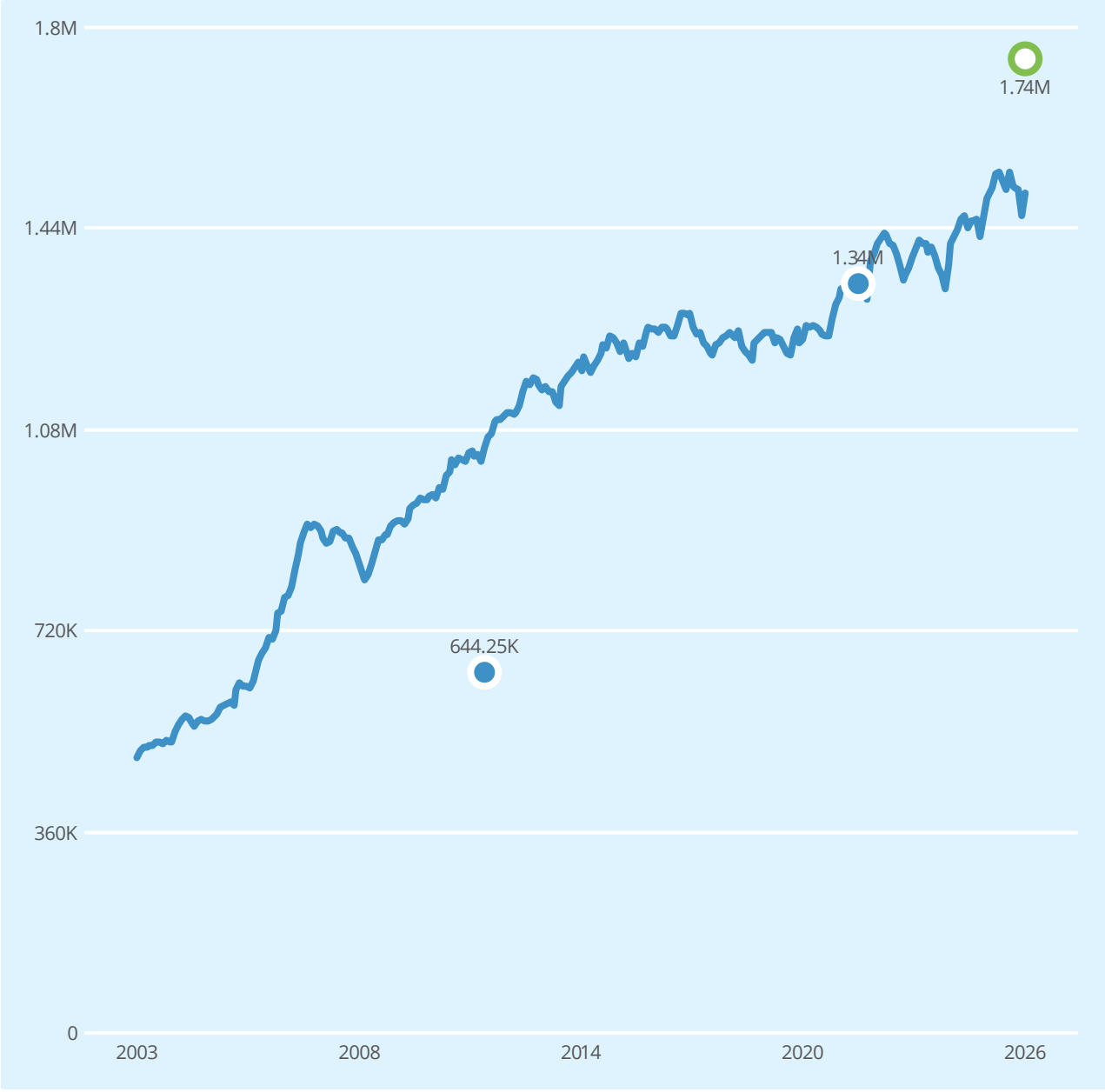
For den friluftsinteresserte ligger Fursetfjellet like i nærheten, med flotte skiløyper vinterstid og fine turmuligheter resten av året. Ca 1 km sør ligger det en flott badestrand som kan nytes på fine sommerdager. Det er kort vei til dagligvarebutikk, barnehage, skole og offentlig kommunikasjon – alt tilrettelagt for en enkel og effektiv hverdag.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2021	21.09.2021	01.11.2021	1 250 000	1 170 000	172 805	1 342 805	2
16.06.2011	23.01.2012	27.02.2012	690 000	600 000	44 250	644 250	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. En generell sammenligning av prisvekst i området.

Leiligheter til salgs i SKJEVIK grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SKJEVIK grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

1 791 000 Prisantydning i snitt

1 761 000 Salgspris i snitt

1.7M

Solgt i snitt i løpet av

96
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

42 327 MOLDE kommune i snitt siste 12 mnd

29 475 SKJEVIK grunnkrets i snitt siste 12 mnd

26 822 Nedre Engan 5 Totalpris 1 743 407

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:
Nedre Engan 5, 6450 Hjelset
Gnr. 60, Bnr. 5, andelsnr. 66 i NEDRE ENGAN BORETTSLAG AL og Gnr. 60, Bnr. 3, andelsnr. 66 i NEDRE ENGAN BORETTSLAG AL og Gnr. 60, Bnr. 4, andelsnr. 66 i NEDRE ENGAN BORETTSLAG AL og Gnr. 60, Bnr. 46, andelsnr. 66 i NEDRE ENGAN BORETTSLAG AL, Molde kommune.

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

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

E-post: kristin.toft@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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